



ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

de

CIUDAD SANTO DOMINGO

Madrid 1972

CAPITULO I Denominación, objeto y domicilio

Artículo 1.º La Comunidad de Propietarios de Ciudad Santo Domingo está integrada por los propietarios de parcelas y terrenos en la Urbanización Residencial Ciudad Santo Domingo. Su domicilio se fija en la propia Ciudad Santo Domingo, término municipal de Algete, de la provincia de Madrid.

Art. 2.º Sus fines son:

- a) Atender a la utilización, conservación, reparación y mejora de servicios comunes de la Ciudad, sufragando sus gastos en forma estatutaria. Crear, en su caso, otros servicios nuevos.
- b) Cuidar del cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables a la Ciudad, manteniéndola dentro del carácter para el que fue concebida.
- c) Integrar a los propietarios para resolver sus problemas comunes representándoles ante el Estado, Provincia, Municipio o Entidades oficiales y personas físicas y jurídicas de toda índole, así como ante los Tribunales de Justicia.
- d) Armonizar las diferencias que surjan entre los distintos propietarios.

Art. 3.º Se consideran servicios comunes de la Ciudad los siguientes:

- 1. Acceso, puente, viaducto, avenidas, calles, callejones, plazas, paseo, aceras y parques y jardines de dominio público.
- 2. Los desagües, cunetas, colectores, tuberías de saneamiento, registros, estación depuradora, etc., etc., que constituyen las instalaciones de saneamiento.
- 3. La instalación de alumbrado público constituida por la correspondiente red eléctrica y los postes con sus luminarias.
- 4. Señalización y balizamiento.
- 5. Limpieza general de todos los servicios comunes.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

6. Consumo de energía eléctrica de los servicios comunes.
7. Consumo de agua en bocas de riego de los servicios comunes.
8. Servicios de guardería, vigilancia, organización y funcionamiento de los servicios comunes.
9. Obras de fábrica de los servicios comunes y su decoración.
10. Recogida y eliminación de basuras de la Ciudad.
11. Cualquier otro servicio que acuerde crear la Comunidad.

Art. 4.º Quedarán en la titularidad patrimonial de la Promotora hasta que ésta haga en su caso las adscripciones de titularidad que estime adecuadas:

- a) La zona deportiva.
- b) Las zonas comerciales.
- c) Las zonas cultural y cultural.
- d) La zona rural.
- e) Todas las instalaciones de suministro de agua de la Ciudad. El conjunto de estas instalaciones lo forman diversos pozos, tuberías de elevación y distribución, depósitos, grupos elevadores, líneas eléctricas e instalaciones y obras de fábrica anejas.

Art. 5.º El resto de las instalaciones eléctricas, comprendidas subestaciones y centros de transformación con sus obras de fábrica, quedará en la titularidad de Hidroeléctrica Española.

Art. 6.º Se entiende por Ciudad Santo Domingo exclusivamente aquella zona urbanizada que resulta delimitada en el plano unido a estos Estatutos formando parte de los mismos. Si cualquier propietario de predio de Ciudad Santo Domingo, situado en las lindes de la Ciudad, adquiriese por cualquier título algún derecho sobre terrenos ajenos a la Ciudad no podrá utilizar la posible colindancia de estos terrenos a su predio para extender a aquellos la cualidad de zona perteneciente a la Ciudad. El cumplimiento de esta prohibición faculta a la Comunidad para, además de ejercitar las acciones legales pertinentes, privar al propietario de la utilización de los servicios comunes de la Ciudad.

Esta Comunidad se constituye con plena personalidad jurídica como Sociedad Civil.

Art. 7.º Los derechos y obligaciones de los propietarios en la Comunidad vendrán determinados por la superficie de los predios que posean en la Ciudad. A estos efectos, a cada mil metros cuadrados o fracción de mil metros cuadrados dentro de cada predio residencial se le asigna una cuota de participación.

A los predios no residenciales se les asigna globalmente, según zonas que se citan, las siguientes cuotas de participación:

- Zona deportiva 20 cuotas.
- Zonas comerciales 30 cuotas.
- Zona cultural y cultural 10 cuotas.
- Zona rural 10 cuotas.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

quedando facultada la Promotora para distribuir estas cuotas en caso de fraccionamiento de las correspondientes zonas, asignando a cada fracción resultante la correspondiente cuota de participación en la Comunidad.

Art. 8.º Los propietarios de terrenos tipo A para vivienda plurifamiliar deberán necesariamente constituirse en Comunidad de Propietarios de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. El representante legal de esta Comunidad de Propietarios será el único legitimado activa y pasivamente para actuar ante la Comunidad de Propietarios de Ciudad Santo Domingo.

CAPITULO II De los órganos de la Comunidad

Art. 9. Serán órganos de la Comunidad la Asamblea General, la Junta Gestora y el Presidente, que lo será de ésta y de la Asamblea. El Presidente será elegido por la Asamblea en el acto fundacional y su mandato será de dos años, pudiendo ser reelegido por periodos iguales.

Art. 10. La Asamblea General de Propietarios estará integrada por la totalidad de los que se mencionan en el artículo I." de los presentes Estatutos.

La Asamblea General se reunirá cuando menos una vez al año dentro de su primer trimestre, designando entre los componentes su Presidente y los propietarios que integrarán la Junta Gestora.

Corresponderá a la Asamblea General las siguientes funciones:

- a) Aprobar el censo de propietarios incorporados a la Comunidad.
- b) Aprobar los presupuestos y los índices definitivos con arreglo a los cuales se realicen los repartos de cargas.
- c) Aprobar los planes anuales, conforme a los cuales hayan de realizarse las actividades previstas en el artículo 2.º de estos Estatutos.
- d) Sancionar las cuentas y justificantes presentados por la Junta Gestora, comprensivas de los pagos y cobros realizados.

Art. 11. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de cuotas de participación en la Comunidad y obligarán a todos los propietarios. Será necesario, no obstante, el voto favorable de las dos terceras partes de las cuotas totales de participación tomado en Asamblea General Extraordinaria convocada al efecto para la disposición y enajenación de bienes y la modificación de los Estatutos.

Art. 12. Cada propietario tendrá tantos votos como cuotas de participación en la Comunidad posea.

La Asamblea General, en los asuntos que se sometan a su consideración y que, naturalmente, se refieran al objeto y fines de la Comunidad, tendrá plena soberanía en sus resoluciones, que serán obligatorias para todos los propietarios, aun para los ausentes o disidentes.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

Art. 13. La Asamblea General, tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella, presente o representadas, la mayoría de las cuotas de participación en la Comunidad y en su segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de cuotas concurrentes presentes o representadas. Entre la convocatoria y el día señalado para la celebración de la Asamblea General en primera convocatoria habrán de mediar al menos quince días. Haciéndose constar en el anuncio la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Asamblea General en segunda convocatoria, sin que entre una y otra reunión pueda mediar un plazo inferior a veinticuatro horas.

Los anuncios de convocatoria se harán mediante carta o circular dirigida a los propietarios en el domicilio que figure en los archivos de la Comunidad.

Art. 14. La Junta Gestora estará integrada por el Presidente de la Comunidad y seis propietarios, uno de los cuales actuará de Secretario de la Junta y de la Asamblea General.

La Asamblea General podrá nombrar —con independencia de los miembros de la Junta Gestora— un Vicepresidente ejecutivo, que asistirá a las Juntas con voz y voto y ejercerá las funciones de Presidente en caso de enfermedad o ausencia del titular. En cuanto a su nombramiento y a la vigencia de su cargo regirán las mismas normas que las establecidas para el Presidente.

Art. 15. Los miembros de la Junta Gestora serán elegidos por la Asamblea General ordinaria, y se renovarán por terceras partes cada año, pudiendo ser reelegidos.

La Junta Gestora se reunirá como mínimo una vez al mes, haciendo el Presidente la convocatoria a los componentes de la misma al menos con siete días de anticipación.

Para que la Junta Gestora se reúna válidamente será necesaria la concurrencia personal de al menos cuatro de sus miembros.

Los acuerdos adoptados por mayoría de miembros concurrentes serán válidos y el voto del Presidente será de calidad, decidiendo en caso de empate.

Las decisiones de la Junta Gestora versarán sobre las normales operaciones implicadas en la administración y conservación de los elementos e instalaciones comunes, tales como contratación y supervisión del personal, obras y servicios, abono de las cantidades adeudadas por estos conceptos y, en general, sobre cualesquiera otras no atribuidas especialmente a la Asamblea General.

Para la realización de las funciones materiales de administración podrá contratarse los servicios de un Administrador y del personal auxiliar que se estime necesario, e incluso podrá contratarse toda la labor de administración con persona o empresa especializada.

Art. 16. Corresponderá especialmente a la Junta Gestora el reparto entre los distintos propietarios de los costos producidos como consecuencia de los acuerdos adoptados por la Asamblea y de su gestión administradora. de conformidad con los índices establecidos y formando para ello listas cobradoras, con arreglo a las cuales habrá de realizarse la recaudación.

La Junta Gestora, por medio de su Presidente o del miembro de la misma que designe, ostentará la representación de la Comunidad, la defensa de sus derechos y el ejercicio de sus



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

acciones, pudiendo otorgar los poderes que estime oportunos, incluidos poderes especiales o generales para pleitos.

Art. 17. Tanto los acuerdos de la Asamblea General como los de la Junta Gestora serán reflejados en un libro de Actas, del que podrán expedirse certificaciones a petición de cualquier propietario refrendadas por el Secretario, con el visto bueno del Presidente.

Art. 18. Para la ejecución de los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta Gestora, y siempre que éstas no hayan nombrado representante especial, el Presidente de la Comunidad, y en su caso quien le sustituya, será su representante ante toda clase de personas y organismos en todo lo relativo a la Comunidad, velará por los intereses de la Ciudad y actuará en nombre de ésta ante los Órganos de la Administración Local, pudiendo proponer a las Autoridades de este ámbito la imposición de sanciones por el incumplimiento de las disposiciones vigentes en materia de policía administrativa. También podrá comparecer ante Notario público, otorgando en nombre de la Comunidad poderes generales para pleitos a favor de Procuradores de los Tribunales de cualquier jurisdicción.

CAPITULO III De los miembros de la Comunidad

Art. 19. Serán miembros de la Comunidad los propietarios de predios situados en Ciudad Santo Domingo, los que se considerarán incorporados a la misma por el solo hecho de adquirir dicha calidad de propietarios.

La calidad de miembro de la Comunidad se perderá automáticamente por la enajenación, conocida o comunicada, de los predios con base a los cuales se procedió a integrar en la Comunidad al propietario.

Art. 20. Los propietarios integrados en la Comunidad tendrán derecho a participar, de la forma prevista en estos Estatutos, en los órganos de administración de la Comunidad y a disfrutar de los servicios comunes de la Ciudad y demás beneficios que a través de ella puedan obtenerse.

Art. 21. Los propietarios vendrán obligados a cumplir los acuerdos de la Asamblea General y de la Junta relativos a la utilización y disfrute de los servicios, instalaciones y elementos comunes, así como las decisiones que sin violar lo establecido en disposiciones de carácter general adopte dicha Asamblea y o Junta para facilitar la convivencia dentro de la Ciudad.

CAPITULO IV Del régimen económico

Art. 22. Los propietarios vendrán especialmente obligados a aportar las cantidades que les correspondan para el levantamiento de los gastos comunes. Estos gastos se distribuirán una vez aprobado el presupuesto anual en proporción a la cuota de participación en la Comunidad de cada propietario, conforme a lo establecido en el artículo 7." de estos Estatutos.

La aprobación del presupuesto anual compete especialmente a la Asamblea General, la cual podrá asimismo alterar la cuantía de las aportaciones y determinar las extraordinarias que procedan en virtud de casos y fines concretos.

Art. 23. Si los propietarios no atendiesen voluntariamente al pago de las aportaciones que les hubieran sido asignadas, según las cuotas de participación que correspondan a sus predios, la Junta Gestora podrá optar entre ceder al Ayuntamiento del término municipal los derechos que correspondan a la Comunidad por tal concepto o hacerlos efectivos por conducto de los órganos jurisdiccionales competentes; en el primer supuesto, la Corporación Municipal



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

tendrá plena libertad para aceptar la gestión de cobranza en las condiciones que libremente estipule con la Comunidad. Todo ello de acuerdo con lo establecido en el artículo 211 de la Ley del Suelo y sin perjuicio de las demás acciones que en virtud de los presentes Estatutos competen a la Comunidad.

Art. 24. El propietario que no atienda al pago de sus aportaciones perderá automáticamente todo derecho a la utilización de los servicios comunes de la Ciudad que se mencionan en el artículo 3.º de los presentes Estatutos y cualquiera otros creados en beneficio de la Comunidad. En su virtud la Comunidad queda facultada para actuar de hecho o de derecho de la forma que estime conveniente a los efectos de privar al propietario moroso de los citados servicios comunes.

También la Comunidad queda facultada para instar de la Promotora o de Hidroeléctrica Española y en general de cualquier entidad o persona proveedora de servicios o suministros, como pudieran ser los de agua, luz, etc., que éstos le sean negados al propietario moroso.

Art. 25. La adquisición de alguna propiedad en la Urbanización CIUDAD SANTO DOMINGO llevará consigo la integración del adquirente en la Comunidad y su subrogación de los derechos y obligaciones de aquel de quien traiga causa. Para conocimiento de los adquirentes, los miembros de la Comunidad quedan obligados, en caso de transmisión, a que se hagan constar esa integración y subrogación en los documentos en los cuales la transmisión se formalice.

Art. 26. Con objeto de dotar a la Comunidad de un capital inicial de maniobra, cada propietario efectuará una aportación inicial de mil pesetas (1.000 pesetas) por cada cuota de participación que se menciona en el artículo 7.º de estos Estatutos y ascenderá en total a 2.431.000 pesetas.

Los presupuestos anuales por gastos de conservación y entretenimiento serán fijados para cada ejercicio por la Asamblea General ordinaria.

Las aportaciones que deben entregar los propietarios de acuerdo con sus cuotas de participación se recaudarán por trimestres naturales, debiendo ser pagadas en la primera quincena de cada trimestre.

La morosidad o incumplimiento de la obligación de pago de las aportaciones, además de las acciones que según los presentes Estatutos competen a la Comunidad, producirá sin necesidad alguna de intimación la obligación de abonar intereses de demora a razón del 12 por 100 anual a favor de la Comunidad. Serán además de cargo del moroso todos los gastos y costes judiciales que se pudieran producir.

CAPITULO V De las Ordenanzas de Ciudad Santo Domingo

Art. 27 Todos los planos y documentos del Plan Parcial de CIUDAD SANTO DOMINGO forman parte de las presentes Ordenanzas.

Son vinculantes con total fuerza de obligar para los propietarios las normas y disposiciones de los Órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Algete, de la Promotora y de la Comunidad de Propietarios.

Art. 28 Todos y cada uno de los terrenos y parcelas de la Ciudad con recíprocamente predios dominantes y sirvientes de servidumbres de paso, de conducciones de agua potable y residuales, redes de suministro de energía eléctrica y en general cualquier servicio de la Urbanización y de sus accesorios para su instalación, conservación reparación y mejora y de



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

paso del personal que esté al cuidado de dichos servicios o deba realizar las correspondientes obras.

Art. 29 Cada uno de los terrenos o parcelas de la Ciudad es predio dominante de una servidumbre continua en orden al uso y utilización de los servicios y elementos comunes de la Ciudad que se mencionan en el artículo 3.º de los presentes Estatutos. Los gastos de utilización, conservación, reparación y mejora de dichos servicios y elementos comunes serán de cuenta del titular del predio dominante de acuerdo con la cuota de participación en los gastos comunes que se establecen en el artículo 7.º de estos Estatutos.

Art. 30. Los propietarios quedan obligados:

- a) A respetar las instalaciones y obras generales o en provecho de otro propietario, que interfieran, atraviesen, sobrevuelen su predio o de cualquier otra forma le afecte.
- b) A consentir la ejecución en su predio de las obras que a juicio de la Comunidad sean convenientes para la utilización, conservación, reparación o mejora de los servicios e instalaciones de la Ciudad.
- c) A permitir la entrada en su predio a los efectos previstos en los apartados anteriores.
- d) A no dedicar el predio a otros usos que el de vivienda, con autorización de ejercicio de la profesión del titular propietario. Lo establecido en este apartado no tendrá aplicación a los predios correspondientes a zonas de afección especial según el Plan Parcial (deportiva, comercial, cultural, etc.).
- e) A observar la diligencia debida en el uso del predio y en sus relaciones con los demás titulares de la Ciudad y a responder ante la Comunidad de Propietarios de las infracciones ocasionadas por quien ocupe su predio, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.
- f) A sufragar las aportaciones que fije la Comunidad.

Art. 31. Para ejecutar cualquier obra dentro de la Ciudad se precisa un permiso que, después de merecer el visto bueno de la Dirección Técnica de Control del Plan Parcial, nombrada por la Promotora para vigilancia del cumplimiento del Plan Parcial, se solicitará en su caso por intermedio de ésta del Ayuntamiento de Algete.

Todos los proyectos de edificios o reforma constarán de memoria, planos, presupuesto, mediciones y pliego de condiciones, debiendo estar visados por el Colegio de Arquitectos e indicándose en la memoria los materiales a emplear, su calidad y su colocación.

Art. 32. Serán objeto de permiso de obra:

- 1.º Todas las nuevas construcciones sobre tierra y subterráneas, incluidas las excavaciones para caja de cimientos, etc. También se considera como construcción los cercados de deslinde a las calles y a los vecinos, pozos muertos, instalaciones de clarificación, tuberías de agua y desagüe, depósitos, barandillas, pérgolas, toldos, astas, grupos electrógenos, etc. Todos los andamios y cercados de obra.
- 2.º En edificios ya existentes la construcción o el cambio de elementos cargados (paredes, pilares, techos, construcciones de hierro), de elementos o cuerpos construidos que sobresalgan de los muros exteriores, aperturas de ventanas, puertas, escaleras, y de pozos para luz o ventilación y elevadores, de hogares, chimeneas, hogares de gas y demás modificaciones y cambios en comunicación de la construcción, líneas de alta tensión, montaje de motores, la modificación de pozos vaciadores, retretes o también la



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

modificación y el cambio de cercados de terraza y de los linderos, la reconstrucción o el cambio del estado anterior de una obra destruida por incendio o por otra causa.

3." En edificios que sirvan para comercio, cada cambio de la disposición arquitectónica anterior.

Art. 33. Se entiende por volumen legal de edificación el volumen teórico de los paralelepípedos cuyas bases son las superficies construidas en cada planta, limitadas por las caras exteriores de los cerramientos y cuya altura es la mínima libre permitida entre forjado y forjado.

En esta cubicación se excluyen las construcciones por debajo del forjado de la primera planta, los voladizos sin cerramiento de fábrica, al igual que los sótanos y las terrazas.

A efectos de cubicación se consideran, pues, las alturas como las mínimas permitidas (3 metros libres en la planta comercial y 2,50 metros en la planta de vivienda).

La superficie legal se corresponde con los volúmenes dimensionados con los anteriores criterios.

En los edificios complementarios de interés público que tengan una justificación excepcional se podrá proponer un aumento en el volumen prefijado de hasta un 20 por 100.

Art. 34. En la superficie edificable se distingue la fundamental y la secundaria.

La superficie fundamental está constituida por la vivienda en sí y el despacho profesional.

La superficie secundaria por el garaje y las instalaciones accesorias deportivas y ocupará como máximo un 20 por 100 de la fundamental teórica.

Ambas superficies se consideran en el desarrollo total del área construida (eliminadas las terrazas y patios habitables y las superficies de sótano no habitables).

Parcelas unifamiliares aisladas.

La superficie edificable será un 15 por 100 para los primeros 2.000 metros cuadrados de parcela y un 10 por 100 para los restantes metros a partir de los 2.000.

Parcelas plurifamiliares o aisladas en cadena.

Se distinguen dos tipos de edificabilidad:

Tipo 1 - 0,20 m² de construcción por m² de parcela.

Tipo 2 - 0,30 m² de construcción por m² de parcela.

Art. 35. Queda prohibido:

- a) La decoración exterior de los edificios mediante elementos estilísticos inadecuados.
- b) Los materiales de revestimiento deleznales, así como los colores detonantes.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

c) Los elementos por encima de la última planta permitidos en esta Ordenanza (depósitos de agua, cajas de escalera, etc.) se harán con los mismos materiales de la fachada, cuidando de que su composición arquitectónica se incorpore a la del resto del edificio.

Art. 36. Se considerarán aceptables todas las buenas técnicas de la construcción actual.

Los materiales de construcción pueden ser todos los idóneos de la técnica actual, pero su presentación exterior en fachadas será especialmente cuidada, rechazándose los materiales de rápido envejecimiento y todos los deleznablees cuyo desprendimiento estropee el aspecto plástico de la fachada y suponga un riesgo para los peatones.

Art. 37. Las cercas de las lindes que den frente a las calles deberán hacerse obligatoriamente según el modelo que facilite la Dirección Técnica de Control del Plan Parcial.

Las cercas entre parcelas en sus últimos cinco metros a partir de la fachada de calle también deberán realizarse según el mismo diseño.

Las cercas entre parcelas a partir de los cinco metros deberán hacerse libremente de común acuerdo ambos colindantes, con la única condición de. Que su altura maciza no sobrepase los dos metros.

Art. 38. En la Ciudad se distinguirán cuatro tipos de parcelas residenciales:

Tipo "A". Parcelas comunes para viviendas plurifamiliares o unifamiliares en cadena. En el Plan Parcial sólo figura la disposición de la zona, debiendo reparcelarse en el momento de proyectar los bloques de edificios.

Dentro de las viviendas unifamiliares aisladas se distingue:

Tipo "B".—Estas parcelas tienen una superficie que oscila entre los 1.000 y 2.000 m².

Tipo "C".—Cuya superficie oscila entre los 2.000 y los 4.000 m².

Tipo "D".—Cuya superficie es superior a los 4.000 m².

Retranqueo mínimo a frente de calle:

Parcela tipo "A" (comunales), el retranqueo mínimo será de 7 m.

Parcela tipo "B" (de 1.000 a 2.000 m²), 7 m.

Parcelas "C" y "D" (de 2.000 m² en adelante), 10 m.

Retranqueos a laterales y fondos:

Para altura de edificación: hasta 3,50 m.

Parcela tipo "A": 5 m.

Parcela tipo "B": 5 m.

Parcelas "C" y "D": 6 m.



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

Por cada 0,50 por encima de los 3,50 m. se aumentará la separación de los linderos a 1 m.

Las unidades reunidas por escalera o entrada comunes podrán ir adosadas por las medianerías, formando composiciones en cadena. Cada uno de estos conjuntos constituirá un bloque cuyos retranqueos laterales y fondos serán equivalentes a los de las viviendas de tipo B.

Las parcelaciones que figuran en el plano correspondiente del Plan Parcial en el momento en que quedan replanteados sobre el terreno y registrados serán invariables.

Art. 39. Se prohíben las instalaciones de fosas sépticas o vertidos directos al terreno, admitiéndose como único vertido de las aguas residuales de las parcelas el empalme a la red general de alcantarillado.

Se prohíbe el utilizar los terrenos de la Ciudad para vertido de basuras, debiéndose evacuar éstas en su totalidad mediante el servicio de recogida que se ocupará de su incineración.

De ninguna manera se podrán hacer viviendas aisladas o agrupadas sin que tengan, al menos, una habitación con dos horas de asoleo el 21 de diciembre.

Art. 40. Se prohíbe construir con carácter permanente almacenes o depósitos de materiales; éstos tendrán de duración el tiempo en que se realicen las obras en el predio.

Art. 41. Queda prohibido el aparcamiento de automóviles de forma permanente en las calles de la Ciudad.

Art. 42. Las piscinas irán necesariamente dotadas de instalación completa de depuración.

CAPITULO VI Disolución y liquidación de la Comunidad

Art. 43. Ningún propietario podrá separarse de la Comunidad si no es desprendiéndose a la vez de la titularidad del predio del que es propietario.

Tampoco el propietario podrá accionar la división de la cosa común dado que por su propia naturaleza el condominio que por la presente Comunidad se reglamenta es indivisible e inseparable de la propiedad individualizada sobre el correspondiente predio.

En su virtud la disolución de la Comunidad sólo podrá efectuarse por acuerdo unánime de todos los miembros, adoptado en Asamblea General extraordinaria convocada al efecto, la que entonces dictará las normas precisas para llevar a cabo la disolución.

CAPITULO VII Disposiciones finales

Art. 44. Si algunos propietarios de Ciudad Santo Domingo acordasen constituirse en cualquier tipo de Asociación con personalidad jurídica, al amparo de la Ley de Asociaciones, Ley del Suelo u otro Cuerpo legal, con fines análogos a los perseguidos por la Comunidad, ésta podrá acordar con dicha Asociación su forma de actuación conjunta.

Art. 45. Los fines que atiende la Comunidad benefician sin excepción a todos los propietarios de predios en Ciudad Santo Domingo. Por ello la obligación de contribuir al pago de las cargas vincula a todos los citados propietarios, sin que sea válido para intentar eximirse de esta



Comunidad de Propietarios Ciudad Santo Domingo

obligación el alegar desinterés en la Comunidad, puesto que la calidad de miembro de la Comunidad es inseparable por propia naturaleza de la propiedad del predio, o la no utilización de servicios e instalaciones comunes cuya conservación, reparación y mejora corresponde según su cuota de participación al propietario del predio, cuyo valor económico depende precisamente del buen estado de dichos servicios e instalaciones y no del grado de utilización que de los mismos haga el propietario.

Art. 46. Para todos los asuntos relativos a la Comunidad, los propietarios renuncian a su fuero propio y se someten expresamente a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid.

Los presentes Estatutos figuran insertos en el protocolo del Notario de Madrid don Enrique Giménez Arnau y Gran, bajo el número 4.391, según escritura de 22 de Julio de 1970