



ESTATUTOS DE COMUNIDAD Y REGIMEN ESPECIAL DE CONDOMINIO TEMPORAL
SOBRE APARTAMENTOS PRIVATIVOS

CORRALEJO - (FUERTEVENTURA)

ESTATUTOS DE COMUNIDAD

La Comunidad de Propietarios de la Edificación descrita se regirá por los siguientes Estatutos, que son obligatorios para todos los adquirentes de apartamentos y locales, cualesquiera que sea el título de adquisición y aunque en él no se haga para nada referencia a estas normas y escritura de Parcelación.

ARTICULO 1º. Es objeto de los presentes Estatutos la regulación de la Comunidad de Propietarios de la Edificación denominada "DUNAS CLUB", sita en el término municipal de La Oliva, Fuerteventura, en el lugar que llaman Corralejo, Heredad de Guriame y también conocido por Area de Bristol.

La Comunidad está integrada por los propietarios de los distintos apartamentos y locales que componen la totalidad de la Edificación, y su participación en la misma vendrá dada por la cuota de participación a cada uno asignada en la Escritura Pública de División presente.

ARTICULO 2º. Estos Estatutos obligan a los titulares presentes y futuros de los distintos elementos independientes de la Edificación mencionada, y afectarán del propio modo a cuantos adquieran derechos sobre ellos, y sin que quepa pacto o práctica en contra ni alegar ignorancia de los mismos, todo ello en tanto no se modifiquen con arreglo a lo dispuesto en los mismos, y en su caso, en la legislación vigente.

ARTICULO 3º. De pertenecer cualquiera de los elementos independientes de la Urbanización a varios titulares proindiviso, éstos designarán uno de entre ellos que los represente ante la Comunidad, para el ejercicio de sus derechos, respondiendo todos solidariamente frente a aquella de cuantas obligaciones se deriven de su condición de condominio.

ARTICULO 4º. En caso de usufructo, para determinar los derechos del nudo propietario y del usufructuario, se estará a lo dispuesto en el título constitutivo, en tanto no contradiga los presentes Estatutos, correspondiendo, no obstante, en todo caso, el ejercicio de los derechos comunitarios del nudo propietario.

ARTICULO 5º. Los apartamentos deberán ser destinados a viviendas.

ARTICULO 6º. Los diferentes apartamentos y elementos independientes de la Edificación, podrán ser arrendados, pero de los actos del arrendatario que supongan incumplimiento de estos Estatutos, responderá su propietario ante la Comunidad debiéndose hacer constar en los contratos de arrendamiento las obligaciones que contraen de acatar y cumplir las normas acordadas.

ARTICULO 7º. Los propietarios podrán hacer a sus expensas, dentro de sus apartamentos y locales cuantas modificaciones ó mejoras crean convenientes, siempre que no afecten a ningún elemento común, ni a la propiedad privativa de otro condueño, estando obligados a permitir la entrada en su unidad a las personas que fueren a realizar en la misma, reparaciones necesarias en las instalaciones ó elementos generales.

Se prohíbe expresamente, modificar ó cambiar las puertas de entrada de los apartamentos, salvo caso de fuerza mayor, y en todo caso, previa autorización de la Junta de propietarios. Queda expresamente prohibida la modificación, cambio ó instalación de cualquier otro elemento extraño en las fachadas del complejo ó elementos comunes, que no estén contempladas en el proyecto original de "DUNAS CLUB", con la excepción de la instalación de los rótulos o vallas publicitarias de indicación de la Urbanización y su destino turístico, situadas en la parte superior y baja de la Urbanización, lo más próximo a vías públicas.

ARTICULO 8º. Cada propietario deberá designar un domicilio ó representante en la Isla de Fuerteventura, a los efectos de los presentes Estatutos.

ARTICULO 9º. Serán competentes para conocer de todas las cuestiones que se deriven del cumplimiento y ejecución de las relaciones comunitarias a que se refieren estos Estatutos, los Juzgados y Tribunales de Fuerteventura, a los que los comuneros se someten expresamente, con renuncia a su fuero propio, si lo tuvieren.

ARTICULO 10º. Son cosas comunes, de propiedad común ó elementos comunes, los que determinan el Artículo 396 del Código Civil y la Ley de 21 de Julio de 1960. Corresponde a cada propietario, con carácter privativo todo lo comprendido dentro de los límites de su porción ó porciones determinadas de edificación, sin que pueda hacerse reclamación alguna por exceso ó defecto de cabida. Además, corresponde a cada apartamento y finca independiente, un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su uso y disfrute.

ARTICULO 11º. La propiedad de los elementos comunes pertenece proindiviso a los titulares de los diferentes apartamentos y fincas independientes, en proporción a sus cuotas de participación, que se han establecido en el título constitutivo y se recojan asimismo en la Escritura de adquisición de cada uno de aquellos. Cada propietario podrá usar de las cosas comunes conforme a su peculiar destino establecido y siempre que no se restrinja o menoscabe el legítimo derecho de los demás condueños. La copropiedad de dichos elementos comunes sólo es enajenable, gravable y embargable, conjuntamente con la propiedad privativa, de la cual constituye un anejo inseparable.

ARTICULO 12º. Son elementos privativos:
Las obras interiores de los diferentes apartamentos y fincas independientes, las ventanas, tabiques, pavimentos, enlucidos, revestimientos interiores, decoración interior, las canalizaciones y conducciones de agua, electricidad, desagües residuales, desde sus acometidas en las redes generales hasta el punto terminal en el interior de cada apartamento ó finca independiente, y los servicios de televisión.

ARTICULO 13º. Cada diferente apartamento ó finca independiente, tienen por límites las paredes actuales, sea cualfuere la diferencia entre su cabida real y la declarada en la descripción de sus títulos. En todo caso y al objeto de evitar discrepancias al respecto, las ventas de los apartamentos ó fincas independientes se harán a cuerpo cierto, norma a la que de forma expresa, se obligan los actuales propietarios y que en su día obligará, de igual modo, a los sucesivos propietarios de aquellos.

ARTICULO 14º. Los propietarios tendrán la propiedad independiente y exclusiva de su respectiva finca registral, y por tanto, el libre goce, disfrute y disposición de los mismos, sin más limitaciones que las establecidas en las Leyes y en estos Estatutos. Cualquier local resultante de segregación ó división, podrá en su momento acometer la conexión de sus instalaciones eléctricas, fontanería, saneamiento y televisión, a las instalaciones comunitarias, realizando éstas obras por su cuenta y colocando los elementos de control precisos para contabilizar el consumo que realice de tales servicios, viniendo obligado en este caso a satisfacer a la Comunidad la parte que por tal motivo le corresponda, incluyendo el control de estos servicios.

ARTICULO 15º. Cada propietario está obligado a realizar, a su costa, sin dilación alguna, cuantas obras y reparaciones sean precisas para evitar perjuicios y perturbaciones a la propiedad común o a la de otro condueño, siendo responsable de los daños que por omisión de este deber se produzcan. Igualmente, está obligado a comunicar al Administrador, las averías ó deterioros que observase en las cosas comunes. Cuando tales obras y reparaciones en la propiedad privativa afecten a elementos comunes, su ejecución deberá contar con el asentimiento por unanimidad de la Junta de Propietarios, cualquiera que fuese su importancia ó cuantía.

El copropietario que, sin contar con la referida autorización realizase obras en los elementos comunes, carecerá de derecho de reembolsar las expensas que le hubiesen ocasionado, sin perjuicio de sufragar los gastos que produzca la reparación de la casa ó elementos a su estado primitivo, si lo estimase la Junta de Propietarios conveniente.

ARTICULO 16º. Si con motivo de obras y reparaciones, o por averías, obstrucciones, deterioros ó roturas y en general, por negligencia, se ocasionasen desperfectos ó modificaciones en las cosas comunes, el propietario de aquel que originase el daño vendrá obligado a repararlo a su costa, devolviéndolo a su estado original.

El propietario u ocupante que se ausente dejando deshabitado el apartamento por más de siete días, vendrá obligado a entregar una llave del mismo al Administrador de la Comunidad, a fin de que se pueda utilizar eventualmente, cosas de urgencia, como roturas de cañerías, incendios, etcétera. En todo caso el Administrador, dispondrá de un duplicado de cada llave, que quedarán depositadas y convenientemente custodiadas, siendo responsable en todo momento del mal uso que se hiciera de las mismas.

ARTICULO 17º. Cuantas diferencias y cuestiones surjan entre los propietarios, en materia de reparaciones, serán resueltas por la Junta de Propietarios o por el Administrador, si fuesen urgentes, dando éste cuenta a la referida Junta, a la mayor brevedad posible.

ARTICULO 18º. La Junta de Propietarios, y en las urgentes, el propietario Administrador, podrán realizar las obras que estimen necesarias, a costa del condueño obligado a ejecutarlas, si éste no las iniciara dentro de los siete días siguientes a haber sido requerido fehacientemente para ello, o no las prosiguiese con la celeridad debida, pudiendo aquellos órganos adoptar, en cualquier momento, a cuenta del condominio obligado, y sin necesidad de previo aviso, cuantas medidas urgentes estimen adecuadas para evitar daños o incomodidades mayores.

A estos efectos, los acuerdos referidos en el párrafo anterior serán desde luego ejecutivos, sin perjuicio de las acciones que competen a todo condueño para impugnarlos, de conformidad con la Ley de División Horizontal.

ARTICULO 19º. Todo propietario tiene facultad de exigir de la Comunidad la realización de cuantas reparaciones necesarias deban llevarse a cabo en las cosas ó elementos comunes, así como la reparación ó sustitución de los servicios comunitarios que se averien, dejen de funcionar o lo hicieren defectuosamente, o resulten notoriamente insuficientes ó incómodos.

A estos efectos, tendrán el carácter de obras necesarias la pintura o revoque de los elementos comunes, así como su normal mantenimiento. De entablarse cuestiones o litigios respecto a la necesidad de las mencionadas obras, la Junta de Propietarios, antes de adoptar cualquier decisión, requerirá el dictamen de uno o más técnicos expertos en la materia.

ARTICULO 20º. El importe de los impuestos, arbitrios, contribuciones y cuantos otros gastos graven, o puedan gravar, independientemente o cuando menos, en cuotas determinadas, cada uno de los diferentes apartamentos y registrales independientes, y el coste de los servicios y suministros particulares de cada uno de ellos, serán sufragados por sus respectivos propietarios.

ARTICULO 21º. Las cuotas de participación en el valor total de la Urbanización servirán para la determinación de los beneficios y gastos comunes de la misma. Los gastos que origine la administración de la urbanización se considerarán igualmente comunes a apartamentos y fincas independientes que la integran, y se distribuirán entre ellos en la forma correspondiente.

ARTICULO 22º. Los gastos comunes serán satisfechos por los copropietarios de los diferentes apartamentos y fincas independientes, atendiendo a su cuota de participación. No será causa para el condueño, eximirse del pago de dichos gastos el que no habitase o tuviese abonado o sin arrendar su apartamento, aunque fuese debido a causa mayor, salvo pacto expreso.

ARTICULO 23º. La obligación que los copropietarios tienen de contribuir al pago de las expensas que las cosas y servicios comunes exijan, y por tanto, las derramas, ordinarias ó extraordinarias, acordadas en Junta General de Propietarios, son inherentes al dominio de sus respectivos apartamentos y fincas independientes.

ARTICULO 24º. Cada propietario deberá ingresar en la Caja de la Comunidad, la cantidad que mensualmente le corresponda abonar como contribución a los gastos comunes, dentro de la primera quincena de cada mes. En el supuesto de que dicha mensualidad experimentase algún incremento, el Administrador vendrá obligado a comunicarlo con la debida antelación e indicando la causa ó motivo a cada propietario, quien deberá satisfacer su importe en el plazo de quince días a contar de dicha comunicación.

Sin perjuicio de lo prevenido en el Artículo 2º de la Ley de División Horizontal, la simple demora en el cumplimiento de esta obligación, dará lugar a que el moroso, sin necesidad de requerimiento alguno, daba abonar a la Comunidad el interés legal de las sumas adeudadas.

ARTICULO 25º. Además de la obligada participación de los comuneros en los gastos generales, podrá acordarse la formación de un fondo común de reserva para afrontar determinados gastos especiales, cuya naturaleza ó circunstancia así lo aconseje, sin esperar al establecimiento y cobranza de una derrama extraordinaria con el mismo fin, fijándose en su momento la cantidad máxima que deba alcanzarse, así como la forma de constituirlo por la parte de los propietarios, en proporción a sus respectivas cuotas de participación. En todo caso, el fondo de reservas no podrá ser inferior a un diez por ciento del importe total de las cuotas a satisfacer por los copropietarios.

ARTICULO 26º. La Comunidad abrirá una cuenta corriente en una o más Entidades bancarias a su nombre, cuya identidad se comunicará a los condueños y a través de la que se efectuarán las operaciones económicas del bien común, estableciendo en la Junta de Propietarios las personas directivas que deban suscribir con su firma toda disposición de fondos de la misma, y en su defecto, el Administrador o del Secretario, conjuntamente con la del Presidente. Los comuneros podrán realizar el pago de sus débitos a la Comunidad ingresando su importe en la referida cuenta, cuyo ingreso tendrá carácter liberatorio, si se corresponde exactamente a la suma debida.

ARTICULO 27º. Los gastos de mantenimiento, conservación, limpieza y reparación de la piscina y solarium de la misma, serán sufragados por todos los propietarios del Edificio con arreglo a sus cuotas de participación.

Los gastos de mantenimiento, reparación y conservación del depósito general de agua, aljibes y sus instalaciones complementarias, alumbrado exterior de la urbanización y antena colectiva de TV, serán satisfechos por todos los propietarios de la urbanización, con arreglo a su cuota de participación.

Los gastos de mantenimiento, limpieza y conservación del vestíbulo general, accesos principal y secundario y los ascensores del edificio, serán satisfechos por todos los propietarios del edificio, con excepción del propietario o propietarios del local señalado con el núm. 2), en proporción a sus cuotas de participación.

ARTICULO 28º. El propietario, o propietarios de los locales del edificio, podrán a su libre arbitrio, y sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios, destinarlos a los fines comerciales que estimen en cualquier momento, realizar las obras que estimen convenientes en su interior y las necesarias a fin de distribuirlos en los locales que considere, subdividirlos, segregarlos, agruparlos, tanto horizontal como verticalmente, comunicarlos entre sí, fijar las nuevas cuotas de participación, etc. A todos estos efectos podrán realizar las obras necesarias o convenientes, en su interior, variar el recorrido de las instalaciones comunes, injertar o hacer derivaciones en cañerías de abastecimientos, desagües, alumbrado y demás elementos comunes que no alteren su normal funcionamiento, y no afecten a la seguridad del edificio; también podrán abrir en sus fachadas toda clase de ventanas y huecos de cualquier medida, escaparates y puertas, cerrándolos, sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios. Asimismo podrán construir cabretes y entreplantas con las mismas limitaciones establecidas.

ARTICULO 29º. Los propietarios impedirán que en los apartamentos y locales de su propiedad tengan lugar actividades inmorales, dañosas para el Complejo Residencial, molestas, insalubres ó peligrosas, de cualquier índole y muy especialmente las previstas en las Leyes de Arrendamientos Urbanos, de Orden Público, Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, nocivas ó peligrosas, en las Ordenanzas Municipales y en aquellos otros conceptos que completen, modifique o sustituyan las disposiciones citadas.

Queda terminantemente prohibido destinar los apartamentos a clínicas de todo tipo de enfermedades, colegios o academias; industrias perjudiciales para la higiene o el bienestar de los ocupantes del Complejo Residencial; el depósito de materiales perjudiciales o que entrañen peligro para la seguridad del mismo; y en general, la instalación de motores, o máquinas de todo tipo, que no sean usuales y corrientes de uso doméstico.

ARTICULO 30º. Los propietarios evitarán:

- a) Toda clase de ruidos molestos, procurando que sus aparatos de radio, televisión, tocadiscos, etc., funcionen a base de un volumen discreto, moderación que se acentuarán durante la noche, a partir de las DOCE horas.
- b) La tenencia y circulación dentro del Complejo Residencial y zonas ajardinadas de materiales inflamables, explosivos, malisanos o malolientes.
- c) Lanzar objetos, sacudir alfombras, vestidos, etc., desde las ventanas ó terrazas.
- d) Tener ropa tendida en el exterior de los apartamentos.
- e) Colgar prendas y cualquiera otros efectos en la fachada de los apartamentos.
- f) Los ocupantes de apartamentos que posean bicicletas, motocicletas u otros vehículos análogos, deberán estacionarlos en los aparcamientos al efecto destinados, sin que puedan circular ellos por las zonas ajardinadas.
- g) Colocar basuras fuera de los lugares que a tal fin se señalen.

ARTICULO 31º. Queda terminantemente prohibido dentro de la Edificación, la venta ambulante y la mendicidad.

ARTICULO 32º. La Comunidad estará regida y administrada:

A) Por la Junta de Propietarios.

B) Por la Junta de Gobierno, compuesta de un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Administrador-Tesorero y de acordarse, por tres vocales.

El Presidente, el Vicepresidente, y en su caso, los Vocales, deberán ser propietarios. El Secretario y el Administrador-Tesorero, podrán no serlo, en cuyo caso no forman parte de la Junta de Gobierno.

ARTICULO 33º. A la Junta de Propietarios podrán asistir con voz y voto, todos los Propietarios, por sí o por mandatario, acreditando con poder bastante o por carta indubidada al Presidente, válida solamente para la sesión que la motiva. Cada diferente apartamento o local, dará derecho a un voto.

ARTICULO 34º. La Junta se reunirá en sesión ordinaria por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, para designar las personas que daban desempeñar los cargos directivos en la correspondiente anualidad, para examinar y, en su caso, aprobar las cuentas del ejercicio anterior y formular el presupuesto del siguiente.

ARTICULO 35º. La convocatoria para las Juntas, la dirigirá el Presidente, o quien le sustituya, mediante carta certificada, dirigida al domicilio señalado, según estos Estatutos, con quince días de anticipación al fijado para celebrarla, indicando el lugar, día, hora y el orden de asuntos a tratar, que serán los únicos que podrán ser objeto de debate y de acuerdo. Si algún copropietario no hubiera aún designado su domicilio al efecto, la citación se practicará con toda virtualidad en el apartamento ó local a dicho copropietario perteneciente.

En caso de plantearse por cualquier comunero algún asunto no incluido en el orden del día, se convocará en la misma sesión una nueva Junta que entenderá del asunto o cuestión planteada.

ARTICULO 36º. Los acuerdos de la Junta, se ajustarán a lo prevenido en el artículo 16 de la Ley reguladora de 21 de Julio de 1960, y se reflejarán en un Libro de Actas, foliado y debidamente diligenciado por el Juzgado Municipal correspondiente.

ARTICULO 37º. En la primera Junta que se celebre se nombrarán las personas que deban constituir la Junta de Gobierno de la Comunidad, cuyos cargos serán gratuitos, salvo el del Administrador-Tesorero, para el que la Junta acordará la oportuna remuneración.

Los expresados cargos tendrán un año de duración, que se entenderá prorrogado interino no hayan tomado posesión de sus cargos los designados para sustituirles.

En todo caso, el cargo de Administrador debe ser elegido expresamente, y en su caso, la elección se hará por votación, tomándose los acuerdos por mayoría.

ARTICULO 38º. El Administrador tiene una doble misión:

a) Como administrador, las funciones que específicamente le señala el Artículo 18 de la Ley Reguladora de 1960.

b) Como tesorero, es el depositario de los fondos de la Comunidad, que deberá ingresar en la cuenta bancaria acordada por la Junta de Propietarios. Dará cuentas a la Junta de Gobierno, y en su caso, a la Junta de Propietarios, a través del Presidente, ó persona que le susituye, de cuantas gestiones de orden económico se produzcan en el desenvolvimiento de la empresa común; llevará con la debida claridad y orden la contabilidad y, en general, atenderá todo lo concerniente al tesoro comunitario.

Preparará con la debida antelación, los presupuestos de la Comunidad, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos, a fin de someterlos, cuando corresponda, a la aprobación de la Junta de Propietarios.

Viene obligado a llevar un libro llamado Registro de Comuneros, en el que se abrirá un folio a cada apartamento y edificio de Servicios, en el que se suscribirá el nombre del primer propietario, los cambios de domicilio y el dominio en que, en cada momento, tengan señalados, o señalen, en la Isla de Fuerteventura, los condueños para todos los efectos de citación ó modificación previstas en estos Estatutos.

ARTICULO 39º. Cada propietario de apartamento ó local de la Urbanización, vendrá obligado a concertar un seguro a todo riesgo de su propiedad, así como de forma comunitaria, constituir también el seguro que abarque las cosas comunes de la misma.

ARTICULO 40º. Los apartamentos destinados a viviendas, podrán pertenecer a una ó varias personas, en propiedad exclusiva, con dominio ordinario o bien en propiedad temporal, resultante ésta de la existencia de una Comunidad de propietarios con respecto a uno de ellos con adscripción de uso por períodos de tiempo determinados y exclusivos.

REGIMEN ESPECIAL DE CONDOMINIO TEMPORAL SOBRE DEPARTAMENTOS PRIVATIVOS

ARTICULO 41º. Conforme resulta del Artículo anterior de estos Estatutos, los diversos apartamentos privativos que integran la Comunidad Horizontal, podrán pertenecer a varios propietarios en régimen de Propiedad Temporal o por períodos y a estos efectos, se atribuirá a cada titular una cuota en condominio sobre un apartamento y se le señalará un período anual de tiempo de uso, que tendrá carácter exclusivo.

Es por ello que para gobernar el condominio que surgirá en tales supuestos sobre cada uno de estos apartamentos privativos, se establezcan, formando parte de los presentes Estatutos, las siguiente reglas:

A).- La propiedad de una cuota en proindivisión sobre alguno de los apartamentos privativos del Edificio, en régimen de propiedad temporal, atribuye a su titular, de modo inseparable, un derecho exclusivo de posesión y utilización del total apartamento, así como de los bienes muebles y ajuar de casa a él incorporados, durante un período de tiempo determinado dentro de cada año natural. Dicho período de tiempo se concretará para cada propietario en su título de adquisición, sin que pueda exigirse posteriormente su cambio ó modificación por el respectivo adjudicatario.

B).- A efectos de su transmisión a terceros, cada apartamento se divide en cincuenta y dos participaciones indivisas numeradas correlativamente del uno al cincuenta y dos, ambos inclusive, y que atribuirán a cada propietario el derecho a usar y disfrutar con carácter exclusivo y excluyente, el apartamento en cuestión, con su mobiliario y ajuar especificado en estos Estatutos, por el período de una semana, de acuerdo con el calendario que también obra incorporado a estos Estatutos.

El Calendario se divide en cincuenta y dos semanas, numeradas del uno al cincuenta y dos, de las cuales, la número veinte, corresponde a la semana de mantenimiento, comenzando la semana número uno el primer sábado del año.

Los días sobrantes de cada anualidad, una vez deducidas las cincuenta y dos semanas completas de que consta cada año, quedan adjudicados en uso y disfrute exclusivo al propietario de la semana número cincuenta y dos.

Dado que la semana número veinte va destinada al mantenimiento de los apartamentos, existe una relación indivisible de destino entre las cuotas restantes y la correspondiente a ésta semana número veinte de cada período anual, por lo cual, el compareciente, haciendo uso de la facultad conferida por el artículo 4º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960, establece entre ellas una vinculación de titularidad "OB REM", de manera que la titularidad de la cuota correspondiente a la número veinte (1/52), determinará por la titularidad de las demás cuotas que integran el condominio de cada apartamento, y a este efecto la transmisión de estas cuotas se efectuará conjuntamente con la cuota parte que le corresponde por la semana número veinte, que queda matemáticamente fijada en 1/2652 (una dos mil seiscientos cincuenta y dos avas parte).

Todas las disposiciones por cualquier título de las cuotas que dan derecho al uso exclusivo de una semana por cada período anual, habrán de hacerse por tanto, conjuntamente, con la cuota que se le ha adjudicado "Ob Rem", correspondiente a la semana número veinte.

Dada la especial naturaleza de estas comunidades, sobre cada apartamento tendrá el carácter de ser esencialmente indivisible, conforme al artículo 401 del Código Civil, excluyéndose la acción de división, el retracto de comuneros y la facultad de instar la venta en pública subasta reconocida en el artículo 404 del mismo Código Civil.

Una cuota incluye, además, los muebles, utensilios y accesorios detallados en el inventario incorporado a estos Estatutos y que forman parte de las viviendas.

C).- La administración de la Comunidad, queda facultada para resolver las dudas que pudieran surgir en la aplicación de los períodos, dando cuenta de las resoluciones que adopte a la primera Junta de Condueños que se celebre.

D).- Ningún copropietario de apartamento en propiedad temporal, tendrá derecho al uso exclusivo del mismo, fuera de los períodos de tiempo que le estén específicamente atribuidos y sin que pueda alegarse a éste fin la no ocupación durante su período específico.

Todos los copropietarios en propiedad temporal de un apartamento, mediante la aceptación de estos Estatutos, renuncian de modo expreso e irrevocable a ocuparlo fuera del período que les corresponda, obligándose paralelamente a mantener y respetar la pacífica posesión de los demás copropietarios en su período respectivo.

E).- Los comuneros expresamente acuerdan observar y obedecer las condiciones, estipulaciones y obligaciones aquí contenidas y cualquier otra norma o regulación que pueda ser impuesta por la Comunidad, periódicamente.

F).- Todo copropietario se sujetará en cuanto al comienzo y fin de su período de ocupación, a las normas siguientes:

a). Cada comunero tendrá derecho por cada cuota a ocupar la vivienda desde las 16,00, hora local, del sábado en que comienza la semana, hasta las 10,00, hora local, del sábado en que termina la semana.

Al término de éste período, el Comunero deberá abandonar la vivienda inmediatamente y dejarla en perfectas condiciones.

b). En caso de que una vivienda no sea ocupada durante el período que corresponda a una determinada cuota, no tendrán ni implícita ni explícitamente el derecho a ocupar la vivienda en otro período de tiempo, ni tendrán derecho a una reducción en los gastos de Comunidad.

c). Al ocupar el apartamento el ocupante deberá firmar su conformidad al inventario de mobiliario, ropas, útiles y enseres de todo tipo que en este momento se hallen en el apartamento y que le presentará el Administrador.

d). Al desocuparlo, se procederá a comprobar dicho inventario, siendo el ocupante responsable de los daños infringidos al equipamiento durante su estancia y debiendo abonar en el acto a la Administración, los gastos de sustitución del material dañado.

e). De cualquier avería o desperfecto que se produzca en el apartamento, deberá el ocupante dar inmedia

to aviso al administrador, quien procederá a levantar un acta en la que se especifique el hecho que la motivado y que será firmado por éste y el ocupante.

g). La Promotora, mientras no haya enajenado la cuota correspondiente a un período determinado, tendrá con respecto al mismo, todos los derechos y obligaciones de cualquier condueño.

h). Cada uno de los copropietarios, podrá transmitir su participación libremente por actos inter-vivos o mortis-causa, a título oneroso o lucrativo. No obstante lo anterior, para que el nuevo copropietario pueda ejercitar su derecho, deberá notificar al Administrador el nombre y apellidos y dirección del nuevo adquirente, así como el hecho de haber sido transferida la participación.

En el caso de transmisión de una participación, se establecen expresamente que dada la naturaleza y finalidad de la Comunidad, quedan excluidos los derechos de tanteo y retracto; de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 392 y 1.255 del Código Civil.

i). Todo condueño podrá ceder a un tercero el uso del departamento en el período de tiempo que le corresponda, pero será directamente responsable aquel frente a la Comunidad, de los deterioros ó desperfectos ocasionados en el propio apartamento ó elementos comunes por los arrendatarios ó cesionarios.

j). Nadie podrá ocupar su apartamento ni ceder su uso a un tercero, sin estar al corriente en el pago de las cuotas ordinarias ó extraordinarias de la Comunidad de Propietarios, ó, en su caso, de las que correspondan a un copropietarios, frente a los demás de un apartamento.

Todo ello se entiende sin perjuicio de las demás acciones que pudieran resultar procedentes, según la Ley o los presentes Estatutos.

k). Ningún copropietario podrá sin autorización escrita de todos los demás, introducir alteración alguna en el apartamento en comunidad, sus muebles ó enseres.

l). Los gastos que ocasionen la conservación, limpieza y mantenimiento de cada apartamento y los que a éste corresponda en la Comunidad Horizontal, se distribuirán entre los condueños a prorrata a su respectiva cuota, siendo éstos abonados anualmente, con carácter anticipado, sobre el Presupuesto elaborado por el Administrador y antes del 31 de Enero de cada año.

Dentro de esta cuota anual, quedarán incluidos los gastos y costos correspondientes al cambio de muebles, utillaje, lencería, electrodomésticos y demás accesorios; mantenimiento de uso, pintura, decoración, seguros, consumo de luz y agua caliente y fría, contribuciones, tasas e impuestos municipales, así como la cuota común general de la Urbanización a que corresponde el apartamento.

Todo comunero que deje de satisfacer la cuota anual, renuncia expresamente a su derecho de ocupar la vivienda y el administrador, tendrá derecho a alquilarla a terceros, por la cantidad que rija en el mercado en ese momento y a aplicar la renta recibida a la deuda impagada del Comunero.

Los comuneros, tienen la obligación de aceptar toda responsabilidad por daños causados a la vivienda, sus muebles y accesorios, bien por el Comunero o sus invitados o representantes, y deberá inmediatamente reparar el daño causado a su propia costa o pagar antes de su partida al Administrador la cantidad que se considere necesaria para reparar los muebles o accesorios dañados y cualquier otro daño causado a la vivienda.

La responsabilidad de los copropietarios de cada apartamento frente a la Comunidad de Propietarios del total conjunto, será individual, sin que pueda entenderse establecida solidaridad entre ellos.

ll). Las averías o desperfectos producidos en el apartamento por acción ó omisión del ocupante durante el período determinado, deberán ser abonados íntegramente por éste.

No más de cuatro personas, incluyendo niños de cuna, podrán ocupar un apartamento.

No más de dos personas, incluyendo niños de cuna, podrán ocupar un apartamento-estudio.

m). En atención a ser la presente una Comunidad de fin, queda excluido el ejercicio de la acción de división, para hacer cesar el proindiviso sobre cada departamento en régimen de propiedad ó ocupación temporal, puesto que de ejercitarse se haría inútil para el uso a que se destina.

Conscientes los condueños de esta circunstancia y de que su ejercicio constituirá un evidente abuso de derecho en perjuicio de los demás, renuncian por sumisión a estos estatutos, al ejercicio de tal acción, de modo perpetuo e irrevocable.

n). Será administrador de la Comunidad proindiviso de cada apartamento, el que lo sea del total inmueble, con idénticas facultades en cuanto sean de aplicación.

ñ). En lo no previsto, se regirá esta Comunidad particular, por lo dispuesto en los artículos 392 y siguientes del Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal.

