



Promedibe
Promociones Inmobiliarias

Apreciados clientes:

Tal y como se les avanzó en el momento de firma del contrato de compraventa, mediante este acto se les hace entrega del capítulo VII **"NORMAS ESPECIALES"** que se encuentran incluidas en:

LAS DISPOSICIONES GENERALES DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO SITO EN SANT QUIRZE DEL VALLÈS CON FRENTE A LAS CALLES SEGRÍÀ, 3-15, NOGUERA, 4-14, AVENIDA EGARA, 69-79 Y CALLE BAGES, 108.

En el momento de la suscripción del contrato ya se les hizo entrega de las **"DISPOSICIONES GENERALES"** de su comunidad, en su anexo número cuatro.

Sin otro particular,

Atentamente,

PROMEDIBE, S.A.

DISPOSICIONES GENERALES DE LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO INMOBILIARIO SITO EN EL MUNICIPIO DE SANT QUIRZE DEL VALLES CON FRENTE A LAS CALLES SEGRIA 3-15, NOGUERA 4-14, AVENIDA EGARA 69-79 y CALLE BAGES 108.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Rigiéndose en general por lo establecido en el artículo 396 del Código Civil y por la Ley de Propiedad Horizontal y como normas complementarias y supletorias por los presentes Estatutos, se constituye la Comunidad del Conjunto Urbano sito en Sant Quirze del Vallès, con frente las calles Segria, Noguera, Avenida Egara y calle Bages, sin perjuicio de que, con posterioridad, los copropietarios puedan establecer de acuerdo con la Ley, una Reglamentación de Régimen interior.

Artículo 2.- Su objetivo será la administración y gobierno de los referidos inmuebles y su duración indefinida, salvo los casos de disolución.

Artículo 3.- Los copropietarios a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales podrán designar un domicilio, comunicándolo así al Presidente de la Junta.

De no producirse dicha designación, se entiende por señalado la entidad perteneciente a cada propietario.

CAPITULO II

DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Artículo 4.- Es propiedad privativa del propietario de cada entidad, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o área que ocupa con inclusión de las terrazas, patios, jardines, ventanas y voladizos del mismo. Se exceptúan únicamente los tejados y cubiertas, las paredes maestras y medianeras, los tubos o canalizaciones de agua, gas y electricidad e instalaciones para telecomunicaciones que aunque pasen por el interior de las partes privativas, se consideran elementos comunes.

CAPITULO III

DEL PROPIETARIO. SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 5.- Cada propietario tendrá la propiedad exclusiva y singular de su entidad, constituida por la superficie comprendida dentro de sus linderos actuales, tal como constan en su descripción registral. Esta propiedad está integrada por todos los elementos constructivos de cada una de aquellos que no tengan la consideración de elemento común.

Corresponde por tanto exclusivamente a cada una de las entidades destinadas a vivienda y local comercial, la obra interior de distribución, salvo que se trate de tabique medianero con otras viviendas, sus puertas, ventanas, enlucidos, pinturas de parámetros interiores y techos, pavimentos, canalizaciones interiores y el tendido interior de la electricidad, hasta su enlace con las conducciones generales del inmueble.

Ningún propietario podrá por consiguiente realizar obra alguna que afecte a los elementos que sean de propiedad común, ni a ningún elemento estructural o decorativo desde el exterior.

Artículo 6.- Todo propietario está obligado a realizar en su entidad las obras y reparaciones cuya omisión pueda perjudicar a la propiedad común o a la de otro condueño, respondiendo, caso de no realizarlas, de los daños que su conducta produjera.

Artículo 7.- Se considerará titular de cada entidad, a aquel que lo justifique debidamente conforme a derecho y, en su defecto, a la persona o personas a cuyo nombre aparezca o aparezcan inscritos en el correspondiente Registro de la Propiedad.

Artículo 8.- Cada entidad puede tener uno o más propietarios. Si el dominio estuviere en proindivisión, 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 nudo propietario.

Artículo 9.- A los propietarios de cada una de las entidades, les corresponden los siguientes derechos:

a) Tendrán el pleno uso y disfrute de su parte privativa y común en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, reglamentos y ordenanzas municipales vigentes, los de estos Estatutos, las reglamentaciones que se establezcan en cada subcomunidad o acuerdos posteriores de la Junta.

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

c) Podrá hacer en dicha entidad las obras o modificaciones que estime convenientes siempre que no afecten a los elementos comunes. Si las obras afectan a éstos, se necesitará la previa autorización de la Junta.

Artículo 10.- Los copropietarios quedan obligados a realizar en sus entidades, a su costa y sin dilación alguna, cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean precisas y necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a las demás entidades.

Artículo 11.- Respecto a los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes o en los de uso privativo de las viviendas y demás entidades, vendrá obligado el causante a repararlos a sus expensas.

Artículo 12.- La Junta podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciase dentro de los 15 días siguientes a ser requerido para ello.

Artículo 13.- Se prohíbe expresamente a cada propietario:

a) Llevar a cabo en las entidades actividades que contravengan las disposiciones generales sobre actividades insalubres, ilícitas, nocivas o peligrosas, la prohibición se hace extensiva a todas aquellas que excedan de lo normal tolerable de una relación de buena vecindad, como es la utilización de aparatos musicales e incluso de limpieza y riego de plantas en horas intempestivas.

A iniciativa del Presidente o de cualquiera de los propietarios u ocupantes se podrá requerir a quien realice las actividades descritas anteriormente para la inmediata cesación de las mismas bajo apercibimiento de iniciar en otro caso las acciones judiciales previstas en la Ley,

b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores o abrir otros nuevos.

c) Instalar anuncios, luminosos o no, en las fachadas y colocar objetos en la misma, sean de adorno o de utilidad privada.

d) La decoración y ornamentación de las fachadas, sin la previa autorización de la Junta de Propietarios, a fin y efecto de conservar la unidad de estilo.

e) Variar esencialmente la estructura de las entidades en cuanto ello pueda afectar a la consolidación y seguridad de la parte común.

f) Instalar motores de gasolina, fuel-oil, gas-oil, petróleo o cualquier otra clase de motor de explosión.

Artículo 14.- Todos y cada uno de los propietarios quedan obligados a mantener en buen estado de conservación, policía e higiene la entidad de su propiedad, respondiendo frente a la Comunidad de los perjuicios a que diere lugar el incumplimiento de tales obligaciones, tanto si el perjuicio se irrogare a elementos comunes, como si resultaren afectados otros elementos privativos. Todo ello sin perjuicio de la responsabilidad administrativa o penal en que se pudiera incurrir.

Artículo 15.- Las distintas entidades colindantes entre sí, podrán agruparse, unirse o comunicarse, y nuevamente separarse ó dividirse, jurídicamente y/o físicamente realizando a su costa las obras que fueren oportunas para comunicar dichas entidades, sin que dichas obras puedan perjudicar en ningún caso la estabilidad del edificio, y siempre que se lleven a cabo con la correspondiente dirección Facultativa, no siendo necesario que sus titulares precisen autorización de la Junta de Propietarios, ni siquiera para fijar las nuevas cuotas, que serán fijadas por sus propietarios de acuerdo con las superficies resultantes, dentro de las asignadas en la escritura de División Horizontal.

CAPITULO IV

DE LOS ORGANOS DE REPRESENTACION

Artículo 16.- Serán órganos de gobierno de cada una de las comunidades:

- a) La Junta de Propietarios,
- b) El Presidente, y en su caso los Vicepresidentes, siendo facultativa la existencia de éstos últimos, y
- c) El Secretario-Administrador.

Artículo 17.- Corresponde a la Junta de Propietarios:

a) Nombrar y remover las personas que ejercen los cargos de Presidente y Secretario-Administrador, y resolver las reclamaciones que los titulares de las entidades formulen contra la actuación de aquellos.

b) Administrar las cosas comunes conforme a su naturaleza, uso y destino.

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

d) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, así como de las mejoras y recabar los fondos necesarios.

e) Reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen interior, vigilando y cuidando del orden y disciplina y del uso que cada copartícipe haga de las partes comunes o entidades privativas en lo que afecte a la copropiedad.

f) Y en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para la comunidad.

Artículo 18.- La Junta estará presidida por un Presidente asistido de un Secretario, que desempeñará al mismo tiempo las funciones de Administrador.

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten. Presidirá las reuniones y será el encargado de ejecutar sus acuerdos.

Artículo 19.- Corresponde al Secretario-Administrador:

a) Llevar la correspondencia, documentos, libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente. La Junta designará quien haya de sustituir a uno u a otro.

b) Velar por el buen régimen del conjunto inmobiliario, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las correspondientes advertencias y apercibimientos a los titulares.

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

d) Atender a la conservación del conjunto inmobiliario disponiendo las reparaciones ordinarias y, en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes dando inmediata cuenta a la Junta, o, en su caso, a los propietarios.

e) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar cobros y pagos.

f) Ejercitar cuantas facultades corresponden al Presidente en los casos de ausencia o vacante del cargo.

g) Llevar y custodiar el Libro del Edificio del total conjunto inmobiliario así como la documentación y planos oficiales correspondientes.

Artículo 20.- La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, designar los cargos directivos y en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Presidente o lo pida la cuarta parte de los

propietarios o un número de éstos que represente al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

Artículo 21.- La convocatoria la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, hora y día, lugar de la Junta, entregándose la citación por escrito en el domicilio que hubiese designado cada propietario.

La citación para la Junta Ordinaria Anual se hará cuando menos con una anticipación de seis días. Y para las Juntas Extraordinarias, con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de los interesados pero siempre con tres días como mínimo de anticipación.

Artículo 22.- La Junta podrá reunirse válidamente sin convocatoria del Presidente siempre que concurra la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 23.- Cada entidad tendrá derecho a un voto, que el titular o titulares de la misma lo harán efectivo por sí o por su representante legal o voluntario, acreditándose esta representación por carta firmada por el propietario dirigida al presidente.

Artículo 24.- Los acuerdos de la Junta de Propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

A) En primera convocatoria:

1.- La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos de la Comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o los estatutos, así como el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de persona con minusvalía, incluso cuando modifiquen el título constitutivo o los estatutos, requerirán el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento legalmente establecido, no manifiesten su discrepancia en el plazo de 30 días naturales comunicándola al Secretario – Administrador por cualquier medio que permita constancia de su recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados conforme a lo aquí establecido obligan a todos los propietarios.

2.- La instalación de infraestructuras comunes para el acceso o adaptación a los servicios de telecomunicaciones, así como la instalación de sistemas, comunes o

privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada a petición de cualquier propietario por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunitarias, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior sobre aquellos propietarios que no hubieran votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante si con posterioridad solicitasen el acceso a dichos servicios o suministros, aprovechándose de las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiese correspondido, debidamente actualizado aplicando el correspondiente interés legal.

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

B) En segunda convocatoria:

1.- Serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

2.- Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, podrá instar la intervención judicial en la forma que determina la Ley.

Artículo 25.- Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en el libro de Actas debidamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad correspondiente.

De cada sesión se extenderá un acta que será firmada por todos los asistentes.

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

CAPITULO V

DEL PAGO DE GASTOS E IMPUESTOS COMUNES, DERRAMAS, Y SEGUROS

Artículo 26.- Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda de los gastos e impuestos comunes, una vez fijada por la Junta en proporción a la cuota de participación fijada en su título. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad, estarán legalmente afectadas las entidades cualquiera que sea su propietario, ostentando dicho débito a favor de la comunidad la condición de preferente de acuerdo a la legislación vigente. Las cantidades anuales que los condueños deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlo al administrador por trimestres naturales dentro de los 20 primeros días de cada trimestre.

Los propietarios que no se encuentren al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad no tendrán derecho de voto.

Artículo 27.- Cada propietario deberá contribuir además, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva, cuyo mínimo establece la Ley, y tiene por finalidad atender las obras de conservación y reparación de la finca. Con cargo a dicho fondo de reserva el conjunto inmobiliario estará asegurado contra toda clase de riesgos, por lo menos de incendios y de responsabilidad civil, sin perjuicio de los seguros que cada propietario constituya sobre su entidad.

La Junta de propietarios elegirá la Compañía aseguradora y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su reconstrucción en el caso de que se produzcan daños y un veinticinco por ciento más.

CAPITULO VI

DISOLUCION

Artículo 28.- Serán causas de disolución de esta comunidad las siguientes:

1.- La conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

2.- La destrucción o siniestro del conjunto inmobiliario, pero observándose las siguientes normas:

a) Si la destrucción es parcial, se destinarán las indemnizaciones del seguro, si éstas son suficientes, a la reconstrucción del conjunto inmobiliario.

b) Si la destrucción es global o el importe del seguro sólo cubriese una cantidad inferior al cincuenta por ciento de la finca, se estará a lo que por unanimidad acuerde la Junta Extraordinaria convocada al efecto.

c) A falta de acuerdo unánime se procederá a la venta de la finca mediante subasta notarial y su importe se adjudicará entre los propietarios en proporción a la cuota de participación fijada en los títulos.

CAPITULO VII

NORMAS ESPECIALES

Artículo 29.- Los propietarios de las entidades destinadas a viviendas, locales comerciales, plazas de aparcamiento de vehículos y cuartos trastero que se encuentran dentro de los Edificios Plurifamiliares I, II, III, IV y V, podrán formar comunidades restringidas cada una en su propio ámbito, con su propia Junta y cargos de Administración y representación, en los mismos términos establecidos en los precedentes artículos para la Comunidad General del Edificio.

Artículo 30.- No obstante y como consecuencia que los edificios plurifamiliares constituyen propiedades horizontales, existen unos elementos comunes a todos los departamentos que integran dichos edificios, dada la configuración y características de los inmuebles creados, dichos elementos comunes se diferencian de su utilización y ámbito de situación en elementos comunes de las escaleras de las viviendas y los locales comerciales, y los de las plantas sótanos destinadas a aparcamiento de vehículos y cuartos trastero.

Artículo 31.- Son elementos comunes de uso exclusivo para los titulares de las viviendas y los locales comerciales que integran cada escalera de los Edificios Plurifamiliares I, II, III, IV y V, todos los integrantes de la misma, paredes, cubiertas y canalizaciones.

Son elementos comunes de uso exclusivo únicamente para los titulares de las viviendas de los Edificios Plurifamiliares I, II, III, IV y V, el vestíbulo de entrada, la escalera, el aparato elevador y sus instalaciones y el sistema de video-portero electrónico, en el caso de que llegasen a instalarse, de la escalera correspondiente. En consecuencia, todos los gastos de mantenimiento, reparación y conservación serán de exclusiva cuenta de los propietarios de dichas entidades en proporción al coeficiente de participación que tengan en su escalera, en adelante coeficiente de participación C para las entidades que integran en el Edificio I, coeficiente de participación E para las entidades que componen el Edificio II, coeficiente de participación G para las entidades que integran en el Edificio III, coeficiente de participación I para las entidades que componen el Edificio IV y coeficiente de participación K para las entidades que componen el Edificio V.

Los titulares de los locales comerciales del Edificio Plurifamiliar I quedan autorizados a entrar en el vestíbulo del mismo a fin de poder retirar la correspondencia depositada en los buzones. A tal efecto, los gastos correspondientes al mantenimiento, reparación y conservación de la puerta de entrada a dicho vestíbulo serán sufragados por los propietarios de todas las entidades destinadas a vivienda y locales comerciales por partes iguales.

Deberán participar en los gastos de limpieza y mantenimiento del vestíbulo de entrada y del ascensor que corresponda, aquellos propietarios de plazas de aparcamiento y cuartos trastero que no vivan en ninguno de los edificios plurifamiliares y que hagan uso de los mismos.

Artículo 32.- Son elementos comunes de las entidades destinadas a plazas de aparcamiento de vehículos y cuartos trastero que integran la planta sótano del Edificio Plurifamiliar I, sus accesos, los viales de paso, circulación y maniobra, puertas de acceso, las paredes columnas y demás estructura integrante de la planta sótano. Todos los gastos de mantenimiento, reparación y conservación serán de exclusiva cuenta de los propietarios de dichas entidades en proporción al coeficiente de participación que tengan en la planta sótano, en adelante coeficiente de participación L.

Así mismo, son elementos comunes de las entidades destinadas a plazas de aparcamiento de vehículos y cuartos trastero que integran la planta sótano de los Edificios Plurifamiliares II y III, sus accesos, los viales de paso, circulación y maniobra, puertas de acceso, las paredes columnas y demás estructura integrante de la planta sótano. Todos los gastos de mantenimiento, reparación y conservación serán de exclusiva cuenta de los propietarios de dichas entidades en proporción al coeficiente de participación que tengan en la planta sótano, en adelante coeficiente de participación M.

Igualmente, son elementos comunes de las entidades destinadas a plazas de aparcamiento de vehículos y cuartos trastero que integran la planta sótano del Edificio Plurifamiliar IV, por un lado, y la planta sótano del Edificio Plurifamiliar V, por otro, sus accesos, los viales de paso, circulación y maniobra, puertas de acceso, las paredes, columnas y demás estructura integrante de la planta sótano. Todos los gastos de mantenimiento, reparación y conservación serán de exclusiva cuenta de los propietarios de dichas entidades en proporción al coeficiente de participación que tengan en la planta

sótano, en adelante coeficiente de participación N, para las situadas en el Edificio Plurifamiliar IV, y coeficiente de participación P, para las situadas en el Edificio Plurifamiliar V.

Artículo 33.- Los restantes elementos comunes de los Edificios Plurifamiliares I, II, III, IV y V, como son la estructura general, los cimientos o el seguro del edificio, se considerarán elementos comunes generales, y en consecuencia su mantenimiento, reparación y conservación serán de cuenta de todas las entidades que componen cada uno de los Edificios Plurifamiliares en proporción al coeficiente de participación B para las entidades que integran en el Edificio I, coeficiente de participación D para las entidades que componen el Edificio II, coeficiente de participación F para las entidades que integran en el Edificio III, coeficiente de participación H para las entidades que componen el Edificio IV y coeficiente de participación J para las entidades que componen el Edificio V.

Artículo 34.- Son elementos integrantes de la zona comunitaria, las dos piscinas, los cuartos de mantenimiento, los cuartos de maquinas depuradoras de las mismas y sus escaleras de acceso. Tienen el uso exclusivo de la piscina situada en el Sureste de la comunidad, los propietarios de las viviendas de los Edificios Plurifamiliares I, II y III. Así mismo, corresponderá el uso exclusivo de la piscina situada en el Suroeste de la comunidad, a los propietarios de las viviendas de los Edificios Plurifamiliares IV y V. Los gastos de mantenimiento, reparación y conservación de cada una de las piscinas, las maquinas depuradoras y sus accesos, serán de cuenta y cargo de los propietarios que tengan atribuido el uso exclusivo por igual proporción.

Artículo 35.- Son elementos comunes de todo el Conjunto Urbano, la zona ajardinada, el mobiliario urbano, vegetación, los pasos interiores peatonales y el solar donde se encuentran enclavadas las edificaciones. Los gastos de mantenimiento, reparación y conservación correrán a cargo de todos los propietarios de las entidades en proporción al coeficiente de participación A.

Artículo 36.- Los propietarios de las entidades destinadas a plazas de aparcamiento, cuartos trastero y locales comerciales, quedan excluidos del uso y disfrute de la zona comunitaria destinada a piscinas, y por tanto, exceptuados de atender los gastos de mantenimiento y conservación derivados de dicha zona.

Artículo 37.- Los propietarios y ocupantes de las viviendas con derecho a uso y disfrute de la zona comunitaria del inmueble destinada a piscinas y jardín, no podrán colocar en la misma mesas, sillones, hamacas y demás mobiliario de jardín que sea de su propiedad.

Artículo 38.- Las entidades situadas en la planta sótano de los Edificios Plurifamiliares quedan sometidas al régimen jurídico que regula la división horizontal de los citados edificios y en orden al uso de las mismas se establece:

1.- Las entidades destinadas a plazas de aparcamiento no podrán cerrarse por tabiques divisorios de ninguna clase.

2.- Las plazas de aparcamiento se identificarán por medio de rayas que se pintarán en el pavimento del local, grafiándose en el suelo del mismo, o en sus paredes, el número de plazas de aparcamiento.

3.- En cada plaza de aparcamiento podrá aparcarse el vehículo/s, que en ella quepan, pero deberán estos tener dimensiones tales que no invadan zonas comunes y

pasos de circulación de utilización conjunta por todos los copropietarios de cada una de las plantas sótano, y deberán también dejar desde sus laterales hasta el límite de la plaza un espacio que, unido al que con igual criterio deje el vehículo aparcado en la plaza colindante, permitan a uno y otro vehículo, aunque no al mismo tiempo, la cómoda apertura de sus puertas para la entrada y salida de ocupantes y la carga y descarga de equipajes.

4.- No se podrán depositar productos inflamables o explosivos, tales como gasolina, butano y otros, tanto en las zonas viarias, como en las destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

Artículo 39.- Los propietarios de las entidades destinadas a locales comerciales, podrán instalar rótulos o letreros en las partes de la fachada del edificio recayente en los departamentos de su propiedad, siempre que cumplan las ordenanzas municipales vigentes, sin que para ello sea preciso el permiso o la autorización de la Junta de la Comunidad de Propietarios.

Artículo 40.- Los propietarios de todas las entidades que integran el conjunto inmobiliario vendrán obligados a permitir el acceso a las mismas a fin de proceder a la instalación, sustitución, mantenimiento y reparación de aquellos elementos que se consideren comunes para los edificios plurifamiliares o la totalidad del conjunto urbanístico, tales como las conducciones de agua, electricidad y gas, desde que entran en el inmueble hasta los contadores; la canalización de aguas pluviales y residuales; las instalaciones de telefonía; la/s antena/s colectivas para T.V. y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación con sus ramales hasta la entrada a cada entidad; y el sistema de portero electrónico y otras instalaciones de seguridad.

Los titulares de las entidades registrales del conjunto contribuirán en proporción a las cuotas de participación, que correspondan en cada caso, en los gastos originados como consecuencia de la instalación, sustitución, mantenimiento y reparación de los mencionados elementos comunes.

Artículo 41.- Cláusula Especial relativa a la reserva de local para la ubicación de un centro de transformación de energía eléctrica:

1.- De acuerdo con el artículo 47.5 del Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre, se ha construido un local destinado a albergar de forma exclusiva instalaciones para el suministro de energía eléctrica e integradas por uno o más transformadores estáticos, equipos de maniobra, medición y aparellaje necesarios, pudiendo entrar y salir los cables aéreos y/o subterráneos, necesarios para el normal desarrollo de la red, desde el límite de la finca hasta el lugar en donde esté situado este centro de transformación. La empresa eléctrica no satisfará contraprestación alguna por dicha ocupación y podrá colocar las señales de localización y seguridad que estime convenientes o necesarias.

2.- Las citadas instalaciones – excluido el local- serán propiedad exclusiva de la empresa eléctrica, la cual podrá disponer libremente de aquellas dentro y para su red de distribución. El centro de transformación y demás instalaciones permanecerán ubicados en el local mientras subsistan suministros derivados de los mismos.

3.- Por razones de seguridad, únicamente el personal de la empresa eléctrica o aquél que ésta designe al efecto, tendrá libre acceso en todo momento al local en cuestión.

4.- el local en cuestión se considera elemento común del inmueble y no participará en los gastos ordinarios o extraordinarios del mismo, correspondiendo a la Comunidad de Propietarios la conservación, reparación y mantenimiento del mismo.

5.- La presente cláusula no podrá ser modificada sin el expreso consentimiento de la compañía suministradora de energía eléctrica.

Artículo 42.- Los propietarios de las entidades destinadas a locales comerciales del Edificio Plurifamiliar 1, previa obtención de los permisos y licencias administrativas correspondientes para la realización del cambio de uso de local comercial a vivienda, no precisarán del consentimiento de ninguno de los copropietarios de la comunidad para poder elevar a público e inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente la escritura en la que se formalice el cambio de uso de local comercial a vivienda.