

CAPÍTULO 8

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Modelos:

- 1. Convocatoria para constitución de comunidad de propietarios**
- 2. Acta constitución de comunidad de propietarios**
- 3. Estatutos del régimen de propiedad horizontal de una comunidad de propietarios**
- 4. Solicitud de celebración de junta de propietarios**
- 5. Citación a los propietarios para reunión**
- 6. Actas de reunión (2 modelos)**
- 7. Previsión de gastos y distribución de los mismos**
- 8. Requerimiento de pago a propietario moroso**
- 9. Escrito comunicando a la comunidad la realización de una obra en vivienda o local**

Modelo 56
CONVOCATORIA PARA CONSTITUCIÓN
DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

REF.:

Señor/a:

Le dirijo la presente en su calidad de titular del departamento arriba indicado de la finca asimismo referenciada, con motivo de que la promotora de dicho inmueble nos ha encomendado la constitución de la Comunidad de Propietarios de la finca.

Consecuentemente a lo que antecede, nos es grato convocarle a la Junta Constituyente de la Comunidad de Propietarios de la finca que se celebrará el próximo día a las horas en con el siguiente

ORDEN DEL DÍA:

- 1º.- Acuerdo de Constitución de la Comunidad de Propietarios de la finca sita en
- 2º.- Nombramiento de los cargos de la Junta.
- 3º.- Nombramiento de Secretario-Administrador.
- 4º.- Aprobación del Presupuesto de Gastos para el ejercicio de año
- 5º.- Ruegos y Preguntas.

Dado el interés de la presente convocatoria rogamos su asistencia o delegación para la misma.

Sin otro particular le saludamos muy atentamente.

Modelo 57
ACTA CONSTITUCIÓN DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ACTA DE CONSTITUCION DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN (CALLE/PLAZA/AVENIDA) DONDE LE CORRESPONDE EL NUMERO DE

En, a, de de, siendo las, se hallan reunidos los siguientes propietarios del edificio citado previa convocatoria (por más de la cuarta parte de los propietarios que representan más del 25 por 100 de las cuotas de participación del edificio) se constituye la Asamblea para la constitución de la comunidad de propietarios en (primera/segunda) convocatoria del edificio sito en (....., calle/plaza/avenida número):

(D./Dña./sociedad, representada por),
(propietario/a) del piso, al que corresponde un coeficiente de

(D./Dña./sociedad, representada por),
(propietario/a) del piso, al que corresponde un coeficiente de

DOMICILIOS

Los aquí comparecientes designan como domicilio a efectos de notificaciones de conformidad al artículo 9 h) de la Ley 49/1960 de 21 de julio según su redacción por Ley 8/1999, de 6 de abril, los que corresponden a la finca, piso o local de que son propietarios salvo (D./Dña.) sociedad que designa como domicilio en D.P. (ciudad/pueblo), calle/plaza/avda. número España.

D/Dña

Cualquier cambio de los domicilios designados debe ser notificado de forma que quede constancia al Secretario de la comunidad a efectos de practicar las notificaciones de los actos, acuerdos o reclamaciones.

PRIMERO.- Se hallan pues representados propietarios, que suman el por 100 del total de cuotas del edificio.

SEGUNDO.- Acuerdan nombrar para la redacción de la presente acta, como Secretario a (D./Dña.) y para dirigir las deliberaciones a (D./Dña.)
(propietario/a) del piso

TERCERO.- Se pone de manifiesto que el edificio fue declarado como obra nueva y en régimen de propiedad horizontal en virtud de la escritura otorgada ante el Notario (D./Dña.) de, número de protocolo, el día de de

CUARTO.- Se procede por parte del Sr. Secretario a la lectura de la escritura de obra nueva y división horizontal, así como a los Estatutos y normas especiales de comunidad que constan en las mismas, las cuales en lo menester son ratificadas por todos los aquí comparecientes,

manifiestan lo que (no) las conocían por (no) haberles sido leídas en el momento de adquisición del respectivo piso o entidad (salvo D./Dña., quien manifiesta desconocerlas hasta el presente momento).

El orden del día que (por unanimidad/por por 100 de las cuotas presentes) se aprueba con todos los temas y asuntos relacionados con la puesta en funcionamiento de la Comunidad de Propietarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y las modificaciones posteriores, en especial las de la Ley de 6 de abril de 1999.

QUINTO.- Se acuerda (por unanimidad/ por por 100 de las cuotas de los presentes que representa/n propietarios) que los órganos de gobierno de la comunidad serán la Junta de Propietarios, Presidente (quien será propietario nombrado por elección/por turno rotatorio entre todos los propietarios comenzando por la planta baja/última) Vicepresidente, Secretario y Administrador, con las facultades que la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 13 les atribuye.

Los cargos de (Secretario y Administrador/Secretario/ Administrador) serán desempeñados por el (Presidente/Vicepresidente/por otro propietario que resida en la finca/por personas físicas/jurídicas con calificación profesional suficiente)

El plazo de duración de los cargos será de (un año/el que señalan los Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad)

SEXTO.- Los aquí comparecientes a todos los efectos proceden a la declaración de constitución e inicio del funcionamiento de la Comunidad de Propietarios a cuyo efecto acuerdan:

a) Nombrar (por unanimidad/por por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100 y voto a favor de propietarios) Presidente de la comunidad a (D./Dña.), que es (propietario/a) del piso

b) Nombrar (por unanimidad/por por 100 sobre el 100 por 100 de las cuotas que representa a propietarios) Secretario a (D./Dña.)

c) (Por unanimidad/por por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100 que representa a propietarios) el cargo de administrador será ejercido (por el Presidente independientemente de los anteriores nombramientos/con las facultades del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal) por (D./Dña.) (o/persona jurídica, con domicilio en (calle/plaza/avenida), C.P. de)

d) Se acuerda (por unanimidad/por por 100 de las cuotas que representan propietarios) que el administrador presente cuentas del ejercicio anterior por todo el mes de de cada año, en cuyo momento acompañará detallada cuenta y justificantes de los gastos realizados en el ejercicio anterior, así como presentará los importes con los conceptos detallados e informaciones necesarios para la aprobación del presupuesto del año en el que se celebre la Asamblea para su aprobación.

El ejercicio anual será de (1 de enero al 31 de diciembre/del del mes de al día inmediatamente anterior del año siguiente)

e) (Por unanimidad/por por 100 de las cuotas) se acuerda que caso de que los nombrados no cumplan con su cometido se procederá a renovar los mismos en la forma establecida en la Ley y los Estatutos por la Junta de Propietarios.

f) (Por unanimidad/por por 100 de las cuotas) se acuerda proceder a (pintar /cambiar /reparar /reclamar por vía notarial/judicial al contratista /arquitecto /promotor /aparejador /....., la reparación de

g) Por unanimidad se acuerda que el (Administrador/Presidente) legalice en el Registro de la Propiedad el Libro de Actas y se transcriban en el mismo todas y cada una de las que se celebren de esta Comunidad de Propietarios. El Libro será guardado por el Secretario y tendrá obligación de entregarlo al Presidente que lo sea de la Comunidad tan pronto se lo solicite.

h) Se aprueba (por unanimidad/por por 100 de coeficiente sobre el 100 por 100), abrir una cuenta corriente en el (Banco/Caja/Entidad), oficina, de, donde se harán los pagos e ingresos de la Junta de Propietarios.

i) En su aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal para la creación del fondo de reserva y dotado con una cantidad equivalente al (2,5 por 100/..... por 100/ del presupuesto ordinario/) que se aprueba en este acta, se girarán en el primer recibo (semestral/trimestral) las demandas que correspondan.

j) El presupuesto ordinario del presente ejercicio se estima en las siguientes partidas:

- Portería euros
- Seguridad social euros
- Luz euros
- Agua euros
- Seguros euros
- Limpieza euros
- Administración euros
-
-

que será abonado conforme a la cuota de cada piso o local, encargando al (Presidente /Administrador) la distribución y notificación de las cantidades que corresponden a cada propietario.

Se aprueba (por unanimidad/con el voto en contra de D./Dña. que representa el por 100 de cuotas/con la abstención de D./Dña., que representa el por 100 de las cuotas)

k) Se acuerda facilitar a todos los propietarios de la finca una fotocopia de la Escritura de Obra Nueva y División Horizontal, de los Estatutos y normas especiales de comunidad, a efectos de que todos las conozcan y puedan consultarlas.

l) Se acuerda (por unanimidad/por por 100 de las cuotas sobre el 100 por 100) que el (Administrador/Presidente) solicite urgentemente la correspondiente alta de Número de Identificación Fiscal.

m) Se acuerda (por unanimidad/por por 100 de los cuotas) que por parte del Presidente se nombre a una comisión de propietarios para que presenten en la próxima Asamblea un proyecto de reglamento de régimen interno en el que se regulen los detalles de funcionamiento que especialmente interesen a la comunidad (la tenencia de animales dentro del edificio, la utilización de los ascensores y montacargas, la colocación de objetos en las terrazas, balcones, voladizos o ventanas, el tendido de la ropa, las placas para profesionales, comerciantes y anuncios en general, la obligación o no de entregar la llave al portero/al presidente en el caso de que un vecino se ausente

durante largo tiempo del edificio, por si fuera indispensable entrar en su piso para resolver cuestiones de comunidad urgentes, el nombramiento de personal de limpieza o empresa a la que se contrate, los trabajos propios del portero o conserje, el estacionamiento o almacenamiento en zonas comunes, la apertura o cierre del portal, la recogida de basuras, la reproducción de llaves del portal, o puertas que den acceso a la calle, el encendido y horario de la calefacción o refrigeración comunes)

- n) Se aprueba por unanimidad que el Presidente pueda otorgar poderes para pleitos, si ello fuera necesario, sin necesidad de acuerdo expreso de la Junta de Propietarios.

Se hace constar, a los efectos de la impugnación de estos acuerdos en el plazo de tres meses a partir del día de hoy o de la notificación a los propietarios ausentes que (no ha habido propietario alguno que haya salvado su voto en esta reunión/han mostrado sus reservas a los acuerdos los propietarios D./Dña. que representa un por 100 de las cuotas y D./Dña. que representa un por 100 de las cuotas, D./Dña.)

Sin más asuntos que tratar se levanta la reunión (que previa la redacción de la presente acta es firmada en todas sus hojas/por todos los asistentes/por el Presidente y Secretario nombrados al inicio y por los nombrados en el acuerdo sexto) (en la cual se acordó redactar el acta en los diez días siguientes), la cual será transcrita al Libro de Actas, tan pronto se disponga del mismo y firmada por el Presidente y el Secretario en dicho Libro.

Modelo 58
ESTATUTOS DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.

Habiéndose constituido una Comunidad de Propietarios del edificio n° de la calle y n° de la calle, dicha Comunidad se regulará por los presentes estatutos y, en lo no previsto en los mismos por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

ARTÍCULO 2.

Es objeto de los presentes Estatutos y Normas de régimen interior de la Comunidad reglamentar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes del edificio por los miembros de la Comunidad y de las personas que lo habiten o visiten y lo utilicen, los cuales estarán presididos por la buena fe, armonía, mutua colaboración, educación cívica y adecuado uso conforme a las ordenanzas que en todo momento habrán de presidir la aplicación de los Estatutos.

CAPITULO II.- ELEMENTO COMUNES

ARTÍCULO 3.

Conforme se establece en la escritura de constitución de la finca en régimen de propiedad horizontal, otorgada ante el Notario D./Dña., con residencia en el día de de, con el n° de su protocolo, y sus subsanaciones por escrituras otorgadas ante el propio Notario, en de de, de de, de de y de de, con los números,, y de su protocolo, respectivamente; y se enumeran en el presente con carácter enunciativo, son elementos comunes o partes en copropiedad del edificio n° de la calle y n° de la calle de, los siguientes:

1. Los señalados en el artículo 396 del Código Civil, que son el suelo, el vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, escalera, ascensores, corredor, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.
2. El subsuelo sobre el que se asienta el inmueble.
3. Paredes, fachadas y tabiques, siempre que estos tengan por misión separar apartamentos o locales independientes.
4. Los portales, zaguanes y vestíbulos del inmueble.
5. Las instalaciones de electricidad, agua corriente, teléfono interior y conducciones de gas, aire acondicionado y accesorios, hasta los respectivos apartamentos y locales.

6. Las chimeneas y conductos de ventilación, y en su caso las antenas colectivas de radio y televisión.
7. Los lugares y huecos destinados a contadores y maquinaria de servicios generales.
8. El entramado de piso o pisos y las vigas de sustentación en cada planta.
9. La ornamentación y decoro de las fachadas, portales, tejados y demás elementos comunes, su limpieza, mantenimiento y pintura.
10. El alcantarillado y saneamiento, canalizaciones y desagües.
11. La obra gruesa de los suelos, pisos y cubiertas.
12. Puertas y ventanas de portales y cajas de escalera, así como sus elementos metálicos.

Serán también elementos comunes, todos aquellos que sirven de uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios por disposición legal o por convenio, de los elementos comunes.

Podrán, sin embargo, los propietarios de las plantas en las distintas escaleras, instalar los elementos de decoración que estimen oportunos, con carácter privativo, siempre que no alteren ni supongan obra de fábrica en los rellanos y vestíbulos de escalera.

Si en el futuro las viviendas de las plantas,,, y, y perteneciesen a un mismo propietario quedan facultados los propietarios de las indicadas viviendas para usar la parte de descansillo modificando la puerta de acceso, dejando los elementos comunes en la forma que se indica en el plano que como anexo queda unido a las presentes normas.

ARTÍCULO 4.- DEL GARAJE

El garaje sito en, entrando por la calle, nº se destinará exclusivamente a guardería de automóviles, para el uso de los propietarios o usuarios en virtud de arrendamientos de plazas de garaje; sin que puedan hacerse uso de sus accesos, para estacionamiento o depósito de materiales de cualquier tipo, y en ningún caso se podrán aparcar o estacionar vehículos, en el acceso del mismo.

ARTÍCULO 5.- DE LOS PATIOS DIÁFANOS

Los patios de luces interiores, si son susceptibles de utilización para tender ropa.

ARTÍCULO 6

Los elementos comunes no son susceptibles de venta o división, y su venta sólo podrá realizarse conjuntamente con la parte privativa de la cual es anejo inseparable.

ARTÍCULO 7

Ningún copropietario podrá realizar obra en los elementos comunes, ni de reparación ni de ninguna otra clase, sin la autorización de la Junta de copropietarios.

CAPÍTULO III.- ELEMENTOS PRIVATIVOS

ARTÍCULO 8

Estando dividido el edificio en apartamentos y locales independientes, se reconoce a favor de cada copropietario la plena propiedad de disposición y de determinación con respecto a las obras que no afecten a los elementos comunes, dentro de las limitaciones legales y de las que se derivan de los presentes Estatutos.

Son elementos privativos de cada propietario de cada apartamento o local, las puertas, ventanas y balcones, tabiques interiores, pinturas de paredes y techos, enlucidos y revestimientos de muros y cielos rasos, pavimento y entramado de los apartamentos y locales, las canalizaciones interiores desde su acceso a cada apartamento o local, los baños y duchas y las instalaciones sanitarias.

ARTÍCULO 9.- RÉGIMEN APLICABLE

El propietario de cada apartamento o local, podrá modificar a su cargo los elementos arquitectónicos del mismo, ampliarlos o suprimirlos, siempre que no menoscabe ni altere la seguridad del edificio o algún elemento o servicio común, ni perjudique los derechos de otro copropietario.

Además de las limitaciones que impone la Ley, no podrá el propietario:

- a) Instalar en las fachadas objetos, letreros y similares que originen un cambio en el aspecto arquitectónico del edificio, excepto letreros publicitarios en los huecos de ventana, balcón o puerta de sus respectivos locales comerciales u oficinas.
- b) Cerrar los balcones, ventanas y huecos en general, con cristales o cualquier otro material y forma.
- c) Instalar tendedores de ropa en los huecos, ventanas y balcones que den a la fachada exterior.
- d) Instalar en ventanas y balcones aparatos de servicios, tales como equipos exteriores de aire acondicionado o similares.
- e) Efectuar cualquier tipo de cambio en las instalaciones o servicios generales y comunes del edificio.

ARTÍCULO 10

Si a consecuencia de la realización de obras privativas en la vivienda, locales u oficinas, con el motivo que fuere, se ocasionaran desperfectos en otras viviendas, locales u oficinas o elementos comunes, el propietario que las realizó vendrá obligado a reparar el daño causado. Igualmente vendrá obligado a reparar los daños y perjuicios ocasionados por su descuido o por culpa de las personas que ejecutaren el trabajo.

Cada copropietario es igualmente responsable y vendrá obligado a reparar los daños que puedan causar a otro copropietario o a los elementos comunes por averías, fugas o desperfectos sufridos en sus instalaciones privativas, así como a responder de los daños que culposa o dolosamente causaran las personas que con él convivan o accedan al edificio por causa del mismo.

CAPÍTULO IV.- CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 11

A efectos de la participación en los elementos comunes y demás previstos en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada apartamento, local o plaza de garaje son las fijadas en los títulos constitutivos de la propiedad horizontal a que se ha hecho referencia.

Con arreglo a dicha cuota, se hará de efectuar el reparto de los gastos comunes que se originen, sea cual fuere la causa de ellos.

Los gastos de los suministros y servicios del garaje, serán soportados exclusivamente por los copropietarios de las plazas de aparcamiento, quienes igualmente satisfarán con carácter exclusivo los arbitrios e impuestos que graven el paso de carruajes siempre, a prorrata por partes iguales entre todos ellos. La aportación a los gastos comunes del edificio de los locales comerciales y de las plazas de garaje serán exclusivamente en lo referente a los gastos ocasionados por el portal y el conserje.

CAPÍTULO V.- DERECHOS Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 12.- DESTINO DEL GARAJE

Las plantas de garaje se destinarán exclusivamente a la aparcamiento de vehículos de sus propietarios o usuarios, sin que en ningún caso puedan ser utilizadas para el almacenamiento o depósito de materiales de ninguna clase o instalación de negocio o industria.

ARTÍCULO 13.- DESTINO DE LOS LOCALES

Los locales se destinarán exclusivamente a actividades mercantiles o de negocio, prohibiéndose el establecimiento de cualquier actividad atentatoria a la salud, a la moral o que pudiera resultar insalubre, molesta o incómoda, o de aquellos que necesiten instalación de medios nocivos, que despidan humos, gases o que produzcan vibraciones o ruidos.

Por excepción de cuanto antecede, para el supuesto de que los locales del inmueble con acceso a la fachada exterior del mismo a vía pública, se destinarán a negocio de restauración o cafetería, podrá instalarse el mismo, siempre que, sin necesidad de obras al efecto, cuente con las preceptivas salidas de gases y humos, y se efectúen las instalaciones precisas para que no existan vibraciones o ruidos, ni emanaciones de olores; y sin que, en ningún caso, tengan acceso, mercancías por el portal.

ARTÍCULO 14.- DESTINO DE LOS APARTAMENTOS

Los apartamentos o viviendas, se destinarán al fin de hogar familiar para el que han sido construidas, no obstante lo cual su propietario las podrá dedicar o ceder total o parcialmente para uso profesional, siempre que no se produzcan molestias a otros vecinos.

ARTÍCULO 15.- PROHIBICIONES

Queda prohibido dentro del recinto de la finca, así como de los apartamentos, locales o garaje:

- a) Desarrollar actividades que causen daño, sean incómodas, inmorales o peligrosas.
- b) Arrojar polvo, basuras o desperdicios o cualesquiera otro tipo de materiales.
- c) Queda prohibida la tenencia de cualquier planta que pudiera causar molestias a otros copropietarios; así como el uso del ascensor a menores de catorce años que no vayan acompañados de personas mayores.
- d) Se prohíbe depositar basuras que no estén debidamente cerradas en sacos, bolsas o recipientes y en la zona que al efecto tiene el inmueble, supeditándose todos los vecinos a

las ordenanzas y bandos municipales que dicten normas en cuanto a su depósito en la calle y recogida.

- e) Se prohíbe el transporte en el ascensor de cualquier tipo de materiales que pudieran producir deterioro, así como utilizarlos para subir o bajar muebles o bultos en horas que entorpezcan su utilización por los vecinos; debiéndose adoptar en cualquier caso, las medidas necesarias para evitar rozaduras, desconchados y desperfectos, y hacerlo con las mínimas molestias y máxima seguridad.

ARTÍCULO 16.- DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Son derecho de los propietarios o en su caso de los usuarios, el utilizar los elementos comunes, disfrutar de la propia vivienda, sin otras limitaciones que las establecidas, pero procurando en todo momento hacerlo manteniendo un elevado espíritu de copropiedad y de convivencia para conservar los mismos en el mejor estado de limpieza y decoro posibles.

ARTÍCULO 17.- OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Serán sus obligaciones las siguientes:

- a) Contribuir con arreglo a su cuota de participación al sostenimiento de los gastos comunes para el adecuado mantenimiento del inmueble, servicios comunes, tributos, cargas, y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización.
- b) Respetar las instalaciones generales o aquellas otras que en provecho de los propietarios se hallen incluidas dentro de la finca.
- c) Abonar el importe de los daños o roturas ocasionados en los elementos comunes del inmueble, obligándose a mantener en buen estado su propiedad privativa; reparar los daños y perjuicios que ocasione cualquier persona que con él conviva o acceda al inmueble por su causa, aunque fuera de manera accidental.
- d) Prescindir del uso de ventanas y balcones, como tendederos de ropa, debiendo usar a tal fin los elementos interiores privativos de cada vivienda o patios interiores.
- e) Consentirá todo propietario, en su local o apartamento, el acceso, reparaciones y limpiezas que fueran necesarias para los elementos comunes y que contribuyan al bien común.

ARTÍCULO 18.- ARRIENDO DE APARTAMENTOS O VIVIENDAS

El copropietario de cada apartamento o vivienda, podrá arrendarlo libremente a quien pudiera interesarle, siempre que lo haga para destinarlo a los fines indicados anteriormente, con las limitaciones y prohibiciones consignadas en estos Estatutos.

No podrá arrendarlo para un número superior al de personas para el cual tiene limitada su capacidad la vivienda, y que el arrendatario no contravenga los presentes Estatutos, las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, ni cualquier otra Ley o norma que al respecto esté dictada o se dicte en el futuro.

Queda terminantemente prohibido el subdividir el apartamento o vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos, así como el subarriendo por subdivisión.

CAPÍTULO VI.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS GENERALES

ARTÍCULO 19

Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes, serán repartidos en proporción a la cuota de participación en los mismos, fijadas a cada titular en el título constitutivo. Salvo lo establecido en el artículo 12 para las plazas de garaje y locales comerciales.

ARTÍCULO 20

Se consideran gastos generales con carácter enunciativo los siguientes:

Las lámparas de alumbrado de la escalera, portales y ascensor; la energía eléctrica de las anteriores, así como el ascensor, salas de máquinas, motores, etc.; cuidado y mantenimiento del ascensor, así como de los elementos comunes; sueldos, gratificaciones, seguridad social y demás emolumentos del personal que afecte a la Comunidad y contratado para la misma; suministro de agua para limpieza de partes comunes, saneamiento común, etc.; reparaciones de cubiertas, tejados, lucernarios, pasos, pasillos, escalera y en general de los elementos comunes señalados en el artículo 3º o cualquiera otros que aún no teniendo especial mención estén considerados como tal; impuestos y arbitrios que puedan gravar la totalidad o parte del edificio, así como a la finca; géneros propios para la limpieza y conservación; mantenimiento de antenas colectivas, portero automático, video portero, de fontanería, gas, electricidad y en general todos los gastos que afecten a la Comunidad como elemento común y no como parte privativa de cada vivienda o apartamento, local o plaza de garaje.

Por excepción, los gastos de servicios y arbitrios propios del garaje, conforme ha quedado consignado, serán satisfechos exclusivamente y a prorrata por partes iguales por los propietarios de las respectivas plazas de garaje.

ARTÍCULO 21.- PUBLICACIÓN

La parte proporcional de los gastos comunes que corresponda a cada titular, aprobados previamente por la Junta de Propietarios, serán abonados en los primeros días de cada mes y de forma anticipada, contra recibo detallado autorizado por el Administrador de la Comunidad o su Presidente, quedando las cantidades que pudieran ser sobrantes a fondo de mantenimiento y conservación, que serán detallados en cuenta aparte.

Si no se efectuara el pago en el expresado plazo, podrá ser requerido por el Administrador o el Presidente para dicho abono debiendo indemnizar en tal caso, en un % más el total del recibo o recibos, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de los intereses legales de demora y de las reclamaciones que por vía judicial procedan. Del importe de las cuotas, recargo, intereses, gastos y en su caso costas, procedan. Del importe de las cuotas, recargo, intereses, gastos y en su caso costas, responde al copropietario con los elementos comunes que tiene en el inmueble, así como con los privativos.

Los recargos que sean imputados por demora en el pago, pasarán a engrosar los fondos de la Comunidad, sumándolos en la cuenta señalada en el párrafo primero del presente artículo.

ARTÍCULO 22

Con independencia de los gastos ordinarios, los copropietarios, estarán también obligados al pago de los gastos extraordinarios, que se originen, previa la oportuna aprobación de los mismos por la Junta de Propietarios.

ARTÍCULO 23

Cualquier tipo de gastos provocados culposa o intencionadamente en los elementos comunes, avería u obstrucción, que sea consecuencia de negligencia o mal uso de un copropietario o personas por la cual deba responder conforme ha quedado establecido, correrán a su cargo,

debiendo proceder a su reparación inmediatamente, estando facultado en otro caso, el Presidente o Administrador, a proceder a reparar los daños causados a costa del causante o su responsabilidad, recurriendo en caso de impago en la forma indicada en el artículo 21 de los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 24

Se establecerá un seguro sobre la totalidad del inmueble a cargo de la Comunidad, que comprenderá el riesgo de incendio, inundaciones, y daños a terceros, prorrateándose entre los copropietarios el pago de la prima, con arreglo a su cuota de participación.

En caso de siniestro, la indemnización percibida se destinará a la reconstrucción del inmueble, o en su caso, de la parte destruida, repartiendo la cantidad, sobrante, si la hubiere, o recabándola si fuera preciso. Si no se reconstruyese la indemnización será también dividida con arreglo a la cuota de participación.

ARTÍCULO 25

Cada propietarios abonará el importe de las contribuciones, impuesto y arbitrios, sin excepción, que recaigan sobre su porción privativa. Si el recibo fuera común, podrá exigir que se divida y se le gire la parte que le corresponda con arreglo a su cuota.

ARTÍCULO 26

El funcionamiento de esta Comunidad de Propietarios con arreglo a las respectivas competencias y facultades, se efectuará por los órganos siguientes:

- a) La Junta de Propietarios
- b) El Presidente de la misma
- c) El Administrador y Secretario

ARTÍCULO 27.- DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La Junta de Propietarios está compuesta por todos los propietarios de todas las fincas resultantes de la división horizontal de que consta el edificio, y corresponde a la misma regir y gobernar los destinos de la comunidad, con las siguientes atribuciones:

- a) Conocer de todas las cuestiones y acuerdos que afecten a la Comunidad, adoptando los que estime oportunos.
- b) Elegir y en su caso remover de sus cargos al Presidente y Secretario Administrador.
- c) Resolver todas las reclamaciones que formulen todos los copropietarios.
- d) Aprobar el plan y presupuesto de gastos de ingresos, así como las cuentas correspondientes a cada ejercicio.
- e) Aprobar y reformar los presentes Estatutos y sus normas de régimen interior para regular la adecuada utilización de los servicios y cosas generales comunes.
- f) Aprobar los gastos de tipo extraordinario que afecten a la totalidad del conjunto y recabar fondos para su realización.
- g) Y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general de la Comunidad, acordando las medidas necesarias para el mejor servicio común de la finca.

ARTÍCULO 28

Las Juntas serán de carácter ordinario y extraordinario.

Con carácter ordinario se reunirá una vez al año, y en la misma se someterán a estudio y aprobación los siguientes puntos:

- a) Nombramiento de los cargos de Presidente y Secretario Administrador.
- b) Aprobación del estado de cuentas del ejercicio anterior.
- c) Aprobación del presupuesto de gastos ordinario.

La Junta se reunirá con carácter extraordinario para decidir sobre el resto de los asuntos de su competencia, distintos de los antes expuestos.

ARTÍCULO 29

Las reuniones de las Juntas de Propietarios serán convocadas por el Presidente de la Comunidad, por escrito, mediante comunicación en la que se haga constar el orden del día, y con una antelación mínima de seis días hábiles a la fecha en que deba tener lugar, y para la validez de la misma y de los acuerdos que adopte, deberán concurrir personalmente o debidamente representados, con autorización por escrito, la mitad más uno de sus miembros. Si no ocurre dicho quórum, se celebrará en segunda convocatoria, media hora más tarde, cualquiera que sea el número de sus asistentes.

Sólo en casos de urgencia, podrá convocarse la Junta en un plazo inferior a los seis días hábiles.

El lugar para su celebración deberá constar en la citación y a poder ser se efectuará en el propio inmueble.

La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año entre los meses de y

Igualmente, deberá convocarse la Junta con carácter extraordinario, siempre que lo soliciten un número de condueños que representen el 25% de las cuotas de participación del inmueble.

ARTÍCULO 30

Para la fijación de la mayoría de los acuerdos en las Juntas de Propietarios, se estará a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, haciéndose constar que cada copropietario tendrá derecho a un voto.

ARTÍCULO 31

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado de Distrito o diligenciado por Notario, cuyas actas serán firmadas en el libro por el Presidente, el Secretario y por lo menos dos de los copropietarios.

Una copia de la misma se remitirá literal o en extracto a cada copropietario.

ARTÍCULO 32

Toda la documentación relacionada con la Comunidad será custodiada por el Sr. Secretario Administrador, el cual los tendrá siempre a disposición de cualquier miembro de la Comunidad, debiendo hacer entrega de todos ellos al Secretario Administrador que lo sustituya.

ARTÍCULO 33

Los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, obligan asimismo en cuanto les afecte, a los ocupantes o usuarios de los apartamentos, locales y plazas de garaje, que no tengan la condición de dueños, especialmente en cuanto a normas de régimen interior; por lo que deberán ser debidamente informados por los propietarios para el cumplimiento de los acuerdos adoptados sin perjuicio de que el Presidente o Secretario Administrador de la Comunidad pueda dirigirse directamente y a tales efectos a lo mismo.

ARTÍCULO 34.- DEL PRESIDENTE

La Junta de Propietarios nombrará anualmente, de entre los copropietarios un Presidente, que representará en todo a los demás copropietarios en los asuntos relativos a las cosas comunes, llevará la presidencia de las reuniones y será el representante legal de la Comunidad frente a terceros, en juicio y fuera de él.

Tendrá facultad para efectuar pagos de carácter urgente e imprevistos, hasta un importe máximo de euros en conjunto.

Dicho cargo tendrá una duración de un año, pudiendo ser reelegido, y se someterá a votación en la Junta General Ordinaria o cuando así lo acuerde la Comunidad en Junta Extraordinaria. El cargo será gratuito y ningún propietario podrá negarse a desempeñarlo.

ARTÍCULO 35.- DEL SECRETARIO ADMINISTRADOR

La Junta de Propietarios nombrará un Administrador que ostentará igualmente el cargo de Secretario, y que podrá recaer en un profesional con la retribución que se fije de común acuerdo; pudiendo ser designado por tiempo indefinido, hasta que la Junta acuerde su remoción.

Tendrá plenos poderes para efectuar reparaciones ordinarias y urgentes, debiendo obtener autorización previa del Presidente para las ordinarias no urgentes. Las reparaciones extraordinarias necesitarán inexcusablemente la aprobación de la Junta, aun cuando tenga el Administrador facultad para efectuar lo urgente e inaplazable, previa autorización del Presidente.

ARTÍCULO 36

Corresponde al Administrador, además de lo indicado en el artículo anterior:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, haciendo a tales efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los usuarios.
- b) Efectuar los pagos de los gastos comunes, girar los recibos de gastos y llevar la contabilidad de la Comunidad, presentando los balances de cuentas de ejercicio y los presupuestos de gastos para el ejercicio siguiente.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento del edificio y de la finca, disponiendo las reparaciones ordinarias en la forma prevista.
- d) Ejecutar los acuerdos tomados por la Junta de Propietarios en materia de obras, pagos y cobros.
- e) Actuar como Secretario, custodiando los documentos y cumpliendo sus funciones.
- f) Cualquier otra función que le pueda confiar o conferir la Junta de Propietarios.

CAPÍTULO VIII.- EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

ARTÍCULO 37

La Comunidad se extinguirá:

- a) Por la destrucción del edificio, cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50% de su valor al tiempo del siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por el seguro y la Junta decida la reconstrucción.
- b) Por la conversión en propiedad ordinaria.

CAPÍTULO IX.- DEL PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 38

Con excepción de los procedimientos del artículo 19 y de aquellos otros regulados en los números 2 y 3 del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, todas cuantas cuestiones puedan surgir entre los copropietarios, se habrá de someter al juicio de árbitros de equidad, con sujeción a las normas que al efecto establece la Ley de Arbitraje.

Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional hayan de plantearse, los propietarios, con renuncia expresa de cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de

CAPÍTULO X.- NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR SINGULARES DEL GARAJE

Atendida la especial singularidad del garaje de la finca, y teniendo en cuenta, que sin perjuicio de la participación alicuota de cada plaza del total del edificio, tiene unos gastos y necesidades del funcionamiento independientes y propias frente al resto de la Comunidad general; el mismo, en cuanto a su funcionamiento interior y sin perjuicio de su incardinación en la Comunidad de Propietarios tendrá sus propias normas de régimen interior.

NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR DE GARAJE PARTICULAR

Artículo 1.

El garaje del citado inmueble, propiamente dicho, tiene una sola entrada para vehículos, que discurre por el acceso al efecto por la calle, nº Consta de alturas de profundidad, en las que se ubican plazas de garaje o aparcamiento en el sótano y de garaje o aparcamiento en el sótano, con instalaciones de luz, agua, arquetas de registro de saneamiento.

Para el mantenimiento de dichas instalaciones por todos los propietarios o usuarios de las plazas de garaje, se permitirá el paso a las personas encargadas del servicio de los mismos, así como para las reparaciones que fueren precisas.

Igualmente, y al estar radicado dicho garaje en el edificio general, y existir instalaciones que pudieran afectar a aquel, autorizando expresamente el paso de las personas u operarios que la Comunidad de Propietarios del inmueble, enviará para efectuar reparaciones, o mantenimiento, y que estará integrada por la totalidad de los propietarios de plazas; dándose a su vez, las presentes normas de régimen interior.

Artículo 2.

La propiedad de una plaza de garaje, dará lugar a ubicar en la misma en automóvil tipo turismo.

Artículo 3.

Los titulares de las plazas de garaje, en cuanto a las mismas forman parte del edificio, se someterán en un todo a lo dispuesto en las normas.

Artículo 4.

A efectos de gastos comunes del edificio, los titulares de las plazas de garaje o aparcamiento contribuirán en la forma en el artículo 11 de los Estatutos generales.

A efectos de gastos comunes del garaje, todos los condueños de plaza de aparcamiento, contribuirán por partes iguales.

Artículo 5.

Los titulares de plazas de garaje o aparcamientos, no podrán alterar la finalidad de las mismas.

Sin embargo, podrán enajenar o arrendar su plaza, si bien, el nuevo propietario o arrendatario deberá aceptar necesariamente el presente Reglamento.

Artículo 6.

La reunión de todos los propietarios de plazas de garaje o aparcamiento, forman la Junta General de las mismas. En esta Junta corresponde un voto por plaza en propiedad. La Junta se reunirá, por lo menos, una vez al año, para examinar y aprobar en su caso, las cuentas y administración y el presupuesto que se formule para el siguiente año.

Las citaciones se harán mediante aviso escrito al domicilio fijado por los respectivos titulares.

Artículo 7.

La Junta de titulares de plaza de garaje nombrará un Presidente y un Secretario, siendo la duración del cargo del primero la de un año, pudiendo ser reelegido. El primero, tiene la representación jurídica de la Comunidad del garaje, representación que también ostentará ante la Comunidad del edificio.

Artículo 8.

Queda totalmente prohibido en la rampa de acceso al garaje efectuar reparaciones de vehículos, ni usarla ni estacionarlos en forma que perturben el uso común.

Artículo 9.

En el garaje se colocará un tablón de anuncios en el que se fijará un ejemplar del presente reglamento, y avisos de instrucciones complementarias al mismo.

Artículo 10.

La cuota de participación en los gastos de las plazas de garaje se aplicará sobre las que especifica la Ley de Propiedad Horizontal y nunca sobre los específicos del resto de la Comunidad de locales, oficinas y viviendas.

Artículo 11.

Todas cuantas cuestiones pudieran surgir entre los copropietarios de plazas de garaje se someterán, al juicio de árbitros y equidad con sujeción a cuanto previene la Ley de Arbitraje; y para el supuesto de precisarse acudir a la vía jurisdiccional, los propietarios, con renuncia expresa a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles, se someten a los Juzgados y Tribunales de

Modelo 59
SOLICITUD DE CELEBRACIÓN DE JUNTA DE PROPIETARIOS

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

.....

En, a de de

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio número de
(calle/avenida/plaza); de

Los que suscriben que son propietarios que representan (más de la cuarta parte de los miembros de la comunidad/al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación) solicitan a Vd. como Presidente que en el plazo prudencial de días convoque Junta de Propietarios con carácter de (ordinaria/extraordinaria) para tratar los siguientes asuntos como del orden del día:

- 1) Reparación del balcón del piso puerta, el cual amenaza caerse, y presentación en ese mismo acto de presupuesto para efectuar la correspondiente derrama por parte de todos los propietarios para su reparación.
- 2) Aprobación de la cuenta de
- 3) Tratar sobre la iniciación de acciones judiciales contra el propietario del piso, puerta por haber tapiado la ventana que da al
- 4)

(Cualquier otro que interese, pero siempre detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozca exactamente cuál es el motivo de la reunión, y no induzca a error.)

Aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente,

Modelo 60
CITACIÓN A LOS PROPIETARIOS PARA REUNIÓN

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

(D./Dña./la sociedad)
Piso, Puerta
Cuota por 100

En, a de de

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio número de
(calle/avenida/plaza) de

Los que suscriben propietarios que representan (más de la cuarta parte de los miembros de la comunidad/al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación) le comunicamos a Vd. como Presidente de la Junta de Propietarios que convocamos en el día de hoy asamblea de propietarios a celebrar en (Fincas c/ nº/ vestíbulo de la escalera del edificio/) el día (lunes) a las horas en primera convocatoria y a horas en segunda con carácter de (ordinaria/extraordinaria) para tratar los siguientes asuntos como del orden del día:

- 1) (Información sobre...../someter a aprobación.....)
- 2)
- 3)
- 4) Aprobación del acta de la asamblea.

(Cualquier otro que interese, pero siempre detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozca exactamente cuáles son los asuntos a tratar en la reunión, y no induzca a error.)

Esta misma carta la remitimos por (certificado/buro fax) a todos los propietarios.

Aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente,

(Este mismo modelo puede servir para la convocatoria por parte del Presidente de la Junta General Ordinaria o Extraordinaria, en la que lo único que se exige es hacer constar con toda claridad el día, el lugar y la hora de reunión en primera y segunda convocatoria, debiéndose convocar ésta como mínimo media hora después a la de la primera convocatoria, y la relación detallada por apartados de los asuntos a tratar en Orden del día, así como, si la Junta está convocada por el Presidente o por iniciativa de otros propietarios y si es Ordinaria o Extraordinaria.)

Modelo 61 ACTA DE REUNIÓN (I)

En a de de , siendo las horas, se reúnen en (primera/segunda) convocatoria, en el vestíbulo de la finca sita en esta Ciudad c/ nº , los copropietarios de la misma, previamente convocados en plazo y forma, para tratar de los asuntos propuestos en el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Informe de la situación, en general, de la Comunidad.
- 2º.- Informe estado económico.
- 3º.- Presentación y nombramiento, si procede, de Administrador.
- 4º.- Ruegos y Preguntas.

Se procede a formar la lista de los asistentes, con expresión del departamento de que son Titulares y del coeficiente que representan, que resulta ser la siguiente:

DEPARTAMENTO	TITULAR	COEFICIENTE
Bajos 1ª	5,15
Bajos 2ª	5,70
Entlo. 1ª	5,05 (rep)
Entlo. 4ª	5,21
1º 1ª	5,05 (rep)
1º 2ª	5,85
1º 3ª	5,44
1º 4ª	5,21
2º 2ª	5,85
2º 3ª	5,44
2º 4ª	5,20
Ático 1ª	5,05 (rep)
Ático 2ª	4,92
Ático 3ª	5,50 (rep)

Está presente, asimismo D./Dña. de Fincas Está presente o representados pues en este acto % de la totalidad de la finca (los representados lo son por el Sr. Presidente D./Dña. , y manifestando los reunidos, por unanimidad, constituirse en Junta General (Ordinaria/Extraordinaria) de la Comunidad de Propietarios de la finca c/ nº de , con el mismo carácter de unanimidad, se toman los siguientes

ACUERDOS

PRIMER.- D./Dña., que previamente había sido presentado a los asistentes por D./Dña., informa a los reunidos a las gestiones por él efectuadas para la obtención y legalización notarial del libro de actas de la Comunidad (el anterior sufrió extravío),

así como la obtención ante Hacienda del número de identificación fiscal para la Comunidad, con el cual, se pudo desbloquear la cuenta bancaria de la misma.

SEGUNDO.- Se procede a informar del estado económico de la Comunidad, el cual resulta que, sin haberse todavía cobrado la cuota del presente (primer/segundo/tercer/cuarto) trimestre (exceptuando, que sí ya están cobradas), en Bco. hay saldo favorable por euros y en Bco. euros., por lo que la Comunidad tiene un saldo a su favor de euros. Las cuotas pendientes de cobro del (primer/segundo/tercer/cuarto) trimestre actual, se pasarán al cobro con cargo a las domiciliaciones bancarias que los asistentes han facilitado en este acto debidamente cumplimentadas con su firma y número de cuentas respectivas.

TERCERO.- El Sr. Presidente propone a D./Dña. de Fincas con domicilio en c/ nº, como administrador-secretario de la Comunidad. Previa deliberación al respecto, los reunidos aceptan y nombran para los cargos propuestos a D./Dña. de Fincas con honorarios a satisfacer por sus servicios de euros por departamento y mes.

Consecuentemente el acuerdo que antecede, se gestionará ante el Bco. de el cambio de firmas en la cuenta de la Comunidad, sustituyendo las actualmente vigentes de D./Dña. y D./Dña. por las del actual Presidente D./Dña. y la del Secretario D./Dña., los cuales firmarán conjuntamente sin que una de sus solas formas pueda ser operante.

CUARTO.- En el capítulo de Ruegos y Preguntas, se suscitan las siguientes:

- A) El titular del departamento Ático 2ª D./Dña. manifiesta haber observado en la parte de su terraza (que da a la calle), una grieta que, a su entender podría provocar desprendimientos. Se acuerda que el Administrador cuide que un industrial del ramo competente, revise, informe y presupueste la solución del caso.
- B) Se acuerda elevar hasta euros trimestrales el servicio de limpieza de la finca, dado que hace varios años se satisfacen por dicho servicio euros.
- C) Se acuerda que el Administrador estudie la Póliza de Seguro Multirriesgo que la comunidad tiene contratada y la acomode y actualice convenientemente.

Y siendo las horas, y no habiendo más asuntos que tratar, el Sr. Presidente levanta la sesión, en el mismo lugar y fecha al principio indicados.

Modelo 61
ACTA DE REUNIÓN (II)

En, siendo las horas, se reúnen en (calle/avenida/plaza) número (en primera/segunda) convocatoria, la Junta de la Comunidad de Propietarios del edificio de (calle/avenida/plaza), número, hallándose presentes los siguientes propietarios:

(D./Dña./la sociedad), (propietario/a) del que representa el (local/piso) puerta Cuota por 100

(D./Dña./la sociedad), (propietario/a) del que representa el (local/piso) puerta Cuota por 100

.....

Se constata que en esta reunión (Ordinaria/Extraordinaria) están presentes o representados propietarios que representan a su vez el por 100 de las totales cuotas del edificio.

Se celebra ésta a petición (del Presidente/de los propietarios de los departamentos)

Se hallan presentes el (Sr./Sra. Presidente/el Sr. secretario/el Sr. administrador)

PRIMERO.- Se inicia la Asamblea con la lectura del acta de la reunión anterior a efectos de recordar los temas tratados en la misma (ya que ha transcurrido el plazo superior al legal establecido para impugnar los acuerdos y no ha sido impugnado por ningún propietario/a dentro del plazo legal establecido se ha impugnado por el propietario D./Dña./la sociedad, cuya impugnación se halla actualmente en el Juzgado de 1ª Instancia de número expediente, a la espera de la resolución que dicte el Juez sobre el mismo)

SEGUNDO.- El orden del día según la convocatoria es el siguiente:

1º

2º

3º

TERCERO.- Se ha entregado a todos los comparecientes (hoja resumen de los gastos del año anterior, así como del presupuesto que se somete a esta Junta respecto a los gastos del presente ejercicio/los documentos)

CUARTO. - (Después de realizada una amplia discusión sobre los gastos del año anterior/es aprobada por propietarios que representan a su vez el por 100 de las cuotas del total de la comunidad/No/ se aprueba por 100 de las cuotas que representan a propietario/s o sea el por 100 de los propietarios del edificio)

Se (opone/n) al presente acuerdo (el/los) (siguiente/s) (propietario/s) o se aprueba por (unanimidad/sin discusión/ni discrepancia de clase alguna)

QUINTO.- En cuanto al presupuesto para el ejercicio del presente año, se aprueba por propietarios que representan a su vez por 100 de las cuotas de la comunidad (previa exclusión del presupuesto de la partida destinada a obras de)

SEXTO.- En relación al acuerdo sobre la autorización al propietario del piso para llevar a cabo el cierre de la ventana que da al patio común, se acuerda (denegar dicha solicitud por cuanto se entiende que afecta a los elementos exteriores del inmueble/conceder/.....)

SÉPTIMO.- Se aprueba (por unanimidad/por propietarios, que representan las cuotas del por 100 del total de la Comunidad) la adecuación de la escalera con cargo a la comunidad y observando las normas sobre eliminación de barreras arquitectónicas.

OCTAVO.- Se acuerda (por unanimidad/por el voto favorable de propietarios y en contra de propietarios), para que por parte del Presidente se notifique fehacientemente mediante requerimiento a los propietarios morosos para que procedan a efectuar el pago de las cantidades que adeudan y, caso de que no lo efectúen, se inicie la reclamación judicial que con la comunidad tienen los propietarios morosos:

(D./Dña./la sociedad), piso, puerta adeuda la cantidad de euros.

(D./Dña./la sociedad), piso, puerta adeuda la cantidad de euros.

.....

Sin más asuntos que tratar se levantó la presente reunión, de la cual se extiende la presente acta que es leída a todos los aquí presentes, manifestando que es aprobada por unanimidad (salvo por D./Dña./la sociedad, quien manifiesta que el punto no ha quedado suficientemente especificado, manifestando su opinión en contra del mismo, ya que dice que por lo que salva su voto para poder impugnar el acuerdo).

De la presente acta se remitirá copia librada por el Presidente y Secretario a la totalidad de los miembros de la comunidad, mediante (depósito en los buzones de la misma por todo el día/carta certificada/buro fax/notificación notarial a los ausentes/.....)

.....

Modelo 62
PREVISIÓN DE GASTOS Y DISTRIBUCIÓN DE LOS MISMOS

PREVISIÓN DE GASTOS PARA EL AÑO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA SITA EN ESTA CIUDAD, C/

POR COEFICIENTE PROPIEDAD

Contribución:

Solar	343,70 euros	
Seguro Multirriesgo	300,51 euros	

		644,21 euros

PARTES IGUALES PISOS

Consumo luz (escalera y ascensor)	240,40 euros	
Consumo agua escalera	60,10 euros	
Limpieza escalera (57,88 euros x 12)	694,56 euros	
Conservación ascensor	269,25 euros	
Varios e imprevistos	300,51 euros	

		1.564,82 euros

PARTES IGUALES PISOS Y LOCALES

Fotocopias, correo, etc.	12,02 euros	
Derechos Administración 2,58 euros x 12 x 11)	340,56 euros	
I.V.A. S/. 340,56 euros	40,93 euros	

		393,51 euros

IMPORTE TOTAL PREVISIÓN 2.602,54 euros

En a de de

DISTRIBUCIÓN DE LA PREVISIÓN DE GASTOS AÑO FINCA C/ Nº

ENTIDAD	SUB COEF.	GASTOS "A"	GASTOS "B"	GASTOS "C"	GASTOS "D"	TOTAL ANUAL	CUOTA TRIM.
Local 1º	17,05	109,83 euros	.....	.....	35,83 euros	145,66 euros	36,42 euros
Local 2º	17,58	113,25 euros	.....	.....	35,83 euros	149,08 euros	37,27 euros
1º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
1º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
1º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
2º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
2º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
2º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
3º 1ª	8,58	55,28 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	264,98 euros	66,25 euros
3º 2ª	6,58	42,39 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,09 euros	63,02 euros
3º 3ª	6,63	42,71 euros	173,87 euros	.....	35,83 euros	252,41 euros	63,10 euros
TOTAL	100 %	644,22 euros	1.564,83 euros	.....	394,13 euros	2.603,18 euros	

En a de de

"A" = Distribución gastos por coeficiente

"B" = Distribución gastos sólo los pisos (partes iguales)

"C" = Distribución gastos cargos individuales

"D" = Distribución gastos Pisos y Locales (partes iguales)

Modelo 63
REQUERIMIENTO DE PAGO A PROPIETARIO MOROSO

Presidente de la Comunidad de Propietarios de (calle/avenida/plaza), número, de

En a de de

(D./Dña./sociedad), (propietario/a), del piso, puerta,

Muy Sr. mío:

Me veo en la obligación de comunicarle, como Presidente de la Comunidad de Propietarios y siguiendo los acuerdos de la Asamblea de la Comunidad, que en la última junta celebrada (en primera/en segunda convocatoria) el día se adoptó el acuerdo por el que se certificaba que adeuda Vd. a la comunidad de propietarios la cantidad de pesetas, correspondiente a los (ejercicios/conceptos/.....) según acta que se le acompaña en la que se detalla su deuda.

Se le requiere para que en el plazo de un mes proceda a efectuar el pago, ya que en caso de no realizar el pago se iniciará la correspondiente reclamación judicial. El presente requerimiento se hace mediante Notario, en virtud de lo establecido en la Ley 8/1999, de 6 de abril, y servirá para la reclamación judicial que se efectuara en el supuesto de que Vd. no abone la deuda en el plazo indicado.

En espera de que se sirva hacer Vd. el abono de la cantidad reclamada y que tenga Vd. la seguridad de que si no lo hace se procederá a la correspondiente reclamación por vía judicial.

Aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente,

Modelo 64
ESCRITO COMUNICANDO A LA COMUNIDAD
LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA EN VIVIENDA O LOCAL

(D./Dña./la sociedad), (propietario/a) (del piso/local),
puerta, edificio sito en (calle/avenida/plaza), D.P.,
localidad

En, a de de

SR. PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD
DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO
(CALLE/AVENIDA/PLAZA) número

Muy Sr. mío:

Por el presente, en virtud de lo establecido en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, le comunico que procedo a efectuar (la/s) (siguiente/s) (obra/s) dentro de mi (piso/local), (la/s) (cual/es) no (afecta/n) a elementos comunes, pero que dado el próximo inicio de la/s misma/s, le detallo a continuación para su conocimiento y tranquilidad de todos los demás vecinos.

(Se describirá/n la/s obra/s que se pretenda/n ejecutar.)

Por todo ello, aprovecho la ocasión para saludarle muy atentamente,

(También se debe hacer constar con este formulario la notificación para que la Junta de Propietarios proceda a aprobar la modificación de coeficientes en virtud del artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, por haber agrupado/segregado/dividido el propietario de los locales números y del piso/local/puertas, el coeficiente de los mismos, sin que dicha modificación afecte para nada a las restantes cuotas de los demás pisos o locales.)