

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL COMPLEJO DENOMINADO**  
**“RESIDENCIAL LA CAÑADA”**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** Los propietarios de las viviendas que componen el Edificio denominado Residencial La Cañada de 26 viviendas, constituyen una comunidad en lo que se refiere a los bienes de uso común de los mismos y se regirán por los presentes Estatutos, por lo establecido en el artículo 396 y demás concordantes del Código Civil, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables, dictadas o que se promulgarán en el futuro y finalmente por las normas del ordenamiento civil común y por el título constitutivo de la Propiedad.

Estos estatutos son de obligado cumplimiento para los propietarios actuales o futuros, en tanto los mismos no sean modificados por imperativo legal o por el acuerdo unánime de los copropietarios.

**Artículo 2.-** Del objeto de la Comunidad.

La comunidad tiene por objeto:

- a) La administración y gobierno del Edificio denominado Residencial La Cañada.
- b) Asegurar los servicios comunes del Edificio, asumiendo los gastos y creando eventualmente y si ello fuera necesario, servicios nuevos.
- c) Establecer las instalaciones comunes, que serán aprobadas debidamente.
- d) Velar por el cumplimiento de las normas y la aplicación de los reglamentos establecidos para la zona donde se encuentra situado el Edificio, procurando mantener el aspecto y carácter para el que fue concebido.
- e) Asociar a los propietarios para que puedan resolver, gestionar y tramitar sus problemas comunes y representarlos ante los centros y organismos del Estado, Diputación, Ayuntamiento, Hacienda, Tribunales, Juzgados, Corporaciones o entidades y ante toda clase de personas físicas y jurídicas.
- f) Conocer, y a ser posible, resolver las cuestiones que puedan surgir entre los copropietarios.

**Artículo 3.-** Los copropietarios, a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designaran un domicilio comunicándolo al Presidente de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido perteneciente a cada partícipe.

**TITULO II**

**DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES**

**Artículo 4.-** Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada vivienda, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o área de la vivienda, con inclusión de los balcones y ventanas y voladizos de los mismos. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua, gas, electricidad, aunque estos pasen por el interior de las paredes privativas quedando como elementos comunes el solar, cimientos, cubierta, piscina, jardines, etc, y demás que en la escritura de División Horizontal se han determinado.

**Artículo 5.-** Para su conservación y mantenimiento se consideran como servicios comunes:

- a) El suelo o solar, el vuelo, cimientos y estructura del edificio, los muros y paredes medianeras y maestras, las zona y escaleras de acceso.

- b) Piscina y jardines.
- c) Las conducciones de agua residuales, conducciones de saneamiento, desagües, alcantarillado, sumideros y otros semejantes.
- d) La red de alumbrado de las zonas comunes y antena de televisión.

### **TITULO III**

#### **DE LA UTILIZACION DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES**

**Artículo 6.-** Cada propietario y en general los ocupantes por cualquier título de las viviendas del edificio, podrán gozar de sus propiedades sin mas limitaciones que las establecidas en cada caso por la Junta de Propietarios, pero de manera que no supongan perjuicio a los intereses de la Comunidad, ni impida a los demás titulares usar de sus bienes según su derecho.

**Artículo 7.-** La Junta de Propietarios podrá dictar Reglamentos de Régimen Interno que serán de obligado cumplimiento para todos los propietarios y ocupantes por cualquier título de las viviendas del edificio, y permanecerán en vigor mientras los mismos no hayan sido revocados modificados por la Junta de Propietarios. Para su aprobación, modificación o dejar sin efectos dichos Reglamentos será necesario el acuerdo de la Junta de Propietarios.

### **TITULO IV**

#### **DE LOS PROPIETARIOS: SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES**

**Artículo 8.-** Se considera titular de la vivienda a aquel que lo justifique debidamente conforme a derecho y, en su defecto, a la persona o personas a cuyo nombre aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad.

En caso de litigio sobre el dominio o representación, esta corresponderá hasta su resolución definitiva, al Presidente de la Junta.

Cada vivienda puede tener uno o mas propietarios. Si el dominio estuviere en proindiviso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. En caso de usufructo, uso o habitación, el ejercicio del derecho de voto corresponderá al nuevo propietario.

**Artículo 9.-** Al propietario en la Comunidad le corresponden los siguientes derechos:

a) Tendrá el pleno uso y disfrute de su parte privativa y común en la forma que tenga por conveniente sin mas limitaciones que las establecidas en las leyes y reglamentos, los de estos Estatutos y los acuerdos posteriores a la Junta.

b) Cada propietario puede disponer de su vivienda sin limitación alguna. La cuota de participación en la parte común solo podrá disponer de ella conjuntamente con la parte privativa.

c) Podrá efectuar en su vivienda las obras o modificaciones que estime por convenientes, siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectaran a estos se necesita la previa autorización de la Junta.

d) Vendrá obligado a contribuir proporcionalmente a su cuota en la participación de los gastos generales de conservación y mantenimiento de los bienes de uso común y a los servicios, contribuciones o cargas que no sean susceptibles de ser individualizados.

e) Contribuir igualmente a los gastos extraordinarios, adquisiciones o mejoras que sean aprobados por la Comunidad.

f) Autorizar, en su propiedad, las reparaciones que exija el servicio de los bienes de uso común y admitir las servidumbres adquiridas para la creación de los servicios comunes, teniendo derecho en dicho supuesto a solicitar y obtener de la Comunidad la indemnización procedente por los daños que se le hubiera causado.

**Artículo 10.-** Los copropietarios quedan obligados a realizar a su costa y sin dilación algunas cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a las demás viviendas.

**Artículo 11.-** Los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes, o en os privativos de otras viviendas, vendrá obligado el causante a repararlas a su costa.

La Junta podrá acordar la realización de las obras a costa del condueño si este no las iniciare en el plazo de los 5 días siguientes de haber sido requerido para ello.

**Artículo 12.-** Se prohíbe expresamente a cada codueño:

a) La instalación o el ejercicio de actividades en sus viviendas que puedan resultar molestas, insalubres o peligrosas.

b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores en las fachadas o escaleras comunes o abrir otros nuevos.

c) La decoración u ornamentación de las fachadas exteriores al objeto de conservar la uniformidad del estilo.

d) Variar esencialmente la estructura de su piso, en cuanto a la consolidación y seguridad de la parte común.

e) Evitar toda conducta que pueda suponer incomodidad o molestias para los demás propietarios en el normal y pacifico disfrute de sus respectivas propiedades, asi como de los bienes y servicios comunes.

## **TITULO V**

### **DEL REGIMEN INTERNO**

**Artículo 13.-** El complejo se encuentra dividido física y jurídicamente en viviendas susceptibles de aprovechamiento autónomo y propiedad separada, que llevan inherentes un derecho de copropiedad sobre los demás elementos comunes del mismo necesarios para su adecuado uso y disfrute.

El complejo queda así fraccionado en cuotas de participación, que expresa el valor proporcional de cada piso y cuando a él se considera único en el conjunto del edificio, en relación con el valor global del mismo, para la participación en los gastos y beneficios de la comunidad.

La cuota de participación de cada vivienda es lo que de acuerdo con la escritura de división horizontal del Edificio se ha determinado tomando como base la superficie útil en relación con el total del inmueble.

**Artículo 14.-** El importe de los impuestos, arbitrios y contribuciones que graven o puedan gravar, independientemente, o cuando menos, en cuota determinable cada vivienda y el coste de los servicios o suministros particulares de cada una de ellas serán sufragados por los respectivos propietarios y considerados como gastos particulares, con total independencia de su costa de participación en la Comunidad.

**Artículo 15.-** Los propietarios que por cualquier causa no habitaren o tuvieran abandonadas sus viviendas, aunque fuera por fuerza mayor, contribuirán igualmente a los gastos comunes sin excepción, en las proporciones y condiciones que se indican en estos Estatutos.

**Artículo 16.-** El presupuesto ordinario se incrementará obligatoriamente en cada ejercicio un CINCO POR CIENTO como mínimo de su importe, que pasará a constituir y aumentar un FONDO DE RESERVA hasta que este alcance un terminado tope que será fijado por la Junta de Propietarios.

Con cargo a dicho FONDO DE RESERVA, la Junta de Propietarios podrá hacer frente a las reparaciones extraordinarias que la conservación o mejora de los bienes y servicios exija, o a aquellos otros gastos extraordinarios con fines diversos que se estimen y aprueben como convenientes y necesarios por la Comunidad.

**Artículo 17.-** Todos los propietarios deberán depositar en el tiempo y forma que lo acuerde la Comunidad, la cantidad que dichas Juntas acuerde para iniciar el Fondo de Reserva, si así se decidiera.

De las cantidades depositadas se extenderá el correspondiente recibo, que será entregando al propietario que hubiera realizado el depósito.

**Artículo 18.-** Las cantidades anuales que los propietarios deben satisfacer según el presupuesto aprobado, deberán ser abonadas al Administrador, por anticipado en forma mensual y dentro de los cinco primeros días de cada mes. Toda cuota no abonada dentro del plazo establecido devengará, sin necesidad de requerimiento alguno, un interés del a favor de la Comunidad, a satisfacer junto con el importe de aquella. Si el propietario no hiciera efectiva la cuota adeudada y el interés devengado por esta, dentro de las dos semanas siguientes al requerimiento notarial o judicial, abonara los gastos del expresado requerimiento y la sanción en su caso que la Junta de Propietarios determine, la cuota con sus intereses y en su caso los gastos del requerimiento y la sanción o multa impuesta al propietario podrán ser reclamadas por vía judicial mediante la presentación del certificado de los libros oficiales y demás documentos auténticos de los comprendidos en el artículo 1429 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que acrediten legítimamente el devengo.

**Artículo 19.-** Los créditos a favor de la Comunidad derivados de la obligación que tienen los propietarios de contribuir al pago de los gastos de mantenimiento y servicio de los bienes comunes, así como de las derramas ordinarias o extraordinarias que se acuerden, tendrá el carácter de preferentes a cualquier otro sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

A pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto a la vivienda correspondiente, cualquiera que fuera su propietario actual y el título de su adquisición.

**Artículo 20.-** La Junta de Propietarios abrirá una cuenta en cualquiera de las Entidades Bancarias sitas en la localidad de Mojácar a nombre de comunidad de propietarios RESIDENCIAL LA CAÑADA. Se llevará un libro de ingresos y gastos y se guardaran debidamente ordenados los justificantes cerrándose la contabilidad el día 31 de diciembre de cada año.

## **TITULO VI**

### **DEL GOBIERNO Y REGIMEN DE LA COMUNIDAD**

**Artículo 21.-** La comunidad de propietarios será regida y administrada por:

- a) La Junta de Propietarios.
- b) El presidente.
- c) El administrador.

## DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

**Artículo 22.-** La Junta de Propietarios es la reunión de personas que componen la Comunidad, debidamente convocada y constituida, y con capacidad para deliberar y decidir sobre cualquier asunto.

Sus decisiones siempre que no sean contrarias a las leyes o disposiciones complementarias o a los presentes Estatutos, son obligatorias para todos los propietarios, incluidos los ausentes y disidentes, con excepción a lo establecido en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 23.-** Corresponde a la Junta de Propietarios:

1. Nombrar y relevar de sus funciones a las personas que ejerzan el cargo de Presidente, Secretario y Administrador y resolver las reclamaciones que los propietarios formulen contra la actuación de aquellos.

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

3. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y aprobar fondos para llevar a cabo su realización.

4. Aprobar y reformar los Estatutos y determinar y modificar las normas del régimen interior.

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

**Artículo 24.-** La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar el presupuesto y cuentas, designaran los cargos directivos o prorrogaran a los que los ejercen en sus funciones y en las demás ocasiones que lo justifiquen oportuno el Presidente o lo impida la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación.

**Artículo 25.-** La convocatoria la hará el presidente y en su defecto los promotores de la reunión con indicación del lugar, día y hora y relación de asuntos a tratar, entregándose las citaciones por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario y en su defecto en la vivienda perteneciente al mismo.

La citación para la Junta anual ordinaria se hará cuando menos con 15 días de antelación y para las extraordinarias con el tiempo suficiente para que llegue a conocimiento de los propietarios y en todo caso con cinco días como mínimo de anticipación.

Las Juntas podrán celebrarse y quedan constituidas válidamente aun sin convocatoria del Presidente, siempre que estén presentes la totalidad de los propietarios y así lo acuerden.

**Artículo 26.-** La asistencia a la Junta de Propietarios será personal o mediante representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última con la exhibición del poder notarial o simplemente es escrito donde se haga constar la delegación de dicha representación, firmando el propietario.

Las facultades de la representación se extienden solamente a los actos de administración Cuando se trate de actos de disposición o acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos, el representante legal habrá de tener facultades para ello y en la voluntaria una autorización expresa.

**Artículo 27.-** Cada titular de una vivienda tendrá derecho a un voto, que lo hará efectivo por sí o mediante representación. Si alguna vivienda o local perteneciera proindiviso a varios propietarios, estos nombrarán un representante para asistir y votar en la Junta.

Si se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nuevo propietario, quien, salvo manifestación en contrario se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere el apartado a) del artículo siguiente o de obras extraordinarias o de mejora.

**Artículo 28.-** Los acuerdos de la Junta de Propietarios se ajustarán a las siguientes normas:

A.- En primera convocatoria:

1).- La unanimidad para la validez de las que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de los Estatutos.

Los propietarios que debidamente citados, no hubieran asistido a la Junta, serán notificados de modo fehaciente y detallada de los acuerdos adoptados por los presentes y si en el plazo de UN MES a contar desde la fecha de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma ni discrepancia, se entenderán vinculados por los acuerdos que no serán ejecutivos hasta que no transcurra tal plazo, salvo que manifiesten antes su conformidad.

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

B.- En segunda convocatoria:

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

Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez a instancia de parte, deducirá en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que procesa dentro de los plazos establecidos por la Ley.

**Artículo 29.-** Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en el libro de actas foliado y sellado por el Juzgado de Primera Instancia de Vera o bien diligenciado por Notario. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada al menos por la mayoría que voto el acuerdo.

De los acuerdos podrá obtenerse certificado, previa petición de cualquiera de los propietarios.

**Artículo 30.-** Cuando los propietarios que representen, al menos la cuarta parte de las cuotas de participación, estimaran gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, en la forma y términos establecidos en la Ley.

## **TITULO VI**

### **DE LOS ORGANOS DE REPRESENTACIÓN**

#### **• EL PRESIDENTE.**

**Artículo 31.-** Los propietarios elegirán, de entre ellos, un presidente que representará a la Comunidad en juicio y fuera de ella, en todos aquellos asuntos que le afecten, designándose así mismo un Vicepresidente.

Dicho cargo será gratuito y en su ausencia será sustituido por el Vicepresidente en cuando a las funciones que al mismo correspondan.

El Presidente ostentará la representación jurídica de la comunidad ante toda clase de autoridades, organismos del estado, Provincia o Municipio, Jueces y Tribunales, Magistratura, Hacienda, Sindicatos, Entidades Bancarias, pudiendo elevar peticiones y ejercitar acciones, excepciones y recursos tanto ordinarios como extraordinarios o especiales con inclusión de los de acusación, pudiendo nombrar Abogados y Procuradores de los Tribunales, otorgando a favor de estos poderes generales o especiales para que procedan con las facultades que crean convenientes, pudiendo hacer y recibir requerimiento y notificaciones, desistir, renunciar, transigir, allanarse y celebrar actos de conciliación.

Podrá otorgar, firmar, consentir, autorizar y ejecutar toda clase de actos, negocios jurídicos y contratos; hacer y recibir pagos, decidir y poder delegar los poderes conferidos por la Junta de Propietarios mediante el otorgamiento de los mandatos que procedan, salvo que expresamente lo haya prohibido o limitado la Junta.

Convocará y prescindirá las Juntas y dirigirá los debates.

**Artículo 32.-** Todos los propietarios pueden ser elegidos por el cargo de Presidente y este puede ser una persona física o el órgano representativo de una persona jurídica, si esta fuera propietaria.

Será elegido en Junta en la forma que se determina en los presentes Estatutos y la duración del cargo será de DOS AÑOS pudiendo ser reelegido a la terminación de su mandato, si bien podrá ser removido en todo momento de su cargo por acuerdo de la Junta Extraordinaria de propietarios convocada al efecto.

- **DEL ADMINISTRADOR.**

**Artículo 33.-** El administrador e la Comunidad no es necesario que pertenezca a la misma y podrá ser tanto una persona física como jurídica, su nombramiento y cese se hará en idéntica forma a la señalada en los presentes Estatutos para el Presidente y la duración en su cargo será de DOS AÑOS.

**Artículo 34.-** Son funciones y facultades del administrador:

1. Velar por el buen régimen del Edificio, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los propietarios y usuarios de las viviendas.

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

3. Atender a la conservación y mantenimiento del Edificio disponiendo en su caso de las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias adoptan las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o en su caso a los propietarios.

4. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y servicios, efectuar los pagos y realiza los cobros que sean procedentes.

5. Las demás atribuciones no comprendidas anteriormente y que les atribuya la Junta.

6. Rendir anualmente o cuando lo exija la Junta de Propietarios, cuenta detallada de su gestión.

7. Ejercitar cuantas facultades correspondan al Presidente en los casos de ausencia o vacante del cargo.

8. Disponer las reparaciones ordinarias y urgentes, y adoptar las medidas necesarias para evitar los perjuicios que se puedan originar, poniéndose inmediatamente en contacto con la Presidencia a la que dará cuenta de la extensión de los daños, para que se adopten rápidamente las medidas consistentes a evitarlos y a efectuar tales reparaciones.

9. Gestionar ante los organismos públicos cuando haga relación al pago de impuestos relacionados con el Edificio en general o elementos comunes del mismo.

10. Asistirá a las juntas, pudiendo informar en las mismas, y aunque no sea propietario, tendrá voz, aunque no voto.

- **DEL SECRETARIO.**

**Artículo 35.-** Al secretario, que no es necesario que pertenezca a la Comunidad, le corresponde llevar los libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueo del Presidente,

pudiendo desempeñar dicho cargo el Administrador, para su nombramiento se estará a las mismas normas fijadas para el nombramiento del Presidente y Administrador.

**Artículo 36.-** Son funciones del secretario:

1. Levantar acta de cada una de las sesiones de la Junta de Propietarios en el correspondiente libro.
2. Dar cuenta al Presidente de todo lo referente a la Comunidad.
3. Expedir certificaciones de las actas cuando lo pidiera cualquiera de los propietarios.
4. Proceder a la practica de las citaciones de los propietarios en la forma y términos que se recogen en estos Estatutos, cuando se decidiese la convocatoria de las Juntas.
5. Efectuar las notificaciones de los acuerdos.
6. Llevar los libros, custodiar los legajos y archivos de la comunidad, debiendo tenerla siempre a disposición de los propietarios.
7. Y en general cualquier otra que le asigne la Junta.

**Artículo 37.-** Corresponde al Presidente la contratación del personas laboral o no que preste sus servicios a la comunidad, debiendo observarse en cada momento las normas establecidas en la legislación española al respecto. La contratación de personal con carácter eventual o esporádico podrá llevarla a cabo el Administrador. Cuando se trate de la contratación de personal con carácter fijo, será decidido por la Junta de Propietarios.

**Artículo 38.-** El edificio entero estará asegurado contra toda clase de riesgos asi coo se concertará la correspondiente póliza de responsabilidad civil, sin perjuicio de los seguros que cada propietario pueda concertar sobre su vivienda y enseres.

**Artículo 39.-** Si para la buena marcha de la Comunidad se considera conveniente podría la Junta de Propietarios nombrar una comisión permanente que ayude y colabore a las funciones encomendadas al Administrador, eligiendo dicha Junta las personas que lo integrarían y cometido de las mismas.

## **TITULO VII**

### **DISOLUCIÓN**

**Artículo 40.-** Serán causas de disolución de esta Comunidad:

1. La conversión de propiedad y copropiedad ordinaria.
2. La destrucción o siniestros del Edificio, pero observando las siguientes normas:
  - a) Si la destrucción es parcial se desestimarán las indemnizaciones del seguro, si estas son suficientes a la reconstrucción del Edificio.
  - b) Si la destrucción es total o el importe del Seguro solo cubriere una cantidad inferior al cincuenta por ciento del edificio, se estará a lo que por unanimidad acuerde la Junta extraordinaria convocada al efecto.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 41.-** El propietario que enajene total o parcialmente su vivienda, deberá exigir en el acto del comprador, la subrogación formal en todos los derecho y obligaciones comunitarios, debiendo notificar por escrito esta subrogación a la Comunidad dentro de los treinta días siguientes a la firma del contrato o escritura de venta.

**Artículo 42.-** No será admisible la renuncia a los bienes o servicios de uso común o la declaración de no participar en ellos o de privarse de tales servicios a los efectos de eximirse del abono de las cuotas de la comunidad.

**Artículo 43.-** Para la debida interpretación de estos Estatutos así como para resolver cualquier litigio que pudiera derivarse de los mismos y que interesen a la Comunidad, los propietarios o los usuarios de las viviendas, acuerdan por unanimidad someter de forma expresa a los Tribunales de Vera y sus superiores jerarquías, renunciando a cualquier otro fuero que les pudiera corresponder.

**Artículo 44.-** Los presentes Estatutos que se formulan en virtud de la facultad reglamentaria a que se refiere el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal cumplen la misión de desarrollar la ordenación legal vigente para el régimen de esta Comunidad de Propietarios.

Estos Estatutos formarán en lo sucesivo parte integrante del título de propiedad de cada codueño y podrán ser inscrito en el Registro de la Propiedad de Vera para que produzcan efectos de terceros, todos los efectos que se derivan de su contenido.

**Artículo 45.-** Las disposiciones de estos Estatutos son de ineludible observancia, tanto para los copropietarios que integran esta Comunidad, como para las personas que con ellos convivan o de los mismos dependan y en general para cualquier ocupante de las viviendas que componen este Edificio.

Los copropietarios quedan de esta forma obligados, en caso de transmisión o gravamen de su propiedad o consignan el contenido de los mismos en los títulos por los que se lleve a efecto cualquiera de dichos actos y a inscribir en el Registro de la Propiedad los pactos que limiten el derecho dominical.

**Artículo 46.-** Estos Estatutos serán complementados en orden a la regulación de la convivencia, relaciones de vecindad y adecuado uso, así como respecto al cuidado y utilización de las instalaciones, servicios, y elementos comunes, por el Reglamento de Régimen Interior que así mismo habrá de aprobarse y que contendrá las normas de orden interno y obligará a todos lo ocupantes de las viviendas en tanto se encuentre en vigor.

## **NORMAS DE CONVIVENCIA**

Las normas de convivencia serán las siguientes:

- Ducharse antes de meterse en la piscina.
- No introducir artículos hinchables en ella (Colchonetas, etc.)
- No correr en el recinto.
- Usar las papeleras.
- Prohibido perros en la zona común.
- No poner tendederos de ropa en las terrazas a la vista.
- Respetar las plantas.
- Respetar la hora de la siesta (15:00h – 17:00 h)
- Instalación de toldos en tonos blanco o crudo.

Se ruega a todos los propietarios que respeten estas normas para la buena y tranquila convivencia de todos.