**Constitución en una comunidad de propietarios**

 ....................................................................

La/s finca/s descrita/s forma/n parte separada del siguiente edificio situado en ........................ . Ocupa una superficie de ........................ metros cuadrados y está compuesto por:

Planta sótano: con acceso para vehículos a través de la rampa de bajada general para todo el complejo inmobiliario que después se describirá y de peatones a través del portal de este edificio. En lo que afecta a este edificio comprende ........................ carboneras numeradas del ........................ al y ........................ plazas de aparcamiento numeradas del ........................ al , ........................ ambas anejas a las viviendas.

Planta baja: donde se ubica el portal y caja de escaleras de acceso a las plantas superiores y ........................ locales comerciales.

Planta primera: está compuesta por ..... viviendas

Planta segunda: está compuesta por ..... viviendas

 ........................

Linda este edificio mirándolo desde la C/ ........................ , derecha ........................ , izquierda ........................ , fondo ........................ , frente ........................ .

Este edificio está construido dentro de la urbanización ........................ que se constituye en este acto como una comunidad de propietarios formada por ........................ edificios situados y que se describen de la siguiente manera ........................ .

**RÉGIMEN DE LA COMUNIDAD**

**PRIMERO** .- Las viviendas y locales con sus anejos integrados en cada uno de los edificios descritos constituirán una sola comunidad de propietarios que se regirá por el siguiente régimen de comunidad:

La comunidad de propietarios en la que se integran los pisos o locales objeto de esta escritura y los demás elementos que componen el inmueble en el que se ubica se regirá por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, por el Código Civil, por la Ley Hipotecaria y por las reglas siguientes:

**SEGUNDO** .- Son elementos comunes de todo el complejo los que se destinen o puedan destinarse al uso y disfrute común de sus ocupantes tales como suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, pasillo, portal, escaleras, fachadas, patios de luces, cubiertas, conducciones de agua, luz, energía eléctrica, comunicaciones telefónicas o telemáticas, hasta la entrada en elementos independientes, así como todo el contenido del perímetro definido por la valla de delimitación de la urbanización denominada ........................ , que comprende: jardines, piscinas, caminos de comunicación entre todos los portales y de éstos con la entrada común, garita del conserje, instalaciones de calefacción ........................ y son elementos propios los que sirven únicamente a la finca de que se trata tales como puertas, tabiques interiores, suelo, cielo raso, etc.

 .................................................................... Constituyen elementos comunes de uso privativo ........................ .

**TERCERO** .- La cuota de participación asignada a cada piso o local del inmueble servirá para fijar la contribución de cada titular a los gastos comunes y a todos los beneficios o cargas que de asuman, ....................................................................

.................................................................... .

2.º Cuando se aprueben gastos relativos a ........................ , la cuota de participación será de ........................ .

 .................................................................... La cuota de participación de cada elemento en el conjunto inmobiliario se calcula teniendo en cuenta que el complejo inmobiliario está compuesto por ........................ edificios y que a cada uno de ellos le corresponde una participación de ........................ por ciento en el total de los votos, de manera que pisos y locales de cada edificio ajustarán su cuota en el conjunto en la misma proporción que les corresponda dentro de su edificio y a éste en el conjunto, es decir, al piso ........................ del edificio ........................ le corresponde en ese edificio una cuota de ........................ por ciento. Al edificio le corresponde en el complejo una cuota del ........................ por ciento, por tanto al piso le corresponde en el complejo una cuota del ........................ por ciento.

La adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios seguirá las reglas de mayorías reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal.

**CUARTO** .- Los titulares de elementos independientes podrán por sí solos realizar operaciones de agrupación, agregación, segregación, división y subdivisión permitidas por la ley y con los permisos y licencias administrativos correspondientes, sin que ello altere la estructura externa del edificio ni disminuya su seguridad. En estos casos la cuota de participación del elemento o los elementos resultantes se fijará por suma o distribución de los que tenían asignados.

**QUINTO** .- Los comuneros podrán realizar obras en su parte privativa siempre que no afecten al resto del inmueble.

Se requerirá el consentimiento previo de la comunidad para la ejecución de obras que afecten o puedan afectar a ........................ .

En concreto, en los locales de negocio, sin necesidad de aprobación por la Comunidad de Propietarios, se podrán realizar las obras siguientes: ........................ .

**SEXTO** .- En las plazas de garaje ........................ se permite el cerramiento por cada uno de sus titulares.

**SEPTIMO** .- La Junta de Propietarios estará compuesta por todos los propietarios de los distintos elementos que comprende cada uno de los edificios de la comunidad.

**OCTAVO** .- La presidencia se asumirá anualmente por un comunero de edificio distinto al del año anterior, al igual que la secretaría, no pudiendo coincidir en estos cargos propietarios de un mismo edificio.

**NOVENO** .- ........................