

Ideas en torno a una Ley australiana de Propiedad Horizontal

A fuerza de manejar diariamente problemas de propiedad horizontal en nuestras oficinas registrales, especialmente en las de poblaciones importantes, en las que toda la propiedad inmueble es de naturaleza urbana, y de familiarizarnos con los supuestos de hecho y con los escasos preceptos de nuestra Ley de 1960, acaso hayamos podido llegar a pensar que no hay otra manera de resolver estas complicadas situaciones. Como ello no es así, y todos somos conscientes de ello, nos ha parecido conveniente examinar y comentar de Ley de Strata Titles del Estado de Victoria del año 1967, en Australia, con la intención de hacer llegar a los estudiosos, otros enfoques y otras actitudes ante los problemas que presentan los edificios divididos en pisos o locales propiedad de distintas personas, encuadrados, claro es, dentro de un sistema registral distinto al nuestro, como es el sistema Torrens.

Como especialidades del régimen jurídico que vamos a presentar, cabría subrayar la constitución *ex lege* y por tiempo indefinido en cada edificio de una sociedad, no mercantil sino civil, integrada por los propietarios de los pisos y locales que lo componen dotada de personalidad jurídica propia. La experiencia ha demostrado sobradamente que el consentimiento de todos y cada uno de los comuneros es muy difícil de conseguir, especialmente en aquellas comunidades de cierta envergadura económica. Por ello el legislador australiano ha ordenado la constitución de una sociedad en el momento mismo de la inscripción del régimen jurídico del edificio. Es de una sociedad creada por imperativo legal con la única finalidad de manejar y gestionar los problemas derivados de la conservación y mantenimiento de los edificios. Sus socios son los dueños de los pisos y locales y no personas ajenas a los mismos. Un comité es su órgano de administración y representación, que deberá llevar una contabilidad elemental de la vida económica del edificio.

El piso o local recibe en la Ley la denominación de «unit». Este

término de unidad o estrato, procedente de la voz latina *stratum-i*, que traducimos con AVELLANA por cualquier cosa extendida sobre otra, es utilizado por el legislador para dar nombre a la Ley Strata Titles Act.

La unidad es un espacio de cualquier forma sobre la superficie del suelo concretada horizontal y verticalmente. La unidad puede llevar incorporada en calidad de anejo un elemento accesorio como un jardín, un garaje, una plaza de aparcamiento al aire libre, un trastero, un lavadero, una piscina, una escalera..., etc.

Por «common property» se considera el solar no ocupado por las edificaciones, descrito ya en la leyenda de los planos o ya de otra manera y conceptuado como tal «common property means so much of the land for the time being as is described by legend or other wise as common property on a plan». Los demás elementos comunes de nuestra Ley son para el legislador australiano pertenencias o accesorios, o dicho en terminología inglesa «chattels fixtures and fittings».

Los edificios deben adoptar, al tiempo de constituir su régimen jurídico, los estatutos que con carácter obligatorio determina la Ley. Los propietarios pueden, por acuerdo unánime, alterarlo. Llama la atención la norma estatutaria, elemental, por supuesto, de suspender el derecho de voto al comunero que no esté al corriente en el pago de las cuotas. Si la unidad está gravada con hipoteca, el voto del condueño es sustituido por el del acreedor hipotecario.

La sociedad está obligada a asegurar los edificios contra el riesgo de incendio, obligación de la que sólo puede ser dispensada en virtud de acuerdo unánime de los condueños.

La Ley sigue las líneas directrices de la vigente en el Estado de Nueva Gales del Sur con pequeñas diferencias, debidas a la popularidad que tienen en ese Estado las viviendas unifamiliares. Está dividida en cinco títulos. El primero comprende la disciplina jurídica de los proyectos de «subdivisión y de redevelopment»; el segundo se ocupa de la inscripción en el Registro de los indicados proyectos; el tercero trata de la aprobación de los proyectos de remodelación de viviendas; el cuarto regula la transformación de los proyectos de «Building Subdivisión» en otros adaptados a la Ley, y el título quinto y último contiene un puñado de normas jurídicas generales. Los cuatro primeros artículos explican el significado de los conceptos utilizados en la Ley. Pasemos a examinar su contenido.

PROYECTOS DE «STRATA SUBDIVISION» Y DE «REDEVELOPMENT»

Toda persona que proyecte construir un edificio en régimen de «Strata Subdivisión», deberá comunicarlo al Ayuntamiento en la forma

prescrita en el modelo señalado en la Ley, y expresará las circunstancias siguientes: situación del solar, nombre del propietario, número de plantas y de pisos proyectados, así como su destino. Someterá posteriormente a la aprobación del Municipio el correspondiente proyecto, autorizado por Topógrafo, que cumplirá los requisitos de esta Ley y la de Topógrafos de 1978. Entre los planos que deberá presentar, figura el de situación de la finca, que reflejará los datos del solar de forma que coincidan con los del Registro, sus linderos externos, la ubicación dentro del solar del edificio o edificios proyectados, resultando al propio tiempo el terreno no ocupado por las citadas edificaciones y el de alzados, que reflejará los linderos de los pisos que deberán estar numerados correlativamente y se señalarán en leyenda las unidades accesorias.

Los proyectos de reforma o modificación de pisos o locales, «plans of redevelopment», deberán ser igualmente autorizados por Topógrafo. Se definirán los linderos exteriores de las unidades creadas o ampliadas, se numerarán correlativamente las nuevas unidades con indicación de su carácter principal o accesorio, debiendo, en caso de división de una finca en dos o más unidades, distribuirse proporcionalmente el coeficiente de participación en elementos comunes y gastos.

DISPOSICIONES COMUNES

En el plazo de setenta días, los Ayuntamientos deberán visar y sellar los proyectos sometidos a su aprobación o expresar por escrito las causas para no hacerlo. El Ayuntamiento no podrá negarse a su aprobación, siempre que las unidades proyectadas comprendan dentro de sus linderos un espacio suficiente para el cumplimiento del fin a que se destinen, residencial, de despachos u oficinas. Se comprobará si los proyectos se ajustan o no a las exigencias de la Ley de Sanidad Nacional, a la de Régimen Local y a la de Ordenación del Territorio.

Si en el proyecto se contienen unidades residenciales limitadas, el Ayuntamiento negará la aprobación si el Plan no lleva una nota expresiva de dichas limitaciones en la forma prescrita en el modelo legal. Deberá, igualmente, negarse el visado si hay razones de interés público para hacerlo. Contra dicho acuerdo se podrá apelar ante el Comité de Apelaciones Urbanísticas.

Ninguna persona podrá vender una unidad antes de que el proyecto sea inscrito en el Registro (Ley de Transferencia de Fincas), a menos que en el contrato se prevea que todas las cantidades que deban satisfacerse a cuenta del precio se entreguen a un Abogado en *trust* hasta la aprobación del proyecto.

El Registrador no puede inscribir acto alguno relativo a unidades residenciales limitadas, a menos que las mismas comprendan una plaza de aparcamiento. Los certificados del derecho de estas unidades deberán expresar esta limitación. Si una unidad se vende antes de aprobarse el proyecto y luego éste es aprobado con carácter limitado, la venta se rescindirá si no comprende la correspondiente plaza de aparcamiento.

A solicitud del titular de la unidad residencial limitada, y con la autorización del Ayuntamiento, el Registrador puede cambiar el carácter de las unidades.

Toda venta o disposición por separado de plazas de aparcamiento será considerada como violación de la presente Ley y será severamente castigada.

INSCRIPCION

El propietario puede solicitar la inscripción de un proyecto de «Strata Subdivisión», pero el Registrador no debe practicarla, a menos que cumpla los siguientes requisitos: lleve el sello del Ayuntamiento; sea solicitada por el dueño o dueños del solar, y que la consientan los titulares de los derechos reales sobre la finca. Los proyectos presentados a inscripción deberán expresar al dorso los coeficientes de participación en los elementos comunes y en los gastos, porcentajes que pueden alterarse posteriormente por decisión unánime de los condueños o por orden del Juez a petición del administrador de la sociedad de condueños o «body corporate», o de un condueño. El Juez deberá tener en cuenta en el nuevo señalamiento el valor comercial de las unidades al tiempo de hacerse la petición. En el procedimiento toda persona que ostente algún derecho sobre la finca o fincas tiene derecho a ser oída. El «body corporate» debe presentar un documento solicitando la inscripción de la modificación acordada, y una vez inscrito, el Registrador librará un nuevo certificado para cada unidad.

Los propietarios de las unidades son al propio tiempo dueños de los elementos comunes («common property») en el porcentaje señalado en el proyecto. Los certificados del derecho sobre las unidades comprenden la participación correspondiente a cada una de ellas en los elementos comunes sin necesidad de mención específica alguna.

No se pueden realizar por un propietario actos de disposición por separado sobre el porcentaje correspondiente en los elementos comunes y todos los actos dispositivos sobre la unidad comprenden la parte correspondiente en dichos elementos sin necesidad de mención específica. Los propietarios de todas las unidades pueden disponer total o parcialmente de la propiedad común, si bien la inscripción de estos actos dispositivos

requiere permiso del Ayuntamiento. Con ocasión de la transmisión de todo o parte de los elementos comunes, el Registrador viene obligado a modificar el proyecto inscrito y a librar a favor del adquirente un certificado del derecho libre de cargas. Por el contrario, en caso de adquisición de un terreno o finca por parte de todos los condueños, éstos pueden solicitar su inclusión entre los elementos comunes mediante manifestación de su voluntad en este sentido.

Si una unidad con su coeficiente de participación en los elementos comunes es vendida libre de cargas a los condueños de las restantes unidades, ésta puede pasar a integrar los elementos comunes si los adquirentes desean su inclusión y el Ayuntamiento la consiente.

«BODY CORPORATE»: OBLIGACIONES Y DERECHOS

Los distintos propietarios inscritos de las unidades de un proyecto constituyen una sociedad bajo la denominación de «body corporate strata plan número». La sociedad constituida tendrá duración indefinida y se la reconoce capacidad jurídica para ser titular de derechos y obligaciones. No le serán de aplicación las normas mercantiles.

Entre sus obligaciones figuran las siguientes: ejecutar lo ordenado en los Reglamentos; asegurar contra incendios los edificios y elementos comunes; asegurar con carácter facultativo los mismos contra cualquier otro riesgo; conservar el edificio en buen estado; ejecutar las obras de mejora que le sean ordenadas; facilitar los nombres y señas de los miembros del comité de administración y controlar y administrar los elementos comunes y hacer todo lo que esté a su alcance para el debido cumplimiento de los Reglamentos.

Entre los derechos, cabe destacar los siguientes: Ejercer los poderes que le confieren los Reglamentos; establecer y mantener un fondo para gastos administrativos que sea suficiente para el control, administración y gestión de los elementos comunes y para el pago de las primas del seguro, así como para el cumplimiento de las demás obligaciones del «body corporate»; acordar y levantar acta de las resoluciones en materia de cantidades que deban cobrarse para dicho fin y la forma de pago. Fijar cuotas en proporción al porcentaje en los gastos o a cualquier otro porcentaje que unánimemente se señale y extender recibos.

Toda cantidad, cuyo cobro haya sido acordado por el «body corporate» es exigible judicialmente, tanto del dueño de la unidad cuando se tomó el acuerdo, como del que lo sea en el momento de exigirse judicialmente su cobro, pues ambos son solidariamente responsables del pago.

Cuando el «body corporate» ejecute las obras de reparación que está

obligado o autorizado a hacer, tanto con arreglo a ésta como a cualquier otra Ley, que beneficien sólo a una o varias unidades, su importe será solamente exigible del condueño o condueños de las mismas al tiempo de la adopción del acuerdo como de los que lo sean al tiempo del ejercicio de la correspondiente acción judicial.

Si las reparaciones se hacen por el «body corporate» como consecuencia de cualquier negligencia, omisión o incumplimiento de Reglamentos por alguno de los condueños o arrendatarios, su coste será recuperable directamente de dichas personas. Los actos administrativos que ordenen la realización de trabajos o reparaciones tanto en el solar como en los edificios, corresponde ejecutarlos al «body corporate».

El «body corporate», a solicitud de un condueño o de persona autorizada por él, del adquirente o de un acreedor hipotecario, deberá certificar de los siguientes extremos: de los acuerdos relativos a la fijación de derramas no abonadas con expresión de su importe y forma de pago.

El control, administración y disfrute de las unidades y de los elementos comunes, se regirá por lo dispuesto en la presente Ley y por lo señalado en los Reglamentos: salvo en los casos de expresa modificación, los edificios se regirán por los anexos de la Ley o Reglamentos previstos en lo primero y segundo. El primer Reglamento sólo podrá modificarse mediante acuerdo unánime de los condueños. El Reglamento segundo podrá ser alterado por acuerdo del «body corporate». El «body corporate» debe guardar copia de los Reglamentos citados y facilitar, a quien lo solicite, copia de los mismos mediante el pago de una módica contribución.

Los Reglamentos obligan: al «body corporate», a los condueños y a los ocupantes de los pisos.

Tanto el «body corporate» como cualquiera de los condueños están facultados para dirigirse a los Tribunales para que ordenen el cumplimiento de los Reglamentos o la paralización de perturbaciones resultantes de su incumplimiento.

El Registrador cancelará el régimen jurídico del edificio, a solicitud de todos los condueños de las unidades del mismo; petición que deberá ir acompañada de los siguientes documentos: de los duplicados de los certificados del derecho de cada unidad; de los duplicados de los documentos relativos a censos, hipotecas, cargas y gravámenes que graven las unidades o los elementos comunes.

Antes de la cancelación, el Registrador comprobará si existen o no deudas del «body corporate», y si todos los copropietarios, «caveators» y acreedores hipotecarios consienten por escrito la cancelación.

Con la cancelación, la propiedad del solar revertirá a los dueños de los pisos en régimen de proindivisión, y el Registrador librará un certificado del derecho en este sentido. El Registrador dará cuenta al Muni-

pio de la cancelación efectuada y que el «body corporate» ha sido disuelto.

La cancelación puede hacerse igualmente por mandamiento judicial a petición del «body corporate», del administrador, de un condueño o de un acreedor hipotecario. Esta solicitud se anotará inmediatamente en el Registro a fin de que se conozca su existencia. En el procedimiento tienen derecho a ser oídos todos los que ostenten algún derecho sobre las unidades o sobre el solar.

El «body corporate», los acreedores del mismo, o cualquier persona con derecho sobre las unidades pueden dirigirse a los Tribunales solicitando el nombramiento de un administrador. El Tribunal puede efectuar esta designación por tiempo indefinido o para cierto tiempo, en las condiciones que libremente señale. El administrador ejercerá todos los poderes del «body corporate» y de su comité, y estará sometido a sus mismas obligaciones y a aquellas otras que el Tribunal le fije. Los administradores pueden delegar o revocar sus poderes por escrito de su puño y letra.

Las juntas del «body corporate» se someterán a las siguientes normas: Si es necesario el consentimiento unánime de los condueños, el consentimiento de la unidad hipotecada se prestará por el acreedor hipotecario. Si no se requiere la unanimidad, el acreedor hipotecario de una unidad podrá, si lo desea, ejercitar el derecho al voto. Los menores y los incapaces serán representados por sus respectivos representantes legales. Si uno de los condueños está ausente del Estado, desaparecido o fallecido, los Tribunales, a instancia del «body corporate», podrán o nombrar una persona que en su lugar ejercite el derecho de voto o dispensar de su necesidad.

APROBACION DE PROYECTOS DE REFORMA DE VIVIENDAS

Cualquier propietario puede solicitar la inscripción de un proyecto de reforma, inscripción que no se podrá realizar a menos que: haya sido sellado por la Municipalidad; el solicitante sea el único propietario inscrito de la unidad sometida a remodelación, y que los titulares de derechos reales sobre la misma la consientan.

La inscripción supone la modificación del régimen jurídico del edificio inscrito. En caso de agregación de unidades, no puede modificarse el porcentaje en los elementos comunes por el mero hecho de la agregación. Al dorso del proyecto de modificación, se debe extender un memorándum, en el que se hará constar que el proyecto ha sido aprobado e inscrito al amparo de lo dispuesto en la Ley, y que el régimen jurídico primitivo ha sido modificado. Seguidamente se librarán los certificados de los derechos acomodados a la modificación realizada.

CONVERSION DE PLANES EXISTENTES DE «BUILDING SUBDIVISION»

Las compañías de servicios o los propietarios «of any allotment» pueden solicitar del Registro la cancelación del antiguo régimen jurídico de «Building Subdivisión» y la inscripción de uno nuevo de «Strata Subdivisión». La solicitud deberá hacerse en la forma señalada en el Reglamento y deberá acompañarse del nuevo proyecto acomodado a la presente Ley. Si el peticionario no es la compañía de servicios («service company»), deberá obtenerse su consentimiento por escrito.

Cuando el Registrador haya comprobado que todas las personas con derecho sobre el inmueble han consentido la conversión, puede acordar la cancelación del régimen anterior y la inscripción del nuevo. El Registrador no puede proceder a la inscripción si no se han presentado los duplicados de los certificados de los derechos de los pisos comprendidos en el régimen antiguo, así como los duplicados de los contratos de hipoteca y demás cargas sobre los mismos. La inscripción del nuevo régimen operará la disolución de las compañías de servicios. Todos los bienes, derechos y obligaciones de estas compañías pasarán al «body corporate». Con la inscripción del nuevo régimen, el Registrador cancelará el régimen antiguo, así como los certificados de los derechos expedidos de acuerdo con el mismo y librará nuevos certificados para cada unidad, relacionando al dorso las cargas y gravámenes que subsistan después de la conversión.

MODELO OBLIGATORIO DE ESTATUTOS

1.º El «body corporate» está facultado, previo aviso y a horas convenientes, a entrar en los pisos, salvo en casos de necesidad o de fuerza mayor.

2.º Los condueños están obligados a abonar los impuestos, arbitrios, cargas y demás obligaciones que pesen sobre su unidad; a repararla, conservarla y mantenerla en buen estado; a notificar al «body corporate» todo cambio de titularidad o de ocupación de la misma.

3.º Los condueños u ocupantes de las unidades no deben usar la «common property» de forma que hagan imposible el disfrute de los demás condueños, ni usar de su unidad de forma que causen daños a los restantes copropietarios.

4.º El «body corporate» está obligado a mantener en buen estado de conservación todos los elementos, pertenencias y accesorios comunes;

a conservar en buen estado de funcionamiento las conducciones, cables, aparatos y equipos de cualquier clase, destinados al servicio del edificio.

5.º El «body corporate» puede comprar, alquilar o adquirir bienes muebles («personal property») para ser usados por los condueños; tomar dinero a préstamo para el cumplimiento de sus obligaciones y asegurar su devolución, mediante la suscripción de documentos mercantiles, embargo de cuotas futuras, o mediante hipoteca de alguna propiedad del «body corporate» («mortgage of any property vested in it»); concluir acuerdos con los condueños en orden a facilitar el disfrute de algún servicio a las unidades; autorizar a un condueño a disfrutar total o parcialmente del solar no ocupado por la edificación, siempre que exista acuerdo unánime del «body corporate» en este sentido.

7.º Hasta la primera reunión del «body corporate», todos los miembros componen el comité; una vez celebrada la primera junta, el comité se compondrá de tres personas elegidas unánimemente.

8.º El «body corporate» puede, en junta extraordinaria, acordar la separación de un miembro del comité antes de la terminación de su mandato y nombrar a otra persona en su lugar.

11. Al principio de toda reunión del comité, se nombrará un presidente para la misma; los asuntos se resolverán por mayoría, decidiendo en caso de empate el voto del presidente.

13. El comité puede reunirse cuando lo estime oportuno o cuando lo pida uno de sus miembros. Puede usar en provecho del «body corporate» los agentes o servidores necesarios para el buen cuidado y administración de los elementos comunes, así como para la vigilancia del cumplimiento de los derechos y obligaciones del «body corporate». Igualmente puede delegar en uno de los miembros del comité los poderes que considere convenientes.

14. El comité debe levantar acta de sus reuniones, de las juntas del «body corporate» y llevar los libros de contabilidad necesarios; debe presentar el presupuesto anual y exhibir los libros a cualquier condueño que los solicite.

15. La primera reunión del «body corporate» debe celebrarse en el plazo de seis meses siguientes a la inscripción del edificio en el Registro. La junta se reunirá una vez al año por lo menos; las demás juntas generales serán extraordinarias. El comité deberá convocar junta extraordinaria cuando lo soliciten por escrito el veinticinco por ciento de las cuotas.

19. Se requiere un *quorum* de asistencia en primera convocatoria de más de la mitad de los condueños; si no se alcanza ese *quorum*, la junta se celebrará en segunda convocatoria el mismo día y hora de la semana siguiente, que podrá celebrarse sea cual sea el número de asistentes.

Al comienzo de la reunión se nombrará presidente. Se pierde el derecho al voto si no se está al corriente en el pago de las cuotas y demás cantidades debidas al «body corporate». El «body corporate» deberá tener a su disposición un sello del que podrá usar siempre que lo ordene el comité, y su uso deberá ir acompañado de la firma de dos personas del mismo.

Después de la Ley, se brindan por el legislador diversos ejemplos, que acaso no sean lo suficientemente ilustrativos para nosotros, acostumbrados como estamos a una superposición de usos en los edificios que quizá por suerte, no conoce el planeamiento urbano australiano. En todos ellos vemos que las unidades cuentan con su correspondiente plaza de aparcamiento o su garaje privado, sin que en ninguno de ellos aparezca el garaje situado en las entrañas del edificio.

En el primer ejemplo se lee en la leyenda de los planos correspondientes el número de plantas del edificio proyectado, cuatro, y el de unidades, catorce, así como su situación en cada planta. Las cuatro primeras unidades están en la planta primera, las cuatro siguientes en la segunda y tercera plantas, y en la última planta las unidades trece y catorce. A continuación se señala que los linderos superior e inferior de las unidades ocupan toda aquella superficie comprendida dentro de sus paredes, y que figuran en el diagrama de la página tercera. Los linderos rayados que aparecen en las unidades números cinco a doce corresponden a balcones y tienen un lindero superior ligeramente inferior a la altura de la unidad.

Se describen en otro punto las unidades existentes en el edificio de una sola planta situado en la parte trasera del solar, destinadas a garajes particulares, numeradas correlativamente del 1 al 14. El lindero inferior coincide con el suelo del edificio, comprendido dentro de sus paredes; el lindero superior es la parte exterior del tejado respectivo.

El último apartado se ocupa de las unidades números 25 al 28, que son espacios al aire libre destinados al aparcamiento de vehículos; los linderos inferior y superior no precisan especial determinación, al no estar contruidos. El lindero superior se estima en 3,05 metros (10 pies) sobre el nivel del suelo.

Tanto las garajes como las plazas de aparcamiento al aire libre son unidades accesorias. Como bien común se considera el resto del solar no ocupado por las unidades principales y accesorias.

Antes de la leyenda figura un rectángulo en el que aparecen numeradas todas las unidades, con indicación del coeficiente de participación en elementos comunes y en gastos de cada una de ellas. La fijación de

estos coeficientes se hace atendiendo al valor de mercado de las unidades. Esta fijación es arbitraria, pero un cálculo incorrecto puede dificultar la venta de las unidades.

En la primera página figura el certificado del Topógrafo «Surveyor's Certificate», que se extiende a los siguientes puntos: Que el plano o planos y sus medidas han sido tomadas por él personalmente o por persona bajo su responsabilidad; que el porcentaje de error de los planos no es superior al admitido en la legislación de los Topógrafos; que la superficie resultante de los planos coincide con la que figura en el Registro. En caso de discrepancia, habrá que poner de acuerdo el Registro con la realidad extrarregistral; que los planos garantizan igualmente que los linderos exteriores del solar y la ubicación del edificio o edificios proyectados dentro del mismo son exactos y reales. Asegura, igualmente, que todas las unidades serán construidas dentro de los linderos del solar. En el caso de que alguna de ellas sobresalga al exterior, el Topógrafo no debe firmar el proyecto.

De lo expuesto, resulta la enorme dosis de confianza que el legislador australiano ha puesto en manos de estos profesionales, evitando con ello comprobaciones a las Oficinas municipal y registral.

El segundo ejemplo se refiere a un proyecto de edificio de una sola planta; en el plano se aprecia la situación del edificio dentro del solar, en la leyenda se describen como unidades independientes las números 1, 3, 5, 7 y 9, que son viviendas unifamiliares, y las números 2, 4, 6 y 8 son garajes y tienen la consideración de unidades accesorias.

El último supuesto se refiere a un proyecto de edificio también de una sola planta, compuesta de ocho unidades residenciales, con su correspondiente jardín que casi rodea totalmente cada una de las unidades; tienen como elemento común la vía de acceso y el suelo que da frente a la vía pública.

ANTONIO MORO SERRANO

EJEMPLO 1 (1)

PLAN OF STRATA SUBDIVISION

Solar: La totalidad del solar figura inscrito en el Tomo 9.910, folio 007 y procede de la reparcelación del polígono 5, Sección 14, Barrio de Allendale, Condado de Donald.

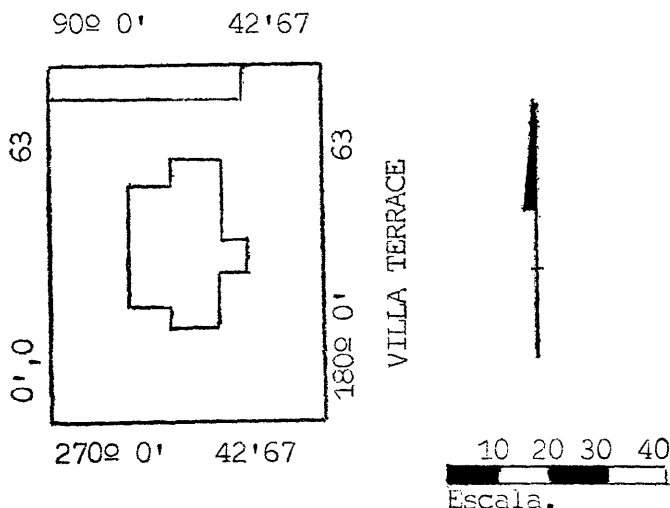
Domicilio postal: 42 Villa Terrace, al este de Camden.

Domicilio del B. C.: 42 Villa Terrace, al este de Camden.

Inscripción:

Hora:

Fecha:



WILLIAM ROAD

Diagrama que refleja los linderos exteriores del solar y la ubicación exacta de los edificios proyectados.

CERTIFICADO DEL TOPOGRAFO:

Yo,, Topógrafo autorizado por la Ley de Topógrafos de 1958, certifico que este proyecto y todas las medidas sobre las que el mismo descansa han sido tomadas por mí o por persona bajo mi responsabilidad. Que el grado de exactitud de las medidas tomadas para fijar los linderos exteriores del solar cumplen los requisitos de la indicada Ley de Topógrafos. Este proyecto, de fecha de 19..., se ajusta a la normativa de la Strata Titles Act de 1967 y a la de la Ley de Topógrafos de 1958, y está levantado a escala, con la precisión exigida y con especial mención de los linderos de las unidades y de la situación del edificio en relación a los linderos del solar y que todas las unidades están dentro del mismo.

Firma

Fecha

Sello de la
Municipalidad

EJEMPLO 1 (2)

<i>Unidad núm.</i>	<i>% en E. C.</i>	<i>% en gastos</i>	<i>Unidad núm.</i>	<i>% en E. C.</i>	<i>% en gastos</i>	
1	60	60	15	2	2	
2	60	60	16	2	2	
3	60	60	17	2	2	
4	60	60	18	2	2	
5	60	60	19	2	2	
6	60	70	20	2	2	
7	60	70	21	2	2	
8	60	70	22	2	2	
9	60	70	23	2	2	
10	60	70	24	2	2	
11	60	70	25	1	1	
12	60	70	26	1	1	
13	80	90	27	1	1	
14	80	90	28	1	1	
TOTAL ...			904	994		

LEYENDA

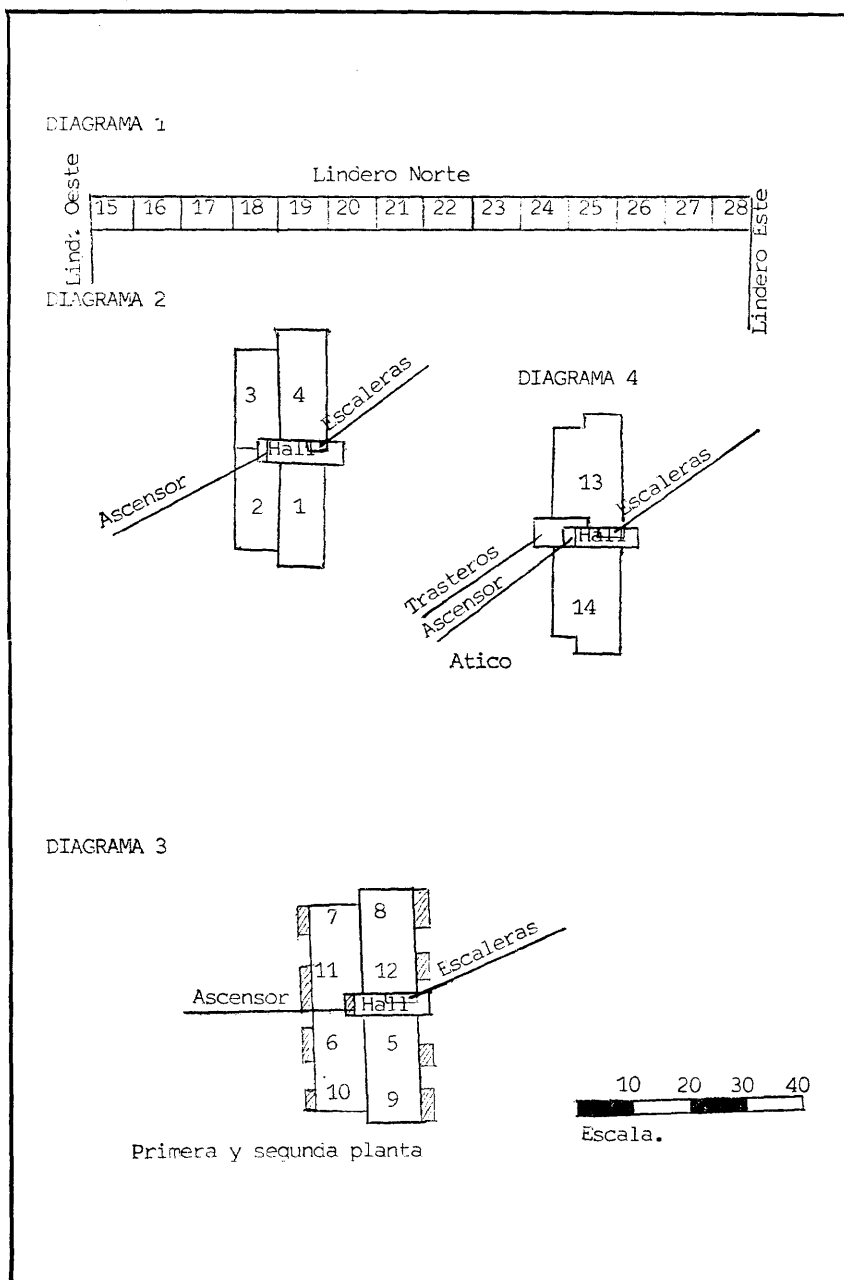
- 1.º El edificio proyectado, parte del cual se comprende en cada una de las unidades 1 a 14, es de cuatro plantas, distribuido en la forma que se dice en la tabla inferior. El lindero inferior y superior de cada unidad lo constituyen el suelo y el techo comprendidos dentro de las paredes tal y como resultan del diagrama de la página 3.ª Solamente varía el lindero superior de ciertos elementos de las unidades 5 a 12, ambas inclusive, rayados en el diagrama de la página 3.ª, que tienen una altura de 2,82 m. desde el nivel del suelo.

TABLA

<i>Unidad</i>	<i>Planta</i>
1, 2, 3 y 4	Planta baja
5, 6, 7 y 8	1.ª planta
9, 10, 11 y 12	2.ª planta
13 y 14	Atico

- 2.º El edificio proyectado que se comprende en las unidades 15 a 24 es de una sola planta. El lindero inferior es el suelo comprendido dentro de las paredes de cada unidad y el superior lo constituye la cara exterior del tejado que las cubre.
- 3.º No hay edificación alguna en las unidades 25, 26, 27 y 28. El lindero inferior es el suelo comprendido dentro de los planos que cortan verticalmente los límites de cada unidad. El lindero superior es de 30,5 metros contados desde el nivel del suelo.
- 4.º Las unidades 15 a 28 (ambas inclusive) son accesorias.
- 5.º Propiedad común es todo el solar no ocupado por las unidades 1 a 28 (ambas inclusive).

EJEMPLO 1 (3)

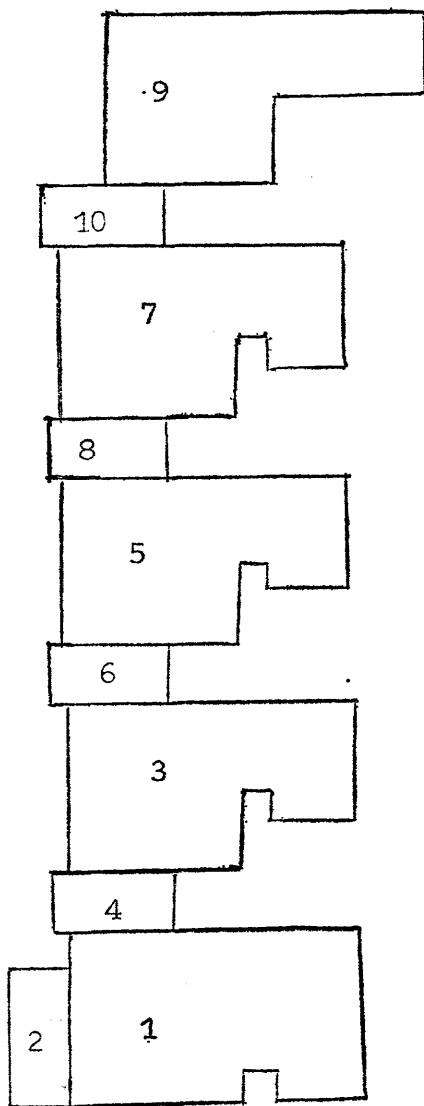


EJEMPLO 2 (1)

PROYECTO DE STRATA SUBDIVISION						
El solar figura inscrito en el tomo 9.732, folio 428 y procede de la reparcelación del Polígono 18, Sección 23, Barrio de Allendale, Condado de Donald. Domicilio postal del edificio: 280 Stephen Rd. Domicilio del B. C.: 280 Stephen Rd. East Camden.				Inscripción: Hora: Fecha:		
CERTIFICADO DEL TOPOGRAFO: Yo, A. B., Topógrafo autorizado por la Ley de Topógrafos de 1958, certifico que este proyecto y todas las medidas sobre las que el mismo descansa han sido tomadas por mí o por persona bajo mi responsabilidad. Que el grado de exactitud de las medidas tomadas para fijar los linderos exteriores del solar cumplen los requisitos de la indicada Ley de Topógrafos. Este proyecto, de fecha, se ajusta a la normativa de la Strata Titles Act de 1967 y a la de la Ley de Topógrafos de 1958 y está levantado a escala, con la precisión exigida y con especial mención de los linderos de las unidades y de la situación del edificio en relación a los linderos del solar y que todas las unidades están dentro del mismo. Firma Fecha				Sello del Municipio y visado		
Unidades	% en E.C.	% en gastos	Unidades	% en E. C.	% en gastos	
1	15	15	6	1	1	
2	1	1	7	12	12	
3	12	12	8	1	1	
4	1	1	9	12	12	
5	12	12	10	1	1	
TOTAL ...				68	68	

EJEMPLO 2 (2)

Pared norte del edificio.



LEYENDA

El edificio proyectado, parte del cual se comprende en cada una de las unidades 1 a 10, es de una sola planta.

El lindero superior e inferior de las unidades 1, 3, 5, 7 y 9 lo constituyen el techo y el suelo comprendido dentro de las paredes, tal y como resulta del diagrama que figura en esta página.

El lindero superior de las unidades 2, 4, 6, 8 y 10 se encuentra a una distancia de 0,30 m. por encima del tejado comprendido dentro de sus paredes. El lindero inferior de estas unidades lo constituye el suelo comprendido dentro de las paredes.

Las unidades 2, 4, 6, 8 y 10 son unidades accesorias.

Propiedad común es todo el solar no ocupado por las unidades 1 a 10 (ambas inclusive).

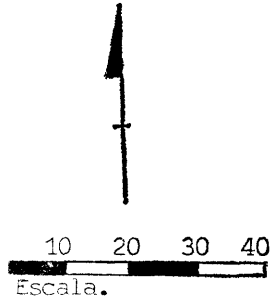
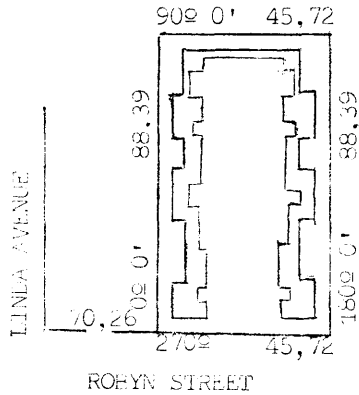
EJEMPLO 3 (1)

Solar: Figura inscrito en el tomo 9.732, folio 430.
 Procede por reparcelación del Polígono 32, Sección 81, Barrio de Allendale, Condado de Donald.
 Domicilio postal: Calle Robin, núm. 140. East Camden.
 Domicilio del B. C.: Calle Robin. 140. East Camden.

Inscripción:

Hora:

Fecha:



CERTIFICADO DEL TOPOGRAFO:

Yo, A. B., Topógrafo autorizado por la Ley de Topógrafos de 1958, certifico que este proyecto y todas las medidas sobre las que el mismo descansa han sido tomadas por mí o por persona bajo mi responsabilidad. Que el grado de exactitud de las medidas tomadas para fijar los linderos exteriores del solar cumplen los requisitos de la indicada Ley de Topógrafos. Este proyecto, de fecha, se ajusta a la normativa de la Strata Titles Act de 1967 y a la de la Ley de Topógrafos de 1958, y está levantado a escala con la precisión exigida y con especial mención de los linderos de las unidades, de la situación del edificio en relación a los linderos del solar y todas las unidades están dentro del mismo.

Sello de la
Municipalidad

Firma

Fecha

Unidad núm.	% en E. C.	% en gastos	Unidad núm.	% en E. C.	% en gastos	
1	12	12	5	12	12	
2	12	12	6	12	12	
3	12	12	7	12	12	
4	12	12	8	12	12	
TOTAL ...				96	96	

EJEMPLO 3 (2)

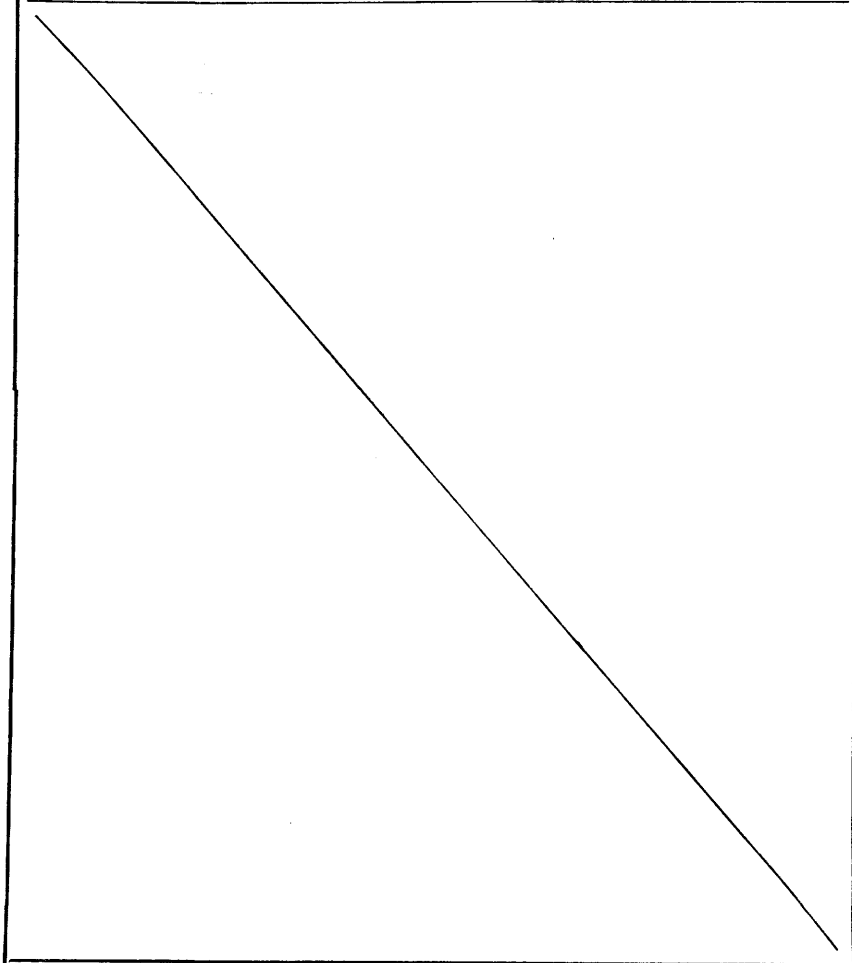
L E Y E N D A

El edificio proyectado, parte del cual se comprende en las unidades 1 a 8, es de una sola planta.

El lindero superior de las unidades 1 a 8 es de 7,62 m. por arriba del espacio comprendido dentro de las paredes exteriores de las mismas, tal y como resulta del diagrama correspondiente. El lindero inferior se encuentra a 1,22 m. por debajo de ese mismo espacio.

Propiedad común es el resto del solar no ocupado por las unidades 1 a 8, ambas inclusive.

Ninguna unidad es accesoria en el proyecto.



EJEMPLO 3 (3)

