

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS (Urbanización)

De entrada reiterar que no hay obligación de tener Estatutos en ningún caso, es más, ni siquiera es conveniente cuando no se produce modificación de las reglas generales de la Ley, que puede ser aplicada de forma directa con buenos resultados. De hecho, muchas Comunidades no disponen de reglas estatutarias y no pasa nada, funcionan perfectamente. Sólo cuando se hacen excepciones en los términos del Código Civil o del artículo 5.3 de la LPH y que, además, sean lógicas y que no supongan discriminación de derechos y obligaciones ante situaciones iguales entre los copropietarios, es defendible contar con este documento complementario para el mejor desarrollo de los servicios y elementos comunes. Quizás sea conveniente recordar que, a tenor de lo establecido en dicho precepto legal, el Estatuto lo puede redactar e inscribir el dueño único, antes de la venta, luego todos los copropietarios por unanimidad o, en último término, acudiendo a la vía judicial.

Ahora bien, dicho lo anterior, añadir que si que resulta oportuno y casi necesario contar con unas normas especiales en los supuestos de Conjuntos Inmobiliarios, que es el ejemplo que vamos a estudiar en primer lugar; debido a que se entrecruzan dos Comunidades, la general de los servicios exteriores y las internas de los bloques que la componen, diferenciando los elementos comunes propios y los globales del Conjunto Urbanístico. Por desdoblado que se está ante un supuesto inventado, simplemente se trata de dar unas orientaciones genéricas, de tal manera que en cada caso hay que adaptar estas premisas o consideraciones a las circunstancias concretas de cada Urbanización.

Este Modelo puede servir no sólo cuando se constituye así ya desde el principio, sino también posteriormente, cuando se den las circunstancias de acuerdos de las Comunidades que integran el Conjunto, a tenor de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley.

Artículo 1.

Estos Estatutos, que se inscriben en el Registro de la Propiedad, rigen los servicios y elementos comunes del resto de la finca matriz, una vez segregadas las **XX** parcelas destinadas a bloques, constituyendo una copropiedad ordinaria, al amparo de los artículos 396 y concordantes del Código, que serán aplicables siempre con carácter supletorio a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, conforme lo dispuesto en su artículo 24.

*Se parte de una base, y es la existencia de una finca matriz, donde se han segregado **XX** parcelas, quedando un resto, donde se ubican los servicios y elementos comunes. Cualquier otro supuesto es posible, naturalmente cambiando lo que corresponda. Lo que sí es absolutamente necesario para el buen funcionamiento futuro es que los Estatutos estén inscritos en el Registro de la Propiedad, a fin de que obliguen a todos, actuales y posteriores titulares de pisos y locales, bien porque lo hizo así la Promotora o porque luego hay acuerdo unánime al respecto.*

Artículo 2.

Para el adecuado sostenimiento de los servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no corresponden individualmente a los bloques se atribuyen las siguientes cuotas de participación:

Señalar los bloques, su denominación y el coeficiente, con suma total del 100%

Esta cuota de participación servirá de módulo para la participación en cargas y beneficios, así como a efectos de cómputo de votaciones.

Teniendo en cuenta que en este ejemplo cada uno de los bloques forma una Comunidad independiente, con coeficiente interno que alcanza las cien centésimas, el coeficiente deberá ser asignado teniendo en cuenta el número de viviendas y locales y, en su caso, las superficies construidas en cada portal, toda vez que este módulo es el que regirá para derechos y obligaciones, rectificando este sistema, en su caso, por situaciones excepcionales, que deberán ser expresamente indicadas para evitar conflictos futuros.

Artículo 3.

Son elementos comunes los siguientes:

- La central térmica de calefacción, situada en la parcela resto de finca matriz de esta urbanización, con todos sus elementos, así como las conducciones generales de este servicio.
- La vivienda del encargado de la urbanización, situada entre los bloques **11 y 12** de la misma.
- La caseta de control y vigilancia del Complejo Residencial, situada en la entrada de la urbanización.
- Las piscinas, tanto de adultos como de niños, con todas sus instalaciones y servicios complementarios, que se encuentra ubicada en el centro de la urbanización.
- La pista de tenis, enclavada entre los bloques **1 y 2** de la urbanización.
- El alumbrado público de la urbanización e instalaciones complementarias, como conducciones, farolas, etc.
- El jardín y viales, con una extensión total de **9.000** metros cuadrados aproximadamente.

-El resto de servicios e instalaciones que pueda tener la urbanización, hasta alcanzar el resto de la finca matriz de un total de **15.000** metros cuadrados, que no corresponden de forma individual a ningún bloque, y los que en futuro puedan existir por acuerdo de la Junta Rectora.

Cada Conjunto Urbanístico tendrá estos u otros elementos comunes, lo que se trata es enumerarlos, pero siempre indicando al final la posible existencia futura de otros, bien por cambio o creación.

Artículo 4.

Los gastos que ocasione el mantenimiento y administración de estos elementos y servicios comunes serán sufragados conforme al coeficiente o cuota de participación de cada bloque señalado en el artículo 2 y serán abonados dentro de los 10 días a partir de su emisión, siendo condición previa, tanto para los presupuestos ordinarios como extraordinarios, la aprobación por la Junta Rectora.

Esta cláusula general admite, sin duda, modificaciones y excepciones, de tal manera que no se incluyan en los gastos de piscina o pista de tenis a los propietarios de locales, si éstos no se benefician de estos servicios, o cualquier otro supuesto similar.

Artículo 5.

La copropiedad será dirigida por una Junta Rectora de la que formarán parte los presidentes de las comunidades de cada uno de los **quince** bloques que componen esta Urbanización. De entre ellos se elegirá un Presidente, Vicepresidente y los Vocales que se considere oportuno, con un número máximo de **cinco**, que compondrán, en compañía del Secretario y Administrador, la Comisión Directiva. Estos dos últimos cargos podrán ser asignados a persona ajena a la copropiedad, todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la LPH.

En línea con la actual LPH y sobre todo en aras del buen funcionamiento, es lo más conveniente que cada Comunidad o bloque esté representado por su Presidente, aunque puede ser por otra persona si así se acuerda, conforme a lo establecido en el artículo 24, apartado 3 a) de la Ley.

Artículo 6.

La Junta Rectora se reunirá cuando así lo estime el Presidente o caso de ausencia o enfermedad, el Vicepresidente. También podrá ser convocada directamente por los presidentes de bloques que sumen más del 25% de cuotas de participación o la cuarta parte de las fincas de la Urbanización, aplicando lo dispuesto en el artículo 16 de la LPH.

Como mínimo se celebrará una Junta anual para la aprobación de cuentas, presupuestos y renovación de cargos directivos. Esta junta tendrá lugar en los tres primeros meses de cada año y se presentarán las cuentas cerradas al 31 de diciembre del año anterior. Y todas las Juntas Extraordinarias que sean necesarias, convocadas por las personas antes señaladas.

Las convocatorias, tanto para las Juntas ordinarias y extraordinarias, podrán ser firmadas por el Secretario, en nombre de quienes lo hayan ordenado.

No se trata de otra cosa que aplicar el artículo 16 de la LPH, añadiendo la posibilidad de citación por el Vicepresidente, cuando se produzca ausencia o enfermedad, previsión muy conveniente. La celebración de la Junta ordinaria, con un plazo máximo de tres meses desde que se cierra el ejercicio (en la fecha que corresponda, coincida o no con el año natural) es una buena cautela de exigencia, aunque de no llevarse a cabo a Ley no permite sanción o declaración de nulidad. Y, aunque en la práctica viene así funcionando, no está de más recoger la capacidad del Secretario para convocar, por supuesto siguiendo instrucciones de quienes gozan de facultad legal.

Artículo 7.

La convocatoria tendrá los requisitos del artículo 16 de la LPH, por lo que será siempre por escrito, indicando el orden del día, lugar y fecha de la reunión, y con un mínimo de **nueve** días de antelación para las juntas ordinarias y con **dos** días para las extraordinarias.

En la misma citación se hará constar la primera y segunda convocatoria, con una diferencia mínima de 30 minutos.

El lugar de celebración será en la localidad donde la finca esté ubicada o en otra distinta del territorio español, con una distancia máxima de 20 kilómetros.

Lo que la Ley no permite es restringir los derechos de los propietarios, así sería anulable la cláusula de convocar con menos de seis días las Juntas ordinarias, pero creo que nada impide que se determinen plazos superiores tanto en las ordinarias como en las extraordinarias, de ahí que la exigencia mínima de nueve y dos días, respectivamente, puede incluirse como obligación en el Estatuto. En cuanto a la separación de 30 minutos, es lo que establece el artículo 16, regla 2.º

Respecto de si es posible celebrar Juntas fuera de la localidad, sí lo es; así se hace en bastantes Comunidades, bien porque se utilizan locales de centros públicos o privados, oficinas del Administrador, etc., pero eso no quiere decir que haya libertad para obligar a largos desplazamientos a los comuneros, por eso es oportuno fijar un límite, que puede ser este u otro que se considere conveniente. Además, de esta manera se evita la pretensión, que algunas veces se plantea en determinados puntos, especialmente de islas, que se quiere hacer la reunión en la península, incluso en el extranjero. Por supuesto, que cabe prevenir sistemas distintos a las premisas aquí contempladas, aunque entiendo que no sería válida la posibilidad de celebrar Juntas fuera de España.

Artículo 8.

La Junta podrá celebrarse en primera convocatoria cuando estén presentes, cuando menos, la mitad de los Presidentes que a su vez sumen más del 50% de las cuotas; en segunda será suficiente la asistencia global del 25% de Presidentes y de cuotas. Los Presidentes de bloque podrán estar representados únicamente por el Vicepresidente de su propia Comunidad, o por quien se haya decidido conforme el artículo 24 de la LPH.

Caso de no lograrse estas asistencias, en bloques y cuotas, no podrá celebrarse Junta general válida.

Cuando se trata de una Urbanización puede ser oportuno fijar un mínimo de asistencia para celebrar Junta, toda vez que las decisiones afectan a muchas personas, pero también puede no decirse nada o determinar otro quórum; repito que estas matizaciones son ejemplos de simple orientación, o simplemente remitirse al artículo 16.2 de la Ley.

Artículo 9.

Los acuerdos de unanimidad, de mayoría cualificada, necesitarán en todo caso del quórum fijado en el artículo 17 de la LPH.

No es posible modificar los quórum que la Ley establece, ahora en el artículo 17, que fijan la necesidad del acuerdo unánime para alteraciones o modificaciones en la cosa común o de mayorías cualificadas o simples para otros asuntos. Es algo que está fuera de la autonomía de la voluntad, de ahí que haya que supeditarse a las reglas legales.

Artículo 10.

Los acuerdos sobre infraestructura común para el servicio de telecomunicación, un tercio de los integrantes que representen un tercio de las cuotas de participación, a tenor del artículo 17. Y para los ordinarios de administración, que afecten al uso y conservación de las instalaciones y servicios de la urbanización, reformas, funcionamientos, horarios, cuentas y presupuestos, necesitarán únicamente la mayoría simple, siempre que a su vez representen mayoría de cuotas de participación de los asistentes, bien en primera o segunda convocatoria.

De la misma manera hay que estar a lo que marca la Ley para ambos supuestos, pero sin olvidar que la LPH exige siempre la doble mayoría, de cuotas y número, añadiendo que para este segundo quórum un propietario múltiple, de varios pisos, locales, etc., sólo contará como una unidad, aunque esta cuestión no afecta a este supuesto de Urbanizaciones, donde estamos hablando que los comuneros son las propias fincas constituidas en sí mismas en Comunidad independiente.

Artículo 11.

Bastará la firma del Presidente y Secretario en las actas, o incluso de uno solo si por cualquier circunstancia uno de los dos no puede firmar por ausencia o enfermedad, y si hubiera discrepancia entre ambos prevalecerá el criterio del Secretario, sin perjuicio de lo que decida la próxima Junta General, aclarando de esta manera lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley, que por lo demás es aplicable en su totalidad, debiendo remitir a cada miembro de la Junta Rectora copia del Acta de todas las reuniones, a fin de que, en su caso, pueda ser impugnada en el plazo máximo de tres meses, conforme el artículo 18, pasado el cual se considerará a todos los efectos su conformidad.

Los acuerdos que necesiten unanimidad o mayoría cualificada, previstos en el artículo 9 de este Estatuto, no serán ejecutivos hasta que transcurra el plazo fijado para la impugnación judicial; por el contrario, lo que solamente necesiten el requisito de mayorías, conforme al artículo 10, serán ejecutivos desde el momento en que sean adoptados.

En momentos determinados la firma del Secretario debe ser suficiente, pues en otro caso, por ausencia, enfermedad o simple negativa del Presidente, podría ser que no existiera Acta, considerando que es el Secretario quien realmente da fe. Creo que la norma estatutaria sí que puede modificar las reglas legales en estos supuestos, ya que el formalismo no debería ser incluido entre las normas de orden público que impiden la autonomía de la voluntad, máxime cuando luego cada propietario goza de la capacidad posterior de impugnar, incluso denunciar, en el caso de que la redacción del Acta fuera incorrecta o falsa. También puede ser oportuno rectificar la ejecutividad de los acuerdos que necesiten de la unanimidad y mayoría cualificada, en contra de lo dispuesto en el artículo 18.4 de la LPH, buscando la cautela en aras de la seguridad jurídica que beneficia, sin duda, a los intereses generales de la Urbanización y de la Comunidad perjudicada. Por el contrario, cuestiones de administración que sólo requieren la mayoría simple no tienen mayor trascendencia que sean ejecutadas de forma inmediata, pues no sería lógico tener paralizado el Conjunto en su funcionamiento ordinario. Ahora bien, esto es una simple propuesta que puede ser o no tenida en cuenta por la Comunidad.



Artículo 12.

Los propietarios o las personas que gocen de la posición y uso de los pisos y locales de cada uno de los bloques y los familiares que convivan permanentemente con él podrán servirse de la totalidad de las instalaciones en la forma indicada en el Reglamento de Régimen Interior y conforme a los acuerdos que se adopten por la Junta Rectora.

Es una remisión al Reglamento, que es el que debe regular estas normas de convivencia, dando así carácter vinculante a este documento.

Artículo 13.

En lo no previsto en este estatuto se estará a lo dispuesto, de forma subsidiaria, en las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y Código Civil, haciendo constar expresamente que ningún propietario podrá exigir la división de este resto de la finca matriz, pues resultaría inservible para el uso que se destina, conforme el artículo 401 del Código Civil.

Es normal esta declaración de subsidiariedad de la LPH y Código Civil, a tenor de lo dispuesto en el artículo 24 de la LPH. Por otro lado, aunque conforme las normas legales no es posible, no está de más reiterar la prohibición de división de la cosa común.