

**NOTARIA**

DE

19-6-80

**D. Blas Piñar López**

DOCTOR EN DERECHO

GRAL. MARTINEZ CAMPOS, 41 - TELEFONO 419 86 58

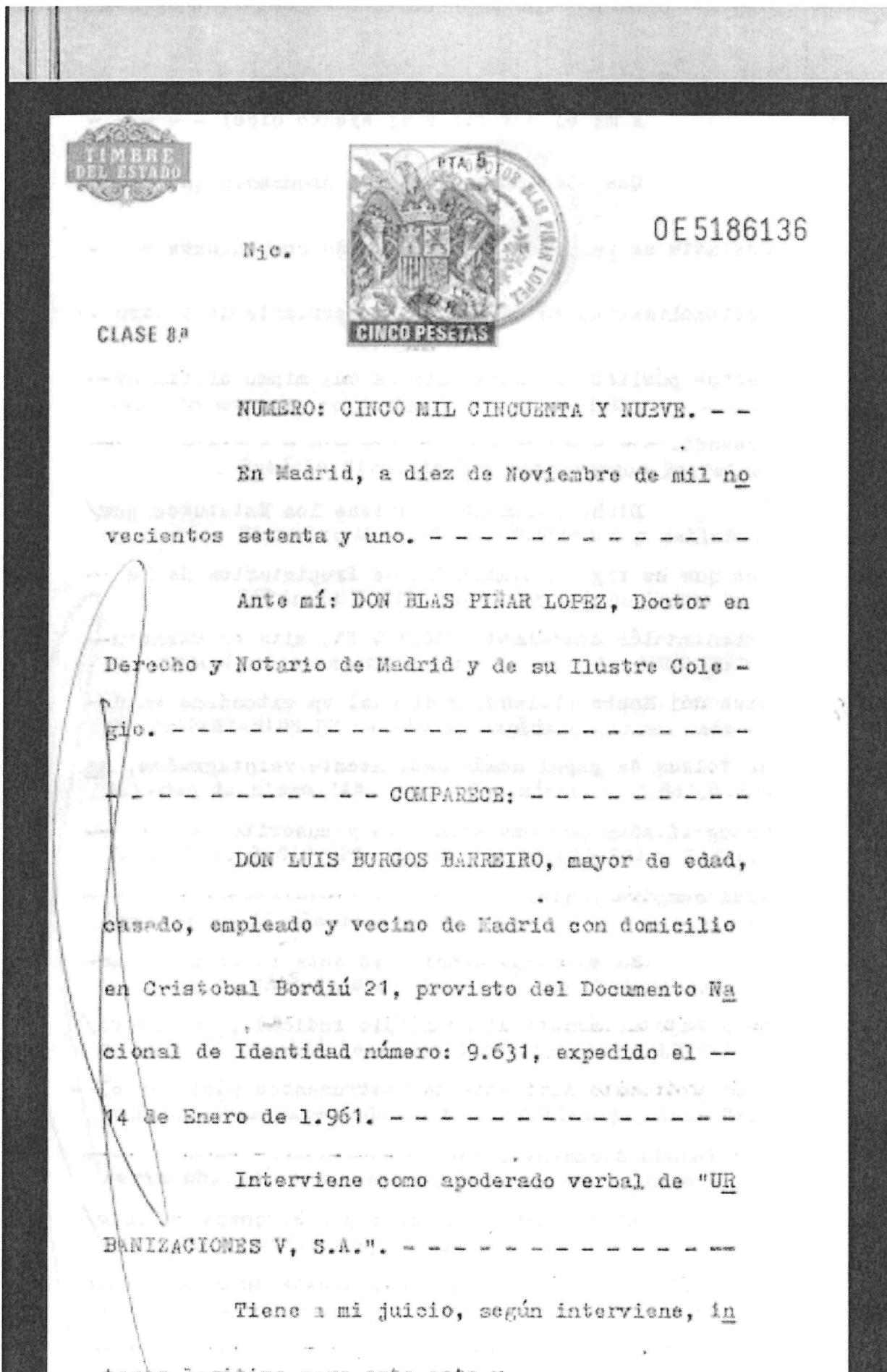
**MADRID**Nºm. 5.059Año

===== COPIA =====

DEL

ACTA DE PROTOCOLIZACION AUTORIZADA A INSTANCIA DE "URBA  
NIZACIONES V, S.A.".-

- 0 - 0 -



CLASE 8<sup>a</sup>

ESTIMACIONES

tendido en este solo pliego de clase 14<sup>a</sup>. - - - - -

Está la firma de Don Luis Burgos Barreiro.

Signado: BLAS PINAR.-Rubricado y sellado.-

NOTA: En Madrid, a veinticinco de Enero de -

mil novecientos setenta y uno, y para la COMUNIDAD --

DE PROPIETARIOS DE CALYPO I, expido copia en seis --

pliegos de clase 14<sup>a</sup>, serie G., números: 7.840.818,-

7.840.821, 7.840.822, 7.840.823, 7.840.824 y 7.840.825

Doy fé: PINAR.-Rubricado. - - - - - - - - - -

NOTA: En Madrid, a 8 de Abril de 1.980, --

y para el Presidente de la Comunidad de "CALYPO I",-

expido copia extendida en trece folios de clase 8<sup>a</sup>,

serie OD., números: 7.333.704, sus once siguientes -

en orden correlativo y el 7.341.591.-Doy fé: PINAR.-

Rubricado. - - - - - - - - - - - - - - - -

- - - - - - - - DOCUMENTO UNICO: - - - - - - -

PLANO PARCIAL DE ORDENACION URBANA "CALYPO

I" (Casarrubios del Monte). - - - - - - - - - -

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Sumario. - - - - - - - - - - - - - - - -

TITULO I.- De la denominación, ámbito, ob-



## PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANA "CALYPO

I" (Casarrubios del Monte). - - - - -

## ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Sumario. - - - - -

TITULO I.- De la denominación, ámbito, objeto, domicilio y duración. - - - - -

TITULO II.- De los elementos personales y/ reales. - - - - -

Capítulo 1.- De los miembros de la Comunidad, sus derechos y obligaciones. - - - - -

Capítulo 2.- De los elementos privativos - privativos, comunes y de dominio público. - - - - -

TITULO III.- De los Órganos de la Comunidad. - - - - -

Capítulo 1.- La Asamblea General. - - - - -

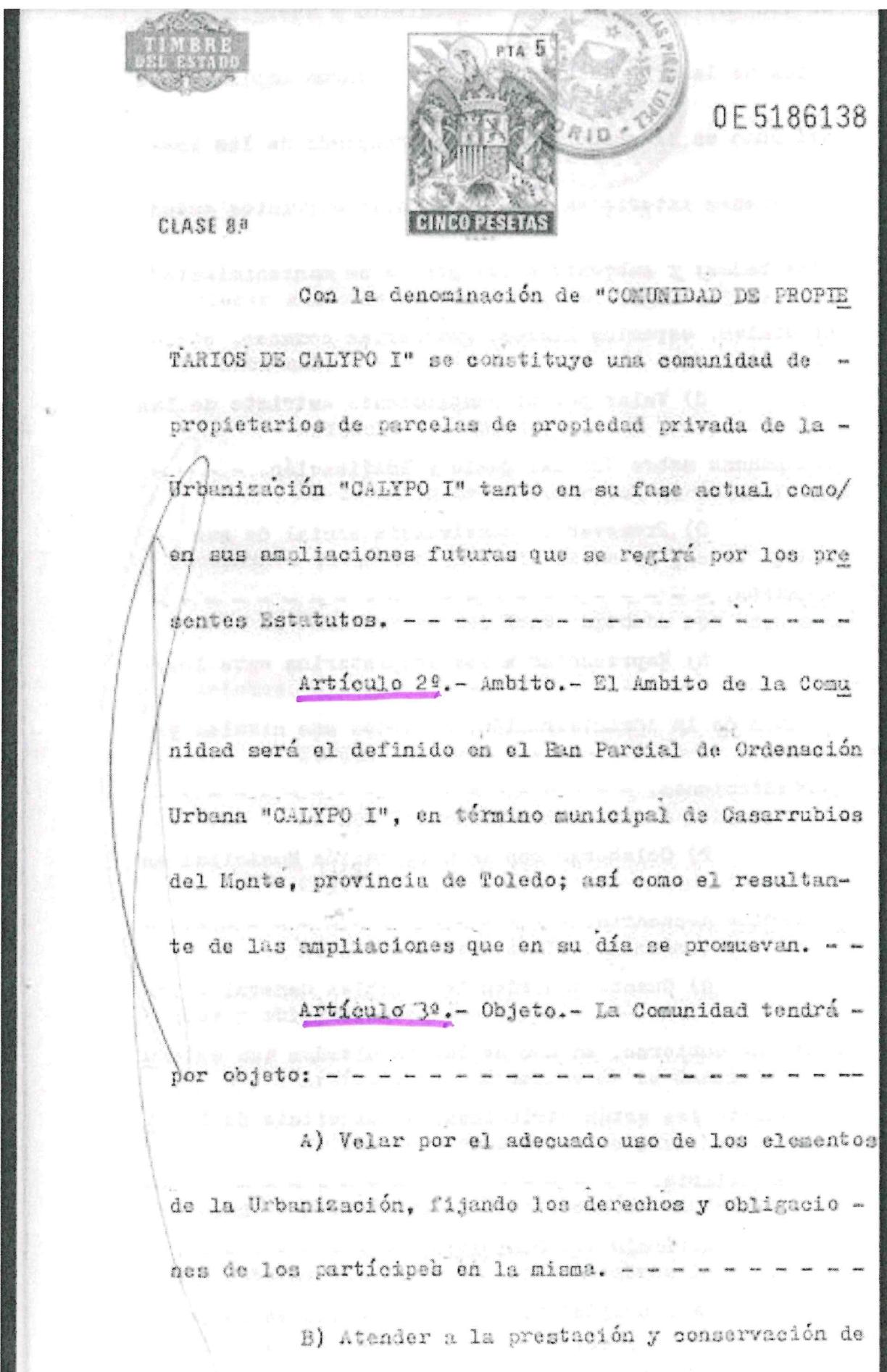
Capítulo 2.- La Junta de Gobierno. - - - - -

TITULO IV.- Del Régimen económico. - - - - -

TITULO V.- De las obras, servicios e instalaciones. - - - - -

Disposiciones finales. - - - - -

TITULO I.-DE LA DENOMINACION, AMBITO, OBJE





de los servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica de la Urbanización y de sus futuras ampliaciones así como en la proporción que corresponda de las instalaciones exteriores a las que tales servicios están conectadas; y subvenir a los gastos de mantenimiento/ de viales, espacios libres, guarderías comunes, etc.-

C) Velar por el cumplimiento estricto de las Ordenanzas sobre Uso del Suelo y Edificación. - - -

D) Promover la convivencia social de sus miembros. - - - - -

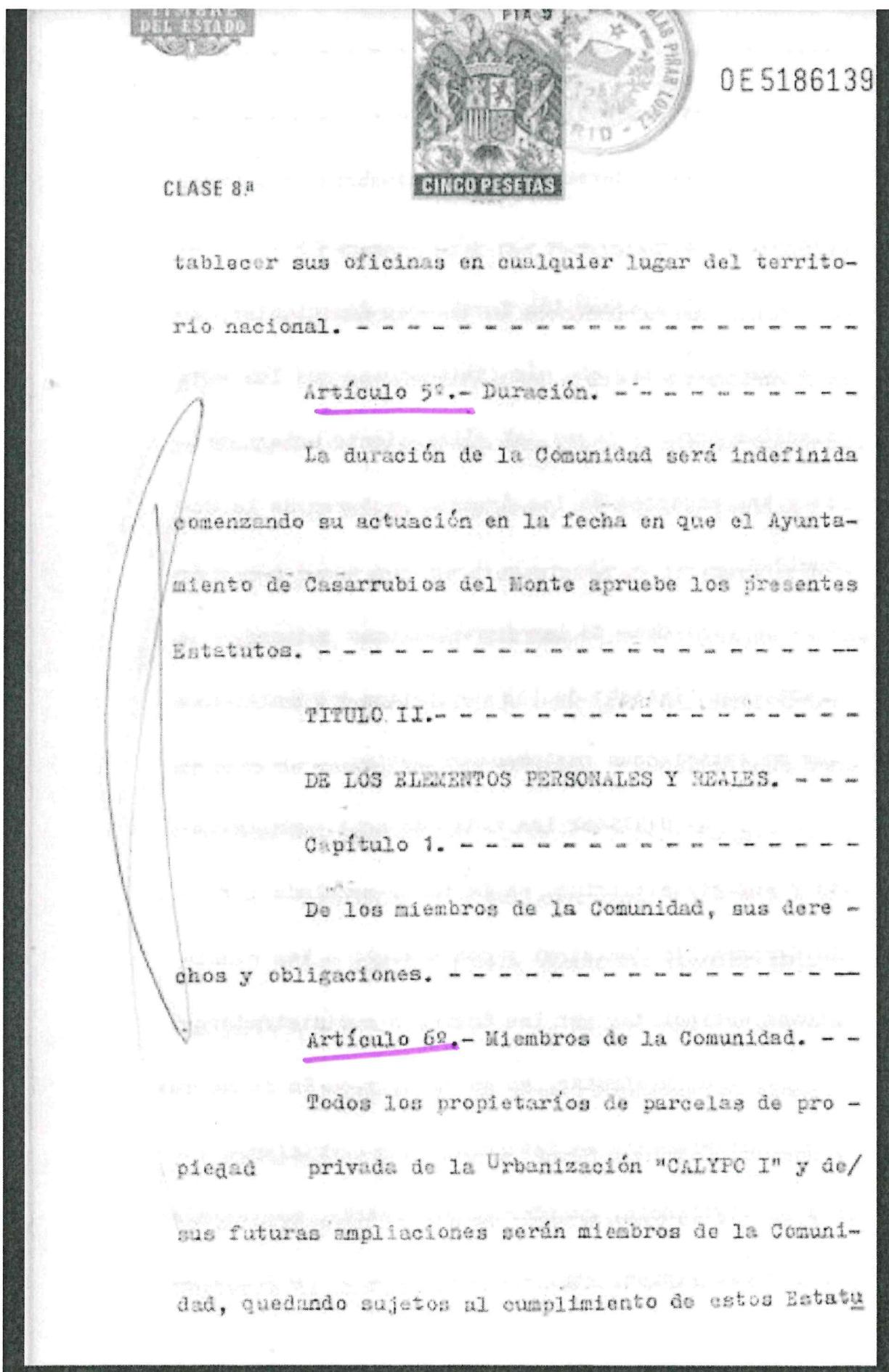
E) Representar a los propietarios ante los/ Organos de la Administración, en todos sus niveles y/ jurisdicciones. - - - - -

F) Colaborar con la Corporación Municipal en la medida necesaria. - - - - -

G) Cuanto acuerden la Asamblea General o la Junta de Gobierno, en uso de las facultades que estatutariamente les están atribuidas, en beneficio de la vida comunitaria. - - - - -

#### Artículo 4º.-Domicilio.- - - - -

La Comunidad tendrá su domicilio en la propia





tivas titularidades. - - - - -

Artículo 7º.-Derechos. - - - - -

Serán derechos de los miembros de la Comunidad: - - - - -

A) Ejercer las facultades dominicales sobre sus parcelas, sin más limitaciones que las establecidas por las Leyes, el planeamiento urbanístico y los acuerdos de los órganos rectores de la Comunidad. - - - - -

B) Usar de las instalaciones comunes, previo cumplimiento de los requisitos y formalidades que se establezcan reglamentariamente. - - - - -

C) Utilizar las redes de agua, saneamiento y energía eléctrica, en la forma señalada por la Corporación Municipal y con arreglo a las condiciones estipuladas por las Empresas suministradoras.

D) Disfrutar, en su caso, y en la forma que reglamentariamente se determine, los servicios comunes de vigilancia, guardería, jardinería, mantenimiento y conservación, etc. - - - - -



  
OE 5186140

CLASE 8<sup>a</sup> CINCO PESETAS

E) Concurrir a las reuniones de la Asamblea General e intervenir en la adopción de sus acuerdos.-

F) Participar, como elector o candidato, en la designación de sus miembros de la Junta de Gobierno.

G) Enajenar, gravar, arrendar o realizar cualquier otro acto de disposición de la parcela de su propiedad, sin venir limitado por derecho de tanteo o retracto alguno; quedando subrogado el adquirente, en caso de venta, en los derechos y obligaciones comunitarios del vendedor. - - - - -

Artículo 8º.- Obligaciones. - - - - -

Los miembros de la Comunidad vendrán obligados a: - - - - -

A) Observar las prescripciones del planeamiento urbanístico vigente, sometiendo los proyectos/ de construcción al previo conocimiento de la Junta de Gobierno de la Comunidad. - - - - -



B) Cumplir fielmente los acuerdos adoptados por la Asamblea General o la Junta de Gobierno, y acatar la autoridad de los órganos rectores y de sus representantes. - - - - - - - - - - - - - -

C) Satisfacer puntualmente las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General/ disponga para atender a los gastos de conservación/ y mantenimiento de los servicios urbanísticos y de/ las instalaciones comunes, así como cualesquiera otras de carácter general. - - - - - - - -

D) Someter a la Junta de Gobierno, a título de laudo arbitral, las diferencias surgidas con otros miembros de la Comunidad en el uso y aprovechamiento de los elementos propios y comunes de la Urbanización. -

E) Designar un domicilio a efectos de notificaciones, así como notificar a la Junta de Gobierno las variaciones que se produzcan. - - - -

#### Artículo 9º.-Participación en la Comunidad

La participación en los derechos y obligaciones establecidos en estos Estatutos, o que en lo



OE5186141

CLASE 8.<sup>a</sup>

los titulares de parcelas de propiedad privada de la  
Urbanización. - - - - -

### Capítulo 2. - - - - -

De los elementos privativos, comunes y de/  
dominio público. - - - - -

#### Artículo 10º.- Elementos privativos. - - -

Los miembros de la Comunidad ostentarán la  
titularidad privativa de los siguientes elementos: -

##### A) Superficie de la parcela de propiedad -

privada definida en el proyecto de parcelación, de -  
que sean titulares. - - - - -

##### B) Edificaciones, instalaciones, plantacio-

nes, etc., realizadas en el interior de la parcela.-

##### C) Conexiones a las redes de los servicios/

urbanísticos y su distribución dentro del perímetro/  
de la parcela. - - - - -

#### Artículo 11º.- Elementos comunes. - - - - -



4G 81% 5:18 p. m.



[calypo.com/inicio/calyp](http://calypo.com/inicio/calyp)

3

100

En el supuesto de que la Corporación Municipal otorgase concesiones limitativas del uso público, a favor de la Comunidad, en los espacios libres de la Urbanización, los propietarios integrados en la Comunidad participarán en la titularidad de los siguientes derechos y elementos, que tendrán naturaleza común. -

A) Espacios definidos en la concesión administrativa. - - - - -

B) Instalaciones deportivas, de recreo y cultura, zonas de esparcimiento, etc., que se promueven en dichos espacios por la Comunidad.

C) Aparcamientos, parques, etc., que se ordenan en los mismos espacios, debidamente cercados y vigilados.

Tendrán naturaleza de elementos comunes la red de alumbrado público, así como cualesquiera de los restantes servicios urbanísticos cuya titularidad se transmita a la Comunidad en la forma prevista por el artículo 13-2º de estos Estatutos.

Artículo 12º.-Elementos de dominio público.-



  OE5186142

**CLASE 8a** **CINCO PESETAS**

... y uso público: - - - - -

A) La red viaria de la Urbanización. - -

B) Los espacios libres destinados al dominio y uso público en el Plan Parcial de Ordenación Urbana. - - - - -

**Artículo 13º.- Servicios urbanísticos. - -**

1.- Serán de propiedad privada de la promoción: - - - - -

A) las instalaciones de captación, depósitos y grupos de bombeo y las redes de conducción y distribución de agua. - - - - -

B) Las redes de saneamiento y las instalaciones de depuración. - - - - -

C) Las instalaciones y redes de energía eléctrica, excepto la red de alumbrado público. - -

2.- La promoción podrá enajenar la titularidad de las citadas instalaciones y redes, o ceder-



las gratuitamente en conjunto o por separado a la Comunidad de Propietarios, que vendrá obligada a su recepción en el estado en que se encuentren en el momento de formalizarse la cesión, pasando a formar parte tales instalaciones y redes de los elementos comunes a que se refiere el artículo 11 de estos Estatutos. - -

3.- El uso de los servicios urbanísticos, tanto por la Urbanización "CALYPO I", y sus ampliaciones, como por la Urbanización "CALYPO II" en término/municipal de Navalcarnero (Madrid) y las suyas incluidas las zonas de reserva, se ajustará a las previsiones establecidas en el artículo 31 de estos Estatutos. - - -

### TITULO III. - - - - -

#### DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD. - - - - -

##### Artículo 14º.- Órganos rectores. - - - - -

Los órganos rectores de la Comunidad serán:

A) La Asamblea General. - - - - -

B) La junta de Gobierno. - - - - -

##### Capítulo 1. - - - - -

La Asamblea General. - - - - -

Artículo 15º.- Naturaleza. - - - - -



OE 5186143

CLASE 8<sup>a</sup>

supremo de la Comunidad, y estará compuesta por todos los propietarios de parcelas, quienes decidirán en los asuntos propios de su competencia, quedando obligados todos los miembros de la Comunidad al cumplimiento de sus acuerdos, sin perjuicio de las acciones jurisdiccionales pertinentes. - - - - -

Artículo 16º.- Clases de Asambleas Generales. - - - - -

Las Asambleas Generales podrán ser Ordinarias o Extraordinarias. - - - - -

Artículo 17º.- La Asamblea General Ordinaria. - - - - -

1.- La Asamblea General Ordinaria se reunirá dos veces al año. - - - - -

2.- Dentro de los cuatro primeros meses de cada ejercicio celebrará sesión para censurar la gestión común y aprobar, en su caso, la memoria y -



cuentas del ejercicio anterior. - - - - -

3.- En el mes de noviembre de cada año se convocará para conocer y aprobar el presupuesto del ejercicio económico siguiente. - - - - -

Artículo 18º.-LA Asamblea General Extraor  
dinaria. - - - - -

1... Toda reunión de la Asamblea General -  
que no sea de las señaladas en el artículo anterior  
tendrá la consideración de Asamblea General Extraor  
dinaria. - - - - -

2.- La Asamblea General Extraordinaria se  
reunirá cuando la Junta de Gobierno lo estime conve  
niente a los intereses comunes, o cuando lo solici  
ten de aquella Junta el veinte por ciento de los -  
miembros de la Comunidad, debiendo expresar en la -  
solicitud los asuntos a tratar. - - - - -

3.- Serán atribuciones de la Asamblea Ge  
neral Extraordinaria: - - - - -

A) La modificación de los Estatutos, sin/  
perjuicio de su aprobación posterior por los Organos  
Urbanisticos competentes. - - - - -



OE5186144

CLASE 8a

CINCO PESETAS

B) La imposición de derramas para atender

a gastos no previstos en el presupuesto anual, o en

jugar el déficit temporal de éste. - - - - -

C) La designación de los componentes de -

la Junta de Gobierno. - - - - -

D) Cuántas sean precisas para la gestión/

común y no correspondan a la Asamblea General Ordinaria o a la Junta de Gobierno. - - - - -

Artículo 19º.- Convocatoria y constitución. - - - - -

1.- La Asamblea General será convocada por

el Presidente de la Junta de Gobierno, mediante car-

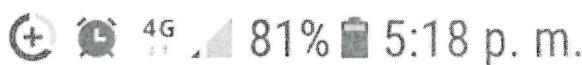
ta certificada remitida a los miembros de la Comuni-

dad con seis días de antelación, cuando menos, a la

fecha en que haya de celebrarse. - - - - -

2.- La convocatoria señalará lugar, día y

hora de la reunión, así como los asuntos que hayan/



[calypo.com/inicio/calyp](http://calypo.com/inicio/calyp)

3

3

de someterse a conocimiento y resolución de la Asamblea General. - - - - -

3.- La Asamblea General quedará válidamente constituida, en primera convocatoria, cuando concurran a ella la mitad, al menos, de los miembros de la Comunidad. - - - - -

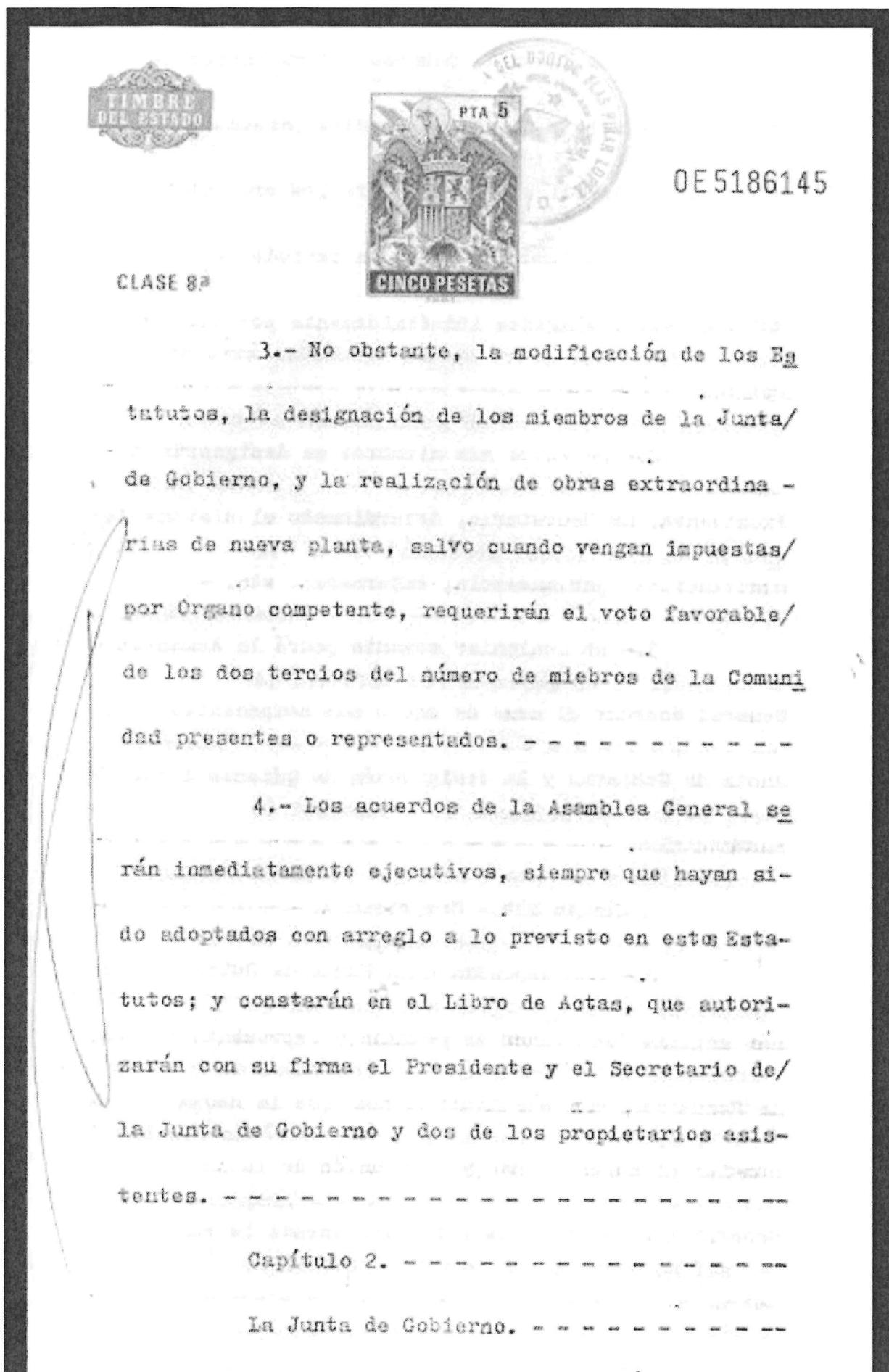
4.- Transcurrida una hora sin alcanzar el quorum indicado, se entenderá válidamente constituida la Asamblea General, en segunda convocatoria, cualquiera que sea el número de asistentes. - - - - -

5.- Los miembros de la Comunidad podrán -  
designar a otra persona para que les represente en -  
la Asamblea General, por escrito y con carácter espe-  
cial para cada reunión. - - - - - - - - - - -

**Artículo 20º.- Adopción de acuerdos. - - -**

1.- El Presidente de la Junta de Gobierno/ presidirá la Asamblea General, dirigirá los debates/ y declarará los asuntos suficientemente considerados pasando a la votación de acuerdos. si procediere. --

2.- Los acuerdos se adoptarán por mayoría/





1.- La Junta de Gobierno estará integrada por un mínimo de seis y un máximo de diez personas, designadas por la Asamblea General entre los propietarios integrados en la Comunidad, por un periodo de tres años pudiendo ser reelegidos indefinidamente por períodos iguales. - - - - -

2.- De entre sus miembros se designarán un Presidente, un Secretario, determinando el sistema de sustituciones por ausencia, enfermedad, etc. - - -

3.- En cualquier momento podrá la Asamblea General acordar el cese de uno o más componentes de la Junta de Gobierno y la designación de quienes hayan de sustituirles. - - - - -

#### Artículo 22º.- Competencia. - - - - -

1.- Corresponden a la Junta de Gobierno las más amplias facultades de gestión y representación de la Comunidad, sin más limitaciones que la necesidad de someter al conocimiento y resolución de la Asamblea General los asuntos que estatutariamente le están reservados. - - - - -

2.- La Representación de la Junta de Gobier-



OE5186146

CLASE 8<sup>a</sup>

CINCO PESETAS

lares será ostentada por su Presidente, quien podrá delegarla en cualesquiera de los restantes miembros de la Junta. - - - - -

3.- Serán funciones específicas de la Junta de Gobierno: - - - - -

A) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General. - - - - -

B) Proponer a la Asamblea General el presupuesto anual de ingresos y gastos, y aplicarlo/ en la medida correspondiente. - - - - -

C) Informar los proyectos de edificación/ que le sean sometidos por los miembros de la Comunidad con carácter previo a la solicitud de la licencia municipal. - - - - -

D) Decidir por vía de arbitraje en los conflictos que se le sometan. - - - - -



obras de conservación de los servicios urbanísticos,

instalaciones comunes, etc. - - - - -

F) Administrar los fondos de la Comunidad,

formalizando la memoria y cuentas correspondientes -

a cada ejercicio económico. - - - - -

G) Designar a los representantes de la Co-

munidad en la Comisión conjunta de servicios urbanis

ticos a que se refiere el artículo 31 de estos Esta-

tutos. - - - - -

H) Nombrar y separar el personal administrati

tivo o laboral al servicio de la Comunidad, y fijar/

su retribución y régimen de trabajo. - - - - -

Artículo 23º.- Régimen de sesiones. - - -

1.- La Junta de Gobierno se reunirá cuantas

veces sea necesario para el interés de la Comunidad,-

a iniciativa del Presidente o a petición de tres de sus

miembros. - - - - -

2.- La Convocatoria, con indicación de los/

asuntos a tratar y del lugar, fecha y hora de la se -

sión, será cursada por carta certificada con un mini-



OE5186147

CLASE 8<sup>a</sup>

constituida la Junta cuando concurren a la reunión -

presentes o representados la mayoría de sus miembros

quienes podrán delegar por escrito y para cada se- -

sión en algunos de los restantes componentes de la -

Junta. - - - - -

3.- Los acuerdos de la Junta constarán en/

el libro de Actas, que serán autorizadas con las -

firmas del Presidente y del Secretario. - - - - -

#### TITULO IV. - - - - -

#### DEL REGIMEN ECONOMICO. - - - - -

##### Artículo 24º.- Ingresos de la Comunidad. -

Serán ingresos de la Comunidad: - - - - -

A) Las aportaciones iniciales de los propie-  
tarios integrados en ella. - - - - - - - - - -

B) Las cuotas ordinarias y extraordinarias/  
que la Asamblea General establezcan. - - - - -



ciones de uso común. - - - - -

D) Las subvenciones, donaciones, legado, --  
créditos, etc., que se obtengan. - - - - -

Artículo 25º.- Gastos de la Comunidad. - -

1.- Serán gastos de la Comunidad los de: -

A) Ejecución de las obras que acuerden los  
Órganos rectores. - - - - -

B) Conservación de la red viaria y los es-  
pacios libres cedidos a la Corporación Municipal. ---

C) Conservación de los servicios e instalaciones comunes. - - - - -

D) Administración, guardería, vigilancia,-  
jardinería, etc., - - - - -

E) Cuantos vengan exigidos por el cumpli-  
miento del objeto de la Comunidad o impuestos por -  
los Órganos de la Administración. - - - - -

2.- La Comunidad sufragará tambien la par-  
te proporcional de los gastos de conservación de los  
servicios urbanísticos que utilicen en forma compa-  
tida y que estén emplazados en la Urbanización "CALY-  
PO II" o en sus ampliaciones; estableciéndose la pro-  
porción que corresponda para el abalanzamiento de las cuentas a -



OE5186148

CLASE 8a

CINCO PESETAS

satisfacer por las respectivas Comunidades en función del número de usuarios de cada una y a partir del momento en que por la promoción se haga entrega de los servicios urbanísticos. - - - - -

#### Artículo 26º.- Pago de cuotas. - - - - -

1.- La Asamblea General, al señalar las cuotas que deban satisfacer los componentes de la Comunidad, determinará la forma y condiciones de pago de aquellas. - - - - -

2.- La demora en el pago impedirá el uso de los servicios e instalaciones comunes; sin perjuicio de que la Comunidad pueda exigir en vía civil al propietario moroso el abono de las cantidades adeudadas, con la consiguiente indemnización de daños y perjuicios. - - - - -

#### Artículo 27º.-Responsabilidad subsidiaria.-

En el supuesto de que la Comunidad no aten-



diese en debida forma la conservación de la red viaria y los espacios libres cedidos al Ayuntamiento, éste podrá dirigirse contra todos y cada uno de los propietarios de la Urbanización para exigir el pago de las cantidades necesarias; pudiendo utilizar la vía administrativa o civil que estime más conveniente. - - - - -

#### TITULO V. - - - - - DE LAS OBRAS, SERVICIOS E INSTALACIONES. - - - - -

##### Artículo 28º.- Obras de urbanización. - - - - -

Las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial de Ordenación Urbana "CALYPO I", y desarrolladas en los correspondientes Proyectos de Urbanización, así como las correspondientes a las ampliaciones futuras, serán ejecutadas íntegramente y a su cargo por la promoción. - - - - -

##### Artículo 29º.- Conservación. - - - - -

1.- Los gastos de conservación de la red viaria y de los espacios libres cedidos gratuitamente al Ayuntamiento de Casarrubios del Monte, serán de cargo/ de la Comunidad. - - - - -

2.- También deberá atender la Comunidad los/



OE5186149

CLASE B<sup>a</sup>

trica de la red de alumbrado público y de las instalaciones de la estación depuradora y grupos de bombeo, - hasta que se cedan tales elementos por la promoción.-

Artículo 30º.- Servicios e instalaciones comunes. - - - - -

1.- La Comunidad podrá organizar servicios/ e implantar instalaciones de uso común. - - - - -

2.- Los servicios comunes, tales como guarderías, vigilancia, administración, jardinería, etc., podrán ser usados por los miembros de la Comunidad -- en la forma que reglamentariamente se determine. - --

3.- Las instalaciones de uso común se implantarán, en su caso, en los espacios libres definidos en el Plan Parcial de Ordenación Urbana y en las/ condiciones establecidas por la concesión administrativa que la Corporación Municipal hubiere otorgado. -

4.- en todo caso se procurará promover la -



convivencia de la población residente, creando un --  
espiritu de Comunidad que haga más grata la estancia  
~~BALCONES~~  
en la Urbanización, tanto de los propietarios como -  
de sus visitantes y población ocasional del conjunto.

#### Artículo 31º.- Servicios urbanísticos. - -

1.-Los Servicios urbanísticos de agua, saneamiento y energía eléctrica de las Urbanizaciones "CALYPO I" y "CALYPO II", así como de sus futuras ampliaciones y zonas de reserva, podrán ser utilizadas indistintamente por los propietarios integrados en las respectivas Comunidades. - - - - - - - - -

2.- La promoción en cuanto titular de un caudal de aguas privadas, podrá disponer de éstas en favor de terceros, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 407 y siguientes del Código Civil y legislación especial sin merma de las dotaciones mínimas previstas en el planeamiento para la Urbanización citadas en el apartado precedente. - - - - -

3.- Para vigilar la prestación de los servicios urbanísticos, atender a la conservación de las instalaciones y redes, fijar las cuotas a satisfacer



OE5186150

CLASE 8a

CINCO PESETAS

sea necesario para la mejor prestación de aquellos servicios, se constituirá una "Comisión conjunta de servicios urbanísticos", integrada por seis miembros que designarán por mitad las Comunidades "CALYPO I" y "CALYPO II", y cuyo régimen se establecerá en un Reglamento, cuya aprobación será sometida a las respectivas Asambleas Generales. - - - - -

Disposiciones finales. - - - - -

Primera.- A la copia de la escritura de compra-venta de cada una de las parcelas se acompañarán un ejemplar de los presentes Estatutos, debidamente protocolizados. - - - - -

Segunda.- La adquisición, incluso en documento privado, de una parcela implicará el sometimiento del adquirente a estos Estatutos. - - -

Tercera.- Hasta que por la Asamblea General se proceda a la designación de los miembros de



80% 5:20 p. m.

la Junta de gobierno, las funciones atribuidas a éstas vendrán desempeñadas por los promotores de la Urbanización.

Toledo, octubre de 1.969.-Está la firma de Don Luis Burgos Barreiro.-Rubricada.

ES COPIA DE SU MATRIZ que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos del año mil novecientos setenta y uno, de que doy fe y a que me remito. Y para Don Urbano Calvo Alonso, propietario de una parcela en la Urbanización, la expido extendida en quince folios de clase 8<sup>a</sup> serie CB., números: 5.196.136, y sus catorce siguientes en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a diecinueve de Junio de mil novecientos ochenta.-



ES COPIA DE SU MATRIZ que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos del año mil novecientos setenta y uno, de que doy fe y a que me remito. Y para Don Urbano Calvo Alonso, propietario de una parcela en la Urbanización, la expido extendida en quince folios de clase 8<sup>a</sup> serie CB., números: 5.196.136, y sus catorce siguientes en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, a diecinueve



4G

80

0%  5:20 p. m.



*[Signature]*

ES COPIA DE SU MATRIZ que bajo el número de orden al principio indicado obra en mi protocolo general de instrumentos públicos del año mil novecientos setenta y uno, de que doy fe y a que me remito. Y para Don Urbano Calvo Alonso, propietario de una parcela en la Urbanización, la expido extendida en quince folios de clase 8<sup>a</sup> serie CE., números: 5.196.136, y sus catorce siguientes en orden correlativo, que signo, firmo, rubricó y sellé en Madrid, a diecinueve de Junio de mil novecientos ochenta.-