



1.023 de protocolo. -----

"El uso y mantenimiento de todas las zonas comunes se regularan mediante los siguientes.- ----

-----ESTATUTOS DEL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA-

EL PARQUE EMPRESARIAL SANTANA nace como consecuencia del proceso de diversificación al que ha sido sometida la empresa Santana en los últimos años, propiciando la instalación de nuevas industrias en los terrenos que vino ocupando la factoría Santana desde su nacimiento hasta el día de hoy, lo que hace imprescindible que la titularidad única a la que pertenecían los terrenos donde dicha factoría se ubicaba, tengan que ser compartidos por otras empresas. Es necesario, por tanto, la adopción de un régimen de propiedad que permita el desarrollo e instalación de éstas nuevas empresas en disposición plena y total de sus derechos de propiedad sobre los terrenos en los que tales industrias han de ubicarse con la

coordinación de servicios y tareas que, por su desarrollo histórico en las instalaciones de la factoría y por el propio interés colectivo de las empresas que han de utilizarlos, son comunes a todas ellas y se desarrollan en el ámbito del conocido como PARQUE EMPRESARIAL SANTANA. -----

Para dar solución a esta cuestión se acude al sistema de propiedad horizontal tumbada regulado en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, de 21 de julio de 1960, Reformada por la ley 8/99, por la que se regirá la presente división horizontal en defecto de las normas especiales contenidas en estos estatutos y en el título constitutivo, así como por lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil y concordantes del mismo cuerpo legal y de la Legislación Hipotecaria. -----

En tal sentido se consideran normas específicas de esta propiedad horizontal las siguientes: -----

PRIMERA.- ELEMENTOS, INSTALACIONES Y SERVICIOS COMUNES.- Son elementos, instalaciones y servicios comunes del PARQUE EMPRESARIAL SANTANA: -----

1) El vallado que circunda el perímetro total de la finca, las calles, acerados, zonas de



aparcamiento y jardines y zonas de paso común existentes entre los diversos elementos privativos que configuran el complejo, las acometidas generales de suministro y evacuación de aguas y las conducciones que sirven para la distribución hasta cada uno de los elementos privativos de la división horizontal; los almacenes de gas, compresores, calderas, balsas, estructuras metálicas existentes sobre las calles, pasos subterráneos, , almacén de residuos (hoy almacén de herramientas) y centros de transformación, los cuales en el caso de que sus instalaciones ocupen parte de la superficie destinada con carácter privativo a alguno de los edificios, disfrutarán de una servidumbre de paso para conservación y mantenimiento, sobre dicho edificio y a favor de la comunidad de propietarios. En general son comunes todos los elementos que forman el PARQUE EMPRESARIAL SANTANA y que no sean configurados como elementos privativos o sean

pertenecía o parte integrante de los mismos.- -----

Para una mejor determinación de los elementos comunes del complejo se procede a realizar una descripción siquiera sea somera de los mismos para una mejor identificación, acudiendo para ello al plano de División Horizontal, realizado por el arquitecto Don Gonzalo Luna Adame que se incorpora a esta matriz: -----

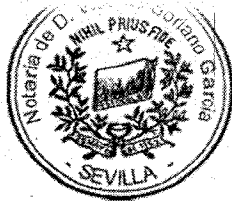
ELEMENTO N° 1: Utilidad o destino: balsa de agua y grupo de presión. Superficie: cuatrocientos treinta y dos metros cuadrados (432 m²). -----

ELEMENTO N° 2: Utilidad o destino: depósito de gas propano. Superficie: mil ochocientos ochenta y uno metros cuadrados (1.881 m²). -----

ELEMENTO N° 3: Utilidad o destino: Aljibe y grupo de presión. Superficie: seiscientos veintinueve metros cuadrados (629 m²). -----

ELEMENTO N° 4: Utilidad o destino: Antiguo edificio de calderas. Superficie: trescientos ochenta y cuatro metros cuadrados (384 m²). -----

ELEMENTO N° 5: Utilidad o destino: Torre de refrigeración y grupo de presión Superficie: treinta y cinco metros cuadrados (35 m²). -----



ELEMENTO N° 6: Utilidad o destino: Aparcamiento y muelle de carga (antiguo Tanque de CO2 aparcamientos vehículos bomberos, Caterpillar, calderones, filtros y secadores de aire comprimido). Superficie: trescientos treinta y cinco metros cuadrados (335 m2). -----

ELEMENTO N° 7: Utilidad o destino: Antigua nave de compresores. Superficie: ciento noventa y cinco metros cuadrados (195 m2). -----

ELEMENTO N° 8: Utilidad o destino: Antiguo edificio calderas. Superficie: doscientos siete metros cuadrados (207 m2). -----

ELEMENTO N° 9: Utilidad o destino: Almacenamiento de gas. Superficie: trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados (364 m2). -----

ELEMENTO N° 10: Utilidad o destino: Antiguo depósito de residuos hoy almacén de herramientas. Superficie doscientos sesenta y tres metros cuadrados (263 m2). -----

ELEMENTO N° 11: Parking y rampa de ensayo.
Superficie: cinco mil cuatrocientos treinta metros cuadrados (5.430,00 m2). -----

ELEMENTO N° 12: Utilidad o destino: Almacén de chatarra, áridos y material de construcción.
.Superficie: quinientos noventa metros cuadrados (590,00 m2). -----

ELEMENTO N° 13: Porche abierto sobre la calle n° 7. Superficie: ciento setenta y nueve metros cuadrados (179,20 m2). -----

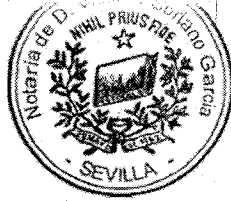
ELEMENTO N° 14: Utilidad o destino: Báscula y Caseta de pesaje. Superficie: cincuenta y uno con diecisiete metros cuadrados (51,17 m2). -----

ELEMENTO N° 15: Utilidad o destino: Caseta y Aljibe de agua. Superficie: cuarenta y ocho metros cuadrados (48, 00 m2). -----

ELEMENTO N° 16: Utilidad o destino: Caseta de seguridad y vigilancia. Superficie: treinta y tres metros cuadrados (33 m2). -----

Todos los elementos comunes se consideran en principio de utilidad para todos los partícipes del Parque Empresarial. -----

2) La red de distribución de energía eléctrica

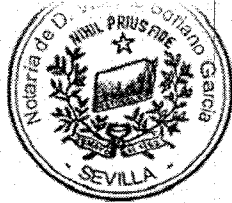


es común para todo el complejo y se suministra de una estación generadora situada fuera del mismo., distribuyéndose a través de NUEVE CENTROS DE TRANSFORMACION que se ubican en todo el complejo/parque empresarial. La distribución de la misma hace que los citados centros de transformación estén conectados entre sí, sin perjuicio de que para practicar en ellos reparaciones y operaciones de mantenimiento estén previstos la existencia de puentes que permitan el mantenimiento del suministro mientras algunos de ellos se encuentre parado. Sin embargo, con carácter general, el funcionamiento de todos y cada uno de los centros de transformación debe estar sujeto a las normas que la junta de propietarios establezca al respecto, incluso en los casos en que sus instalaciones o parte de ellas se encuentren ubicadas en el interior de los elementos privativos/edificios. En tal sentido, los que se

encuentran instalados en dichos elementos privativos tiene acceso independiente desde algún elemento común y además desde el propio elemento privativo en que se encuentra instalado. En ningún caso los propietarios de los elementos privativos en que los mismos se ubican podrán realizar obras o reformas en los mismos que afecten al mantenimiento del suministro de energía eléctrica o que altere las instalaciones existentes, sin haber obtenido previamente el consentimiento de la junta de propietarios y tomando en todo caso las medidas que fueran precisas para asegurar este suministro de energía eléctrica para el resto de los copropietarios sin menoscabo de la seguridad. - ----

Respecto a la numeración de los centros de transformación se ha mantenido la misma que siempre han tenido, a pesar de haber desaparecido el centro de transformación III, que se encontraba enclavado en la llamada nave "Q" (elemento VEINTIUNO de la propiedad horizontal). -----

Centros de transformación. (Identificados y numerados en el plano adjunto de la División Horizontal -01 del CTI al CTX) -----



C.T. I: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento, cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número VEINTINUEVE. -----

C.T. II: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número DIECISEIS. -----

C.T. III: no existe.-----

C.T. IV: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento.

C.T. V: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento, cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número VEINTITRES. -----

C.T. VI: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento, cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número SEIS. -----

C.T. VII: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento, cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número SEIS. -----

C.T. VIII: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento, cuyas instalaciones eléctricas se encuentran dentro del elemento privativo número DIEZ. -----

C.T. IX: Adosado al edificio AC. Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento. -----

C.T. X: Pertenece a la comunidad de propietarios que está obligada a su mantenimiento.

3) Los accesos al Parque Empresarial, que se encuentran enclavados en distintos puntos y que forman parte de la valla y muro que circunda el total perímetro de la finca son también elementos comunes y se regirán en cuanto a su uso y mantenimiento por los acuerdos adoptados por la junta de propietarios y por el reglamento de régimen interior que pueda aprobarse. -----

4) Los servicios de telefonía y recepción de toda clase de señales (informáticas, televisión,



radio, o cualesquiera otras) son elementos comunes hasta la misma toma particular que cada elemento privativo tiene. No obstante cada copropietario podrá realizar sus instalaciones propias de tales servicios, si así lo estima conveniente o necesario, para lo que podrá hacer uso de las zonas de paso común al efecto de realizar los tendidos de cables o tuberías que sean necesarios, siendo de cuenta de los mismos los gastos que puedan originar no solamente la instalación de estos servicios, sino la reposición de los elementos comunes a su estado inicial. En todo caso se pondrá en conocimiento de la Junta de Propietarios la realización de tales instalaciones para cuya ejecución deberá contar el titular interesado con los permisos y autorizaciones administrativas pertinentes. -----

Ello no obstante, no se eximirá a ningún copropietario de atender a los gastos comunes que

las instalaciones generales pueden producir, aunque tenga instalaciones propias para los mismos servicios. -----

5) Existen una serie de construcciones y elementos en desuso, adosados o adheridos a los elementos privativos cuyo destino es su demolición.

Mientras existan estos elementos, serán de uso privativo exclusivo de la propiedad a la que se encuentran adosados/adheridos; correspondiéndole todos los gastos de uso, mantenimiento, conservación y demolición de los mismos. (Identificados en el plano adjunto de la División Horizontal -01, como "CONSTRUCCIONES ADOSADAS EN DESUSO") y que se encuentran junto a los siguientes elementos privativos de la división horizontal: ELEMENTO SEIS, NUEVE, ONCE, CATORCE, DIECISEIS, VEINTE, VENTITRES Y VEINTINUEVE. -----

SEGUNDA.- ELEMENTOS PRIVATIVOS.- Son elementos privativos de la propiedad horizontal el suelo que se encuentre dentro de los límites marcados individualmente para cada uno de ellos, así como el derecho de sobreelevación y subedificación dentro de los mismos límites salvo en el caso de elementos



arquitectónicos volados sobre viales (descritos como tal en la Escritura de División Horizontal), en la forma y proporción que se establece en los presentes Estatutos. En consecuencia serán privativos de cada copropietario las construcciones e instalaciones que sean pertenencia o parte integrante de las mismas, a excepción hecha de las instalaciones de los centros de transformación que se ubican dentro de los elementos privativos, que tendrán la consideración de elementos comunes, soportando dichos elementos privativos las restricciones ya establecidas anteriormente en cuanto a las obras o reformas a realizar en ellos y la necesaria servidumbre de paso a favor de la comunidad de propietarios, mientras perdure la existencia de los centros de transformación, para acceder a los mismos a través del propio elemento privativo cuando las actuaciones de reparación y mantenimiento así lo requieran. -----

TERCERA.- RÉGIMEN ESPECIAL DEL EJERCICIO DEL DERECHO DE VUELO. Los propietarios de elementos privativos podrán ejercitar en ellos y dentro de los límites marcados en el respectivo perímetro de su parcela los derechos de subedificación y de sobreelevación y sin otras limitaciones que el respeto a los elementos comunes ya existentes o que en el futuro puedan instalarse o realizarse el cumplimiento de la normativa urbanística y de las ordenanzas municipales y estatutarias que estén en vigor en cada momento. -----

Es preciso distinguir, en el ejercicio de estos derechos, entre la constatación notarial y registral de obras ya existentes, pero no declaradas, y la ejecución y declaración de obras nuevas sobre los elementos privativos. -----

1) **Declaración de obras ya existentes.-** Según se ha hecho constar en el título constitutivo, al tiempo de otorgarse el mismo, hay una serie de obras ejecutadas desde hace muchos años que no han sido declaradas en escritura y no han tenido acceso al Registro de la Propiedad. Para hacer constar estas obras, bastará con dar cumplimiento a la

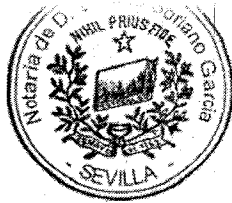


legislación notarial y registral al efecto, pudiendo cada copropietario hacerlo sin requerir para ello el consentimiento de la Junta de Propietarios ni de los demás copropietarios, otorgando las correspondientes escrituras y solicitando su constatación registral, si bien en lo que a superficie ocupadas y construidas se refiere se ajustarán a las cifras recogidas en la escritura de Aclaración, Rectificación y/o Subsanción de División Horizontal, basadas en el informe técnico elaborado por Don Gonzalo Luna Adame, arquitecto número 171 del Colegio de Arquitectos de Jaén, que se entienden como máximas. Declaradas las respectivas obras nuevas, queda autorizado el declarante a modificar y adecuar la descripción de la finca matriz, en el sentido de añadir a las superficies ya existentes, las declaradas en ese momento, sin que sea necesario para ello ni el consentimiento de la Junta de

Propietarios ni el de ninguno de los otros copropietarios, aunque en todo caso deberá ponerse en conocimiento de la Junta. -----

La declaración de tales obras no supondrá en ningún caso modificación de la cuota de participación de los distintos propietarios en elementos y gastos comunes.- -----

2) Ejecución y declaración de nuevas obras. Los Propietarios de cada elemento privativo podrán llevar a efecto en los mismos toda clase de obras, siempre que se adecuen a los estatutos por los que se rige esta división horizontal y a la normativa urbanística y ordenanzas municipales, por lo que deberá contar con todas las licencias y autorizaciones administrativas que en cada caso se requieran. Asimismo cada copropietario podrá demoler las obras existentes en su correspondiente elemento privativo, si bien respetando los elementos, instalaciones o servicios comunes que por ello se puedan ver afectados, por lo que tales obras de demolición o construcción implicaran tomar todas aquellas medidas que aseguren los mismos, debiendo en todo caso informar a la comunidad de



propietarios a través de sus representante, quien podrá oponerse a la realización de tales actuaciones mientras no se tomen las medidas oportunas que garanticen los elementos, servicios y suministros comunes. En todo caso, deberán reponerse a su estado los elementos, servicios y suministros comunes afectados una vez concluidas las obras o demoliciones. Exceptuando lo dicho sobre el régimen de comunicaciones a la comunidad, para todo ello no se requerirá consentimiento de la misma. -----

Para la constatación notarial y registral de las nuevas obras realizadas deberá darse cumplimiento a la legislación respectiva, presentándose los documentos que en cada caso exija la misma, si bien no será necesario el consentimiento de la Junta de Propietarios para el ejercicio de tales derechos, siempre que se ejerzan con arreglo a las siguientes normas. -----

Que no se exceda el volumen de edificación que a cada elemento privativo corresponden en relación al volumen general de la totalidad de la parcela que configura el complejo empresarial. Para dar cumplimiento a este requisito, al tiempo de otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva se presentara certificación municipal acreditativa de las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela general, es decir, a la finca matriz, lo que permitirá determinar si el volumen declarado excede, en la proporción de su cuota para el elemento en cuestión. En ningún caso el volumen de obra declarada podrá exceder dicho límite. -----

La declaración de obra nueva conllevara la modificación del título constitutivo de la división horizontal, en el sentido de añadir a la matriz el volumen de obra declarado y la descripción de los nuevos edificios para adecuarla a la realidad. ----

La declaración de obra nueva podrá ser en construcción o terminada de obras. -----

En ningún caso ello supondrá alteración alguna de los demás elementos de la división horizontal ni



de las cuotas en que cada uno participa en
elementos y gastos comunes. -----

**CUARTA.- SEGREGACIÓN, DIVISIÓN, DIVISIÓN
HORIZONTAL, AGRUPACIÓN Y AGREGACIÓN.-** Cada uno de
los copropietarios podrá, sin consentimiento de los
demás, practicar segregaciones y divisiones de su
respectivo elemento privativo, debiendo
distribuirse la cuota del elemento dividido entre
los resultantes de la segregación o división y sin
que en ningún caso eso suponga alteración de las
cuotas de los demás elementos de la división
horizontal. -----

También podrán practicarse en los distintos
elementos privativos, subdivisiones en régimen de
propiedad horizontal, debiendo señalarse a cada
elemento formado una cuota de participación en el
electo privativo del que forma parte, que permitirá
determinar la participación en elementos y gastos
comunes del total complejo. La propiedad horizontal

así configurada se constituirá internamente como una subcomunidad, pudiendo aprobar sus propios Estatutos y su propio Reglamento de Régimen Interior, contara con su Junta de Propietarios y, si procede, con un Presidente, un Secretario y un Administrador. Dicha subcomunidad así formada se regirá en primer término por lo dispuesto en estos Estatutos, que serán de preferente aplicación ,y, en segundo lugar, por los Estatutos particulares que los rijan y, en su defecto, por la Ley de Propiedad Horizontal, el Código civil y demás legislación aplicable. -----

Tanto en los casos de división material o segregación como en los de división horizontal de algún elemento privativo del complejo, se designara entre sus titulares un representante de todos ellos que actuara en la Junta de Propietarios del complejo inmobiliario. -----

Tampoco necesitaran el consentimiento de los demás copropietarios los actos de agrupación o agregación de distintos elementos privativos entre sí, en cuyo caso la cuota del nuevo elemento resultante de la agrupación o agregación será la

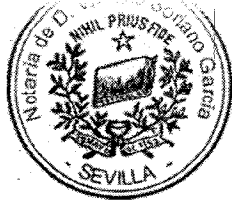


suma de los que lo conforman, sin que ello suponga alteración de las cuotas de los restantes. -----

Con el fin de que, si se producen las modificaciones de titularidad previstas en esta norma, no se vea en ningún caso alterada la numeración de los elementos existentes, al tiempo de realizar la segregación, división, división horizontal, agrupación y agregación se utilizara para designar a los nuevos elementos resultantes de tales operaciones mediante el guarismo de la o las fincas de su procedencia, añadiendo, si lo requiere la operación, un cardinal u ordinal o una letra que permita la diferenciación entre los distintos subelementos que forman parte del que ha sido objeto de agrupación, agregación, división, segregación o división horizontal. -----

QUINTA.- GASTOS.- Los gastos comunes se distribuirán entre los distintos copropietarios a razón del porcentaje asignado en la división

horizontal. No obstante, si determinados elementos comunes son de uso exclusivo de algún copropietario o de varios, los gastos de conservación, mantenimiento, reparación, así como las responsabilidades que puedan originarse por el citado uso de los mismos, serán de cuenta exclusiva de los usuarios que los repartirán a prorrata del uso que les corresponda, según el título constitutivo y, a falta de determinación por partes iguales entre sí. No obstante, si algún servicio, suministro o elemento común permitiera la instalación de contadores para medir el uso que de él se hace, cualquier copropietario podrá instalarlo, sea en su propio elemento privativo o en algún elemento común, debiendo en tal caso soportar el volumen del gasto que determine el contador, en lo que a consumos se refiere, pero no en aquellos conceptos que sean fijos o independientes del consumo, que se repartirán en la forma antes indicada. La instalación de tales contadores correrá de cuenta de quien la solicite e interese y en ningún caso podrá llevarse a efecto si ello perjudicarse o limitase el uso de los



demás. -----

Los gastos de conservación, mantenimiento, y reparación de los elementos privativos serán de cuenta exclusiva de los propietarios de los mismos, sin perjuicio de que para el sostenimiento, mejora, mantenimiento o reparación de elementos comunes enclavados en elementos privativos, haya que realizar cualquier tipo de actuación en los mismos, cuyos gastos tendrán la consideración de comunes a todos los efectos. -----

SEXTA.- ÓRGANOS.- JUNTA DE PROPIETARIOS.- Los propietarios de los distintos elementos privativos forman la Junta de Propietarios, que se regirá por lo dispuesto en estos estatutos y por la Ley de la Propiedad Horizontal. -----

De entre los propietarios se designara un Presidente y un Vicepresidente, así como un Secretario. También podrá encargarse la gestión y administración de la comunidad a un administrador,

quien podrá hacer las veces de secretario, pudiendo recaer tales nombramientos en personas no propietarias. Para el caso de ser menos de cuatro copropietarios, no será preciso, de conformidad con el artículo 13.8 de la Ley de la Propiedad Horizontal el nombramiento de Presidente y Secretario, pudiendo, si así lo estiman conveniente los propietarios, regirse su administración por el artículo 398 del Código Civil. -----

SÉPTIMA.- Si por razones constructivas, algún elemento privativo compartiera parte de su estructura con otro u otros, tendrá éste la consideración de elemento privativo común y cada uno de los copropietarios participara en su titularidad y en los gastos de su mantenimiento, conservación y reparación en la proporción que determine su cuota en el total del complejo, prorrateándose los mismos en esa proporción." -----

CUARTO.- Manifiestan las entidades comparecientes que las modificaciones que en este acto se realizan no suponen ninguna variación en la valoración de la obra nueva, de la división horizontal y la extinción de condominio, y por