

ADMINISTRACIÓ LOCAL / ADMINISTRACIÓN LOCAL
Ajuntaments / Ayuntamientos

01832-2024

LA VILAVELLA

ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Se procede a dar publicidad de la Resolución de Alcaldía 2024-0318, concerniente a la aprobación de Estatutos Comunidad de Propietarios de las Plazas del Parking aparcamiento Plaça del Mercat.

“RESOLUCION DE LA ALCALDIA

Expd: 361/2024

Considerando que es voluntad de esta Corporación la enajenación, mediante subasta, de las plazas de aparcamiento sitas en el aparcamiento subterráneo en subsuelo de la Plaça del Mercat de la Vilavella (Castellón), según división horizontal otorgada ante la notaria de Nules doña Mónica Piqueres Mateus el día 20 de mayo de 2022, su protocolo nº 245.

Visto que, de manera previa a su enajenación, resulta necesaria la aprobación de unos estatutos de comunidad de propietarios que establezcan las reglas concretas para el ejercicio de los derechos y obligaciones por parte de los propietarios respecto de la comunidad y del resto de los copropietarios.

Visto el informe emitido por la Secretaria-Interventora número 61-2024.

En base a lo anteriormente expuesto, Dña. Carmen Navarro Roig, alcaldesa del Ayuntamiento de La Vilavella, en virtud de las competencias atribuidas por el artículo 21.1.s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local,

RESUELVO

Primero.- Aprobar los Estatutos que deben regular los derechos y obligaciones de los propietarios de las plazas de parking del aparcamiento sito en Plaça del Mercat que se transcriben a continuación como anexo.

Segundo.- Publicar el presente acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios de la sede electrónica del Ayuntamiento de La Vilavella, otorgando un plazo de 10 días para que los interesados presenten las alegaciones que consideren oportunas.

Tercero.- Dar cuenta al Pleno en la siguiente sesión ordinaria que se celebre.

ANEXO I

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO SITO EN EL SUBSUELO DE LA PLAÇA DEL MERCAT DE LA VILAVELLA (CASTELLÓN) Y NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR DE GARAJE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- La Comunidad de Propietarios del edificio subterráneo destinado principalmente a aparcamiento de vehículos situado en el subsuelo de la Plaça del Mercat de la Vilavella (Castellón), según división horizontal otorgada ante la notaria de Nules doña Mónica Piqueres Mateus el día 20 de mayo de 2022, su protocolo nº 245, se regulará por la legislación administrativa aplicable, Código Civil, Ley y Reglamento Hipotecario y cualesquiera otras leyes especiales actuales o futuras, y por los presentes Estatutos que por formar parte del título constitutivo, serán de preferente aplicación y, en lo no previsto en los mismos, por la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

La finca de subsuelo queda sometida a la limitación de dominio de permitir todos los servicios necesarios para la construcción, conservación y mantenimiento de la urbanización del viario y públicos sobre

la parcela de dominio público de suelo, así como todas las infraestructuras e instalaciones que resulten necesarias para garantizar el correcto funcionamiento de la urbanización y su adecuación a la normativa aplicable. Del mismo modo deberá garantizar, si fuera necesario sobre lo que hay construido, la capacidad portante suficiente constituyendo el forjado del techo del aparcamiento y los muros pantalla laterales servidumbres de medianería entre la parcela en superficie de dominio público y la de subsuelo.

Artículo 2º.- Es objeto de los presentes Estatutos y Normas de régimen interior de la Comunidad, reglamentar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes del edificio de aparcamiento subterráneo por los miembros de la Comunidad y de las personas que lo utilicen, los cuales estarán presididos por la buena fe, armonía, mutua colaboración, educación cívica y adecuado uso conforme a las ordenanzas que en todo momento habrán de presidir la aplicación de los Estatutos.

CAPÍTULO II. ELEMENTOS COMUNES

Artículo 3º.- Conforme se establece en el acto de constitución de la finca en régimen de propiedad horizontal y se enumeran en el presente con carácter enunciativo, son elementos comunes o partes en copropiedad del edificio de aparcamiento subterráneo sito en el subsuelo de la Plaça del Mercat de La Vilavella (Castellón), los siguientes:

1. Los señalados en el artículo 396 del Código Civil en cuanto resulten compatibles con las características y destino específico del edificio de aparcamiento subterráneo situado bajo parte de la finca de suelo destinada a viario y plaza pública.

2. Cimentaciones, muros pantalla perimetrales y resto de los muros, losa de hormigón, losas de forjado de planta y forjado de cubierta y demás elementos estructurales del edificio, accesos peatonales y de vehículos, rampas y zonas de rodadura, tabiquería interior, escaleras, ascensores, vestíbulos, pasos peatonales, cuartos técnicos y demás elementos e instalaciones de servicios de electricidad, agua corriente y saneamiento, telecomunicaciones, sistema de extracción de aire viciado y de aporte de aire natural al interior, así como otros accesorios del edificio de aparcamiento subterráneo.

3. Los lugares y huecos destinados a contadores y maquinaria de servicios generales del edificio subterráneo de aparcamiento.

Serán también elementos comunes, todos aquellos que sirvan de uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios por disposición legal o por convenio, de los elementos comunes.

Artículo 4º.- El edificio subterráneo se destinará exclusivamente a guardería de vehículos a motor, ya sean automóviles o motocicletas, para el uso de los propietarios o usuarios autorizados; También podrá destinarse a guarda muebles o trastero en las condiciones del art. 8º de los presentes estatutos, sin que pueda hacerse uso de sus accesos, zonas de rodadura, pasos peatonales y plazas de garaje, para estacionamiento o depósito de materiales de cualquier tipo ni cualquier otro uso distinto al determinado con carácter exclusivo.

En ningún caso se podrán aparcar o estacionar vehículos en el acceso del aparcamiento, zonas de rodadura, pasos peatonales y otros espacios comunes.

Artículo 5º.- Los elementos comunes o partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

Artículo 6º.- Ningún copropietario podrá realizar obra en los elementos comunes, ni de reparación ni de ninguna otra clase, sin la autorización de la Junta de copropietarios.

CAPÍTULO III. ELEMENTOS PRIVATIVOS

Artículo 7º.- Estando dividido el edificio en plazas de aparcamiento delimitadas individualmente, corresponde al propietario o usuario de cada plaza de aparcamiento el derecho singular y exclusivo sobre la misma conforme a su destino, dentro de las limitaciones legales y de las que se derivan de los presentes Estatutos. Dicha división queda recogida en la escritura de división horizontal otorgada ante la notaria que fue de Nules doña Mónica Piqueres Mateu el día 20 de mayo de 2022, su protocolo 245.

Es privativa de cada propietario de plaza de aparcamiento la superficie delimitada que ésta ocupa, destinada principalmente al estacionamiento de vehículos. Podrá también utilizarse la plaza como trastero, si bien en este caso deberá hacerse en una taquilla o armario cerrado que no podrá ser de obra ni anclado y que deberá distanciarse de los límites de la plaza de garaje o marcas que lo delimiten en una distancia no inferior a 20 centímetros ni podrá almacenar productos que puedan ser nocivos o peligrosos. Fuera de este destino, no podrá destinarse a ningún otro uso.

Los vehículos habrán de estacionarse de forma correcta dentro de su plaza, sin salirse de las marcas que la delimiten y guardando la distancia para que los vehículos de las plazas colindantes puedan acceder al mismo. Salvo en el supuesto previsto en la letra c) del artículo 17 de los presentes Estatutos, queda totalmente prohibida cualquier actuación que suponga la alteración de las plazas de aparcamiento, así como la realización de obras o instalaciones de cualquier tipo que modifiquen el uso exclusivo al que están destinadas y/o alteren su configuración, distribución, instalaciones, servicios o diseño de proyecto, así como los cerramientos de cualquier tipo, ni alteraciones de las marcas y señalización que pudieran tener.

No obstante, la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento, siempre que éste se ubique en la plaza individual de garaje, sólo requerirá comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

CAPÍTULO IV. CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

Artículo 8º.- A efectos de participación en los elementos comunes y demás previstos en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada plaza de aparcamiento son las fijadas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, habiéndose asignado a cada uno de los inmuebles resultantes al final de su descripción. Con arreglo a dicha cuota, se habrá de efectuar el reparto de los gastos comunes que se originen, sea cual fuere la causa de los mismos.

CAPÍTULO V. OTROS DERECHOS Y OBLIGACIONES

Artículo 9º.- Uso y Destino

El edificio de aparcamiento subterráneo y cada una de las plazas de aparcamiento delimitadas en el mismo se destinarán exclusivamente al aparcamiento de vehículos de propietarios o usuarios o al de trastero o guarda muebles en las condiciones del artículo 8º, sin que en ningún caso puedan ser utilizadas para ningún otro uso.

En el garaje se colocará un tablón de anuncios en el que se fijará un ejemplar de los presentes Estatutos y de las normas de régimen interno, así como las instrucciones complementarias y avisos. Los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, obligan asimismo en cuanto les afecte, a los ocupantes o usuarios de las plazas de garaje que no tengan la condición de dueños, especialmente en cuanto a las normas de régimen interior, por lo que deberán ser informados debidamente por los propietarios para el cumplimiento de los acuerdos adoptados sin perjuicio de que el Presidente o el Secretario Administrador de la Comunidad puedan dirigirse directamente a los mismos a tales efectos.

Artículo 10º.- Prohibiciones

Queda prohibido dentro del recinto del edificio de aparcamiento subterráneo:

- a) Desarrollar actividades o realizar actuaciones que causen daño, sean incómodas o peligrosas.
- b) Arrojar o depositar polvo, basuras o desperdicios o cualesquiera otro tipo de materiales.
- c) El transporte en el ascensor de cualquier tipo de materiales que pudieran producir deterioro, así como utilizarlos para subir o bajar muebles o bultos
- d) Efectuar reparaciones de vehículos o realizar cualquier labor de mantenimiento de los vehículos que puedan generar suciedad o incomodidad a otros propietarios o usuarios, o causar.
- g) Estacionar o usar las zonas de rodadura, rampas de acceso y salida, zonas peatonales y demás zonas comunes, de manera que perturben su uso común, ni siquiera provisionalmente.

Artículo 11º.- Derechos de los copropietarios

Son derechos de los propietarios o, en su caso, de los usuarios, utilizar los elementos comunes y disfrutar de su propia plaza de aparcamiento, todo ello conforme a su destino exclusivo, procurando en todo momento hacerlo con el debido cuidado para su conservación en el mejor estado de limpieza y decoro posibles.

Artículo 12º.- Obligaciones de los copropietarios

Serán obligaciones de cada propietario las contenidas en los artículos 9 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los gastos que afecten, se refieran o graven a cada finca o plaza de aparcamiento y que por ser susceptibles de individualización no estén comprendidos en el apartado 1 e) del citado artículo 9, serán de cuenta exclusiva de cada propietario.

La reparación de daños o averías provocados culposa o intencionadamente o sean consecuencia de la negligencia o mal uso de las instalaciones por parte de uno de los titulares o usuarios, serán abonadas por el que las causare.

Teniendo en cuenta las limitaciones y servidumbres que gravan a la finca, todos los propietarios de plazas de aparcamiento consentirán el acceso, ocupación y cuantas actuaciones resultaran precisas para la implantación, desarrollo y mantenimiento de instalaciones, infraestructuras y servicios necesarios para el correcto funcionamiento de la urbanización de la finca de suelo de dominio público municipal bajo la que parcialmente se sitúa la finca de subsuelo en régimen de propiedad horizontal que constituye el edificio de aparcamiento subterráneo, así como para realizar en dicha finca de suelo las actuaciones que resulten precisas para su adecuación a la normativa aplicable en cada momento.

CAPÍTULO VI. GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Artículo 13 º.- Los propietarios elegirán entre ellos un Presidente que representará en juicio o fuera de él a la comunidad, en todos los asuntos que le afecten. El Presidente convocará y dirigirá las reuniones de la Junta de Propietarios y hará que se levante acta de las mismas. El cargo de Presidente será gratuito.

Asimismo, se elegirá un Secretario-Administrador, cargo que habrá de ser ejercido por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

El primer nombramiento del cargo de Secretario-Administrador se hará por el plazo de dos años. Los siguientes y sucesivos, lo serán por un año conforme al régimen previsto en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 14 º.- Las facultades de la Junta, asistencia, reuniones, convocatorias y acuerdos se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 16º.- Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos en la Ley y los estatutos, el conjunto de Propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

CAPÍTULO VII. NORMAS ESPECIALES

Art. 15º.-

a) El Ayuntamiento de La Vilavella, como propietario y entidad constituyente del régimen de propiedad horizontal del edificio de aparcamiento subterráneo, se reserva la facultad de utilizar y explotar las plazas números 5, 6, 78 y 79 como aparcamientos en régimen de uso público para aquellas personas que autorice, sin perjuicio de que pueda enajenar dichas plazas de garaje.

b) Los copropietarios no podrán realizar actuaciones o implantar elementos que obstaculicen, limiten o puedan impedir el paso y el acceso por las zonas comunes, las zonas de entra y salida y las rampas.

