

Basado en el resumen de los Estatutos de la Comunidad para las urbanizaciones Picasso, Tapiés, Dalí y Miró en Estepona, aquí tienes un desglose de lo que esto significa para ti como propietario.

La conclusión principal es que, aunque estos estatutos proporcionan un marco básico, se ven fuertemente complementados (y a veces anulados) por la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** española.

1. Qué Posees vs. Qué Compartes

- **Tu Propiedad Privada:** Tienes la propiedad exclusiva de tu apartamento, sus instalaciones internas y las tuberías desde la conexión general hacia el interior.
- **La Puerta de Entrada:** Aunque los estatutos etiquetan la puerta principal como privada, la cara exterior se considera legalmente parte de la "apariciencia externa" del edificio. No puedes cambiar su color, diseño o material sin la aprobación de la comunidad.
- **Elementos Comunes:** Eres copropietario del terreno, la estructura, el tejado, las fachadas, las escaleras y los servicios compartidos. Estos no pueden dividirse ni venderse por separado de tu apartamento.

2. Reglas para Reformas y Uso

- **Obras Interiores:** Puedes modificar el interior de tu hogar siempre que las obras no comprometan la estructura, seguridad, instalaciones comunes o la apariencia externa del edificio.
- **Cambios Exteriores:** Está estrictamente prohibido alterar elementos comunes (como terrazas, ventanas o fachadas) sin autorización previa.
- **Actividades Prohibidas:** Las actividades que sean dañosas, insalubres, molestas o "inmorales" están prohibidas. El Presidente tiene la facultad legal de solicitar una orden judicial para detener dichas actividades, lo que podría resultar en la pérdida temporal del uso de tu propiedad por hasta tres años.

3. Obligaciones Financieras y Cuotas

- **Cuotas de Participación (Coeficientes):** Tus gastos de comunidad se calculan en base a un porcentaje fijo asignado a tu vivienda.
- **Flexibilidad Limitada:** Las cuotas deben pagarse estrictamente de acuerdo con estos coeficientes. La comunidad no puede cambiar fácilmente cómo se dividen los costes (como el mantenimiento del ascensor) sin el voto unánime de todos los propietarios.
- **El Fondo de Reserva:** Aunque los estatutos no lo mencionan, estás legalmente obligado a contribuir a un fondo de reserva obligatorio (al menos el 10% del presupuesto anual) para cubrir futuras reparaciones.

4. Vida Comunitaria y Conducta

- **Animales:** Generalmente se te permite caminar con tus mascotas por las zonas comunes para entrar o salir. Sin embargo, no puedes "mantener" o dejar animales en las zonas comunes, y la comunidad puede prohibir que causen molestias o suciedad.
- **Venta de tu Propiedad:** Eres libre de vender tu apartamento en cualquier momento ; los otros propietarios no tienen un "derecho de tanteo o retracto" para comprarlo antes que otros. Sin embargo, debes asegurarte de que todas las deudas con la comunidad estén pagadas y se emita un certificado antes de la venta.

5. Ejecución de Cuotas Impagadas

- **Cobro de Deudas por Vía Rápida:** Si te retrasas en los pagos de la comunidad, esta puede utilizar un procedimiento judicial de "monitorio" para reclamar la deuda.
- **Sanciones:** Las reclamaciones pueden incluir la deuda original más intereses y costes legales. Las deudas impagadas pueden inscribirse contra tu propiedad, lo que puede impedir una venta o dar lugar al embargo del activo