

TIMBRE  
DEL ESTADO



A9995168

CLASE 7.<sup>a</sup>

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DEL EDIFICIO JAIME I. -----

PRIMERA.- El edificio situado en el Paseo Mallorca de esta ciudad, con prolongación y esquinas en las calles Cataluña y Frau Luis de León, será conocido bajo la denominación del EDIFICIO JAIME I. -----

SEGUNDA.- Lo constituyen tres subcomunidades: ---

La Subcomunidad "A", la forma el bloque de viviendas y locales situado en la esquina del Paseo Mallorca con calle Cataluña, con entrada por el Paseo Mallorca, núm. 5.A. -----

La Subcomunidad "B" la constituye la parte del edificio que hace esquina entre Paseo Mallorca y Fray Luis de León, con entrada por el Paseo Mallorca, núm. 5.B. -----

La separación entre una y otra subcomunidad la determina la junta de dilatación situada entre los dos bloques. -----

La Subcomunidad "C" la forman las plantas de garaje, sitas en sótanos de los edificios "A" y "B", con entrada por la calle Cataluña, núm. 2. -----

TERCERA.- La comunidad general la constituyen las tres subcomunidades. Cada subcomunidad tendrá su propio órgano o Junta de Propietarios. Los Presidentes de las tres subcomunidades constituyen la Junta rectora de la comunidad, la cual entenderá solamente de los problemas que afecten a las tres subcomunidades, y cada subcomunidad votará por su respectivo porcentaje en el to

tal inmueble. -----

CUARTA.- Cada subcomunidad es independiente de las demás, con excepción de aquellos vínculos que entreñan interdependencia entre ellos. En su consecuencia, cada subcomunidad resolverá sus específicos problemas, con arreglo a las normas de los presentes Estatutos. -----

QUINTA.- Cada subcomunidad atenderá a sus gastos específicos. Los locales y aparcamientos ubicados en cada subcomunidad, solamente entrarán en la prorrata de conservación y reparación de la terraza superior y la de los áticos de su bloque respectivo así como terrazas descubiertas, aunque sean de uso privativo y de aquellos otros elementos de fachada, estructurales o de uso general, pero no en los gastos que ocasione el uso de la conservación en buen uso de los elementos específicos de cada bloque de viviendas, salvo la excepción expresada al principio de este párrafo, y no sea motivada por actos propios. Queda prohibida la construcción de jardineras parterres o fuentes adheridos al solado o embaldosado o a las paredes, debiendo estar separadas por lo menos de dichos elementos, 10 centímetros, para dar lugar a la circulación de aire. Las jardineras previstas en fachadas no podrá rellenarse de tierra y si solo utilizable para colocación de tiestos o macetas, con recipiente complementario adecuado para retener aguas sobrantes. -----

SEXTA.- El uso de los ascensores desde el zaguán de entrada a los sótanos, y de la escalera interior de cada zaguán a los sótanos estará limitada exclusivamente a los usuarios de las viviendas, pero estará prohibido a cualesquiera propietarios de aparcamientos que no sean usuarios de viviendas. El acceso a los aparca-

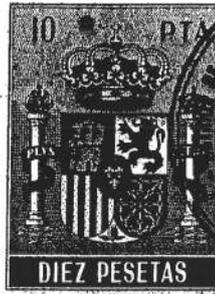


planta cero, con sus altillos, sin necesidad de acuerdo comunitario, podrán unirlos total o parcialmente con otros que les pertenezcan, o separarse de ellos, tanto si forman parte de una sola de las subcomunidades "A" y "B", como de ambas; asignar a los locales o altillos resultantes de la agrupación o separación, la cuota correspondiente en relación al total edificio, siempre que en junto los locales resultantes sumen las cuotas correspondientes con anterioridad, a los locales objeto de división o agrupación. Las obras que se realicen para ello, no deberán afectar, en forma alguna, a los elementos estructurales, ni a la composición de las fachadas, y deberán realizarse bajo dirección facultativa. En todo caso los propietarios que realicen tales obras, seguirán contribuyendo a las partes de cada subcomunidad, por la parte de los locales o altillos que forman parte de la misma. -----

"Hotel Jaime I, S.A.", podrá comunicar el local esquina Paseo Mallorca-Fray Luis de León, con la planta baja del edificio colindante. -----

La planta cero con su altillo, es la única del edificio donde se podrá ejercer actividad de comercio, negocio, profesión o industria, pero ninguna otra actividad. -----

OCTAVA.- Los propietarios de locales podrán colocar en sus respectivas fachadas, rótulos o placas anunciadoras del establecimiento o local, pero sólo en la parte de fachada que está dentro de los límites de su respectiva propiedad privativa, o sea ajustándose únicamente al espacio entre pilares y forjados, no pudiendo invadir o apayar éstos sobre su forro noble. Si los anuncios a que se refiere este apartado fueren salien- /



9995167

CLASE 7.<sup>a</sup>

tes, no podrán contravenir las ordenanzas municipales y deberán ajustarse estrictamente a lo dispuesto en este apartado, y sus medidas no excederá de un metro por ochenta centímetros. Asimismo los locales también podrán colocar marquesinas, que no sobrepasen el nivel del zuncho que existe en la fachada, separando el acceso al local del montante superior, y asimismo cumplan las ordenanzas municipales. -----

NOVENA.- Si alguno de los propietarios de los locales de la planta baja o cero, y sus altillos, destinase los mismos al negocio de bar, restaurante u otro similar, podrá ocupar con sillas o veladores, toldos móviles o fijos, o un mobiliario semejante, la acera del edificio en todo el frente de su local; y la Comunidad general, o las subcomunidades "A", "B" y "C" - (o los propietarios que las integren), no podrán oponerse a dicha ocupación, siempre que quede libre, en toda la anchura, la entrada a los zaguanes del edificio, y el propietario de que se trate haya obtenido el permiso correspondiente del Ayuntamiento, y de otros organismos públicos que sean competentes. -----

DECIMA.- En el caso de que en alguna vivienda pretendiera instalarse aparatos de aire acondicionado, con elementos de fachada, solamente se permiten en la parte retranqueada de la fachada principal, y como saliente de la fachada posterior, en ningún supuesto -

mellarán los grandes elementos blancos de la fachada principal ni se apoyarán en ellos, ni obstaculizarán su vista desde el exterior. De ninguna manera podrán instalarse estos aparatos en el patio interior. ----

UNDECIMA.- Las diez plantas situadas sobre la de los locales con sus altillos, solamente podrán ser destinadas a viviendas, en el sentido más estricto de la expresión. En su consecuencia, no podrán establecerse en ellas negocios, comercio, industria, ni tampoco ejercer en ellas profesión, cargo ni oficio.

DUODECIMA.- Los propietarios de cada bloque de viviendas, atenderán al pago de sus gastos comunitarios en proporción a la cuota de copropiedad que ha sido asignada a su respectiva superficie, computándose a éstos efectos el espacio comprendido entre sus muros perimetrales, con exclusión de terrazas o voladizos. -----

Cada subcomunidad establecerá los servicios de atención y vigilancia comunes en el modo y forma que acuerde. No obstante, el servicio de conserjería o portería de la subcomunidad "A", puesto que quedó eliminada la vivienda de la portería de la Subcomunidad "B", tanto para establecerse como para suprimirse, necesitará inexcusablemente el voto afirmativo de más del cincuenta por ciento de las cuotas de las viviendas de dicho bloque. -----

DECIMOTERCERA.- Cada vivienda será dotada de contador de agua, no obstante ser una sola acometida para la finca y un solo contador para cada subcomunidad de viviendas y para cada local de negocio. ----

Si la cifra de consumo de cada contador de bloque de viviendas excediera la suma de contadores de

las viviendas en el bloque respectivo, la diferencia será prorrateada por igual entre las viviendas del bloque. La administración de cada subcomunidad establecerá la revisión periódica de los contadores de cada parte determinada, a fin de eliminar aquellas diferencias en el caso de que llegaren a producirse.

DECIMOCUARTA.- Los propietarios de partes determinadas que admitan comunicación vertical, por coincidir total o parcialmente una sobre otra, podrán hacerlo sin recabar consentimiento de la subcomunidad a que pertenezcan, pero siempre bajo dirección facultativa nunca, empero, podrá comunicarse los locales con sus altillos, con la planta o plantas de viviendas. -----

Igualmente, en los supuestos de colindancia y pertenencia al mismo bloque, podrán agruparlas libremente y separarlas, una vez agrupadas, tantas veces como se quiera, pero sin constituir mayor número de partes determinadas, distribuyendo entre ellas la cuota parte, siempre con arreglo a las superficies resultantes de la agrupación o separación. En tales supuestos, el propietario quedará facultado para la descripción del local o piso que resultare. -----

Siendo los propietarios o usuarios de viviendas los únicos con derecho a la utilización de los ascensores desde los aparcamientos a los pisos, así como los únicos en tener acceso a los aparcamientos desde el zaguán de entrada a dichos aparcamientos, mediante escalera interior, todos los gastos de conservación, limpieza y entretenimiento y sustitución, en su caso, de los dichos elementos de uso privativo, corresponden y se consideran gastos propios, y solamen



TA  
PU  
PO  
PI  
UE  
E  
DEL  
E  
E  
E

te imputables a las viviendas del bloque respectivo. Al fin expuesto, los ascensores, en sus paradas correspondientes a las distintas plantas de aparcamientos, serán accesibles mediante uso de llavin.-----

DECIMOQUINTA.- Son de uso privativo de cada parte determinada de áticos de viviendas, las terrazas descubiertas a las que se accede desde el ático o vivienda respectiva, pero serán de cargo de la comunidad, los gastos ordinarios de conservación o reparación, siempre que éstos no sean motivados por el mal uso inmoderado de los citados elementos privativos.-

Queda de uso privativo, por mitad y afecto perpetuamente a los pisos 9º-3º, y 9º-4º, de la subcomunidad "A", la parte de cubierta practicable del edificio, situada en la parte superior del ático número uno del bloque "A". Queda igualmente de uso privativo del piso duplex, 9º-2º del Bloque "B" la cubierta superior del mismo.-----

El resto de las cubiertas, son de uso comunitario, limitado a tendedero de ropas y limpieza de alfombras, y reservado a las viviendas del bloque respectivo. Las viviendas no podrán tender ropas en vue los de patios ni fachadas. -----

Las viviendas que en todo o en parte ocupan la planta de ATICO, y con excepción del ático número 1 de la subcomunidad "A", podrán instalar una chimenea en el interior de cada una de ellas, pero nunca en los espacios de uso privativo. En el caso de que hicieran uso de tal derecho, deberá ser bajo dirección facultativa, previa notificación al Presidente de la Comunidad cuidando especialmente la impermeabilización existente así como deberán ser evitadas cualquier

TIMBRE  
DEL ESTADO



9995166

CLASE 7.a

genero de molestias a la comunidad. -----

DECIMOSEXTA.- Con excepción de lo previsto para los locales comerciales con sus altillos, ni en las fachadas, ni en la planta superior de cubiertas, podrán ser instalados rótulos o anuncios. -----

Si podrán ser instalados toldos uniformes en las viviendas, según diseño, color y sistema de colocación de los Arquitectos directores de la obra, para cobertura de terrazas. Ello no rige para los pisos áticos en sus respectivas terrazas de uso privativo, en razón del retranqueo de los mismos. -----

Ni en las duellas que enmarcan la entrada de los zaguanes, ni en el interior de los mismos, podrán ser situados o anunciados los nombres de los usuarios o propietarios de viviendas, a excepción de los previstos en el cuadro de buzones, y en el pequeño espacio previsto para cada vivienda en el aparato portero-video. -----

Los propietarios de las viviendas 3 y 4 de la subcomunidad "A", podrán de común acuerdo, cerrar con reja puerta o celosía, el pasillo que desde el ascensor más próximo conduce a sus viviendas, entendiéndose por pasillo el espacio que va desde el forro de mármol, del frontal de los ascensores, hasta sus puertas respectivas, sin invadir, empero, en toda su anchura, dicho frontal cerrado con mármol. En tal caso,

11A  
UPUE  
RUPO  
IR P  
96 90  
JUE  
UE  
DEL  
sla le  
nún  
NCH  
AGC  
ean

4. LL

si en el espacio a cerrar, estuviesen contadores u -  
otros elementos correspondientes a distinto piso o -  
pisos, los propietarios de éstos tendrán llave de ac -  
ceso para alcanzar dichos contadores. -----

DECIMOSEPTIMA.- Hay tuberías de agua corriente  
y de desagüe, que transcurren por el interior de los  
cielorrasos de los pisos inferiores, contando dichos  
cielorrasos de los oportunos registros para arreglo  
de averías que pudieran producirse. Como consecuen -  
cia de éllo el titular, y en su caso los ocupantes -  
de cada parte determinada, se obliga a facilitar el  
acceso a la misma para efectuar posibles reparaciones  
de tuberías en la parte determinada inferior. -----

DECIMOCTAVA.- La comunidad asume la obligación  
de conservar y mantener los elementos comunes, cuidan -  
do con especial diligencia el que no se produzcan a -  
tascos en las bajantes de aguas, así como de mantener  
los forros blancos de fachada en su actual estado de  
impermeabilización, con la advertencia de que éllo im -  
plica la aplicación periódica de pinturas incoloras  
adecuadas. En este punto la empresa promotora aclara  
que los indicados elementos, en su totalidad, duran -  
te el segundo trimestre del corriente año 1.983, les  
han sido dadas tres manos de pintura RUBSON. -----

DECIMONOVENA.- La Sociedad "HOTEL JAIME I, S.A."  
aún después de haber vendido una o más partes deter -  
minadas del edificio, podrá aclarar o rectificar, en  
cualquier extremo, la descripción del mismo consigna -  
da en la presente escritura de declaración de Obra -  
Nueva y Constitución de Propiedad Horizontal, siem -  
pre que la aclaración o rectificación no afecte en -  
forma sustancial a las partes determinadas del edifi -



INSCRITO el precedente documento, en cuanto a todas las fincas en el mismo comprendidas, donde indican los cajetines puestos al margen de su descripción respectiva.

*[Handwritten signature]*

Palma, 23 Setiembre 1985  
El Registrador,  
*[Handwritten signature]*

