

ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGIRA LA MULTIPROPIE-
DAD EN LA URBANIZACION ZARZAS.

A.- CAPITULO I.- Disposiciones Generales.

Artículo 1º.- Las propiedades se dividen en cincuenta y una cuotas iguales, numeradas del uno al cincuenta y uno inclusive, y la titularidad de cada una de ellas lleva unida la del derecho de uso exclusivo del total departamento y sus pertenencias durante el periodo semanal correspondiente a la misma, conforme al cuadro calendario perpetuo que se incorpora a esta escritura como integrante de los presentes Estatutos.

Artículo 2º.- Cada copropietario tendrá la obligación de mantener y respetar la pacífica posesión de los demás copropietarios en su periodo respectivo.

B.- CAPITULO II.- Del uso y disfrute de la cosa común.

Artículo 3º.- Si transcurrido el periodo de tiempo que da derecho a usar y disfrutar de la vivienda al propietario de una participación, éste no desalojara la misma se le considerará en precario, pudiendo ejercitarse contra él la acción de desahucio sin necesidad de preaviso, por la persona del Administrador, para lo que se le faculta expresamente en estos estatutos.

Artículo 4º.- El periodo en el que cada copropietario tiene derecho a ocupar la vivienda comienza a las dieciocho horas del



día inicial y concluye a las diez horas del día final. Se entiende por día inicial el que en el cuadro-calendario perpetuo adjunto incorporado a estos estatutos figura en la casilla correspondiente a la cuota siguiente, salvo en los casos de las cuotas dos y cuarenta y nueve en los que el día final es el que figura en las casillas correspondientes al periodo libre de ocupación inmediato.

Artículo 5º.- Ningún copropietario podrá utilizar la vivienda en el periodo que le corresponda sin estar al corriente en el pago de las cantidades que adeude a la comunidad. Ello se entiende sin perjuicio de las demás acciones que contra el copropietario moroso pudieran ejercitarse según la Ley ó los presentes Estatutos.

Artículo 6º.- Cada partícipe al servirse de la cosa común durante el periodo que le corresponda, deberá hacerlo conforme a su destino, sin poder ejercitar en la vivienda actividades incómodas, peligrosas, inmorales o insalubres, y tampoco podrá ejercitarse en la vivienda ningún tipo de comercio o negocio. Deberá asimismo usar y conservar la cosa común, sus muebles o accesorios con la diligencia propia de un buen padre de familia, debiendo responder de las averías o desperfectos que se produzcan en la vivienda, muebles o enseres durante el periodo que lo ocupe, siempre que se deba a culpa o negligencia suya o de las per-

sonas que con su autorización, lo hayan ocupado. Esta responsabilidad se extenderá a los supuestos en que el condueño haya cedido a un tercero el uso de la vivienda en el periodo de tiempo que le corresponda. No obstante, si dichos daños fueran causados por el uso normal de las cosas o debidos a fuerza mayor, serán a cargo de todos los copropietarios.

C).- CAPITULO III.- De la transmisión de la participación.

Artículo 7º.- Cada uno de los copropietarios podrá transmitir su participación libremente por actos inter vivos o mortis causa, a título oneroso o gratuito. No obstante lo anterior, para que el nuevo copropietario pueda ejercitar sus derechos se deberá notificar al Administrador el nombre, apellidos y dirección del nuevo adquirente, así como el hecho de haberse transferido la participación.

Artículo 8º.- En el caso de transmisión de una participación se establece expresamente que, dada la naturaleza y finalidad de la comunidad, quedan excluidos los restantes copropietarios de los derechos de tanteo y retracto, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 392 y 1255 del Código Civil.

Artículo 9º.- Las participaciones podrán pertenecer a varias personas en copropiedad, pero cada participación es indivisible. Los copropietarios de una participación habrán de designar a una sola persona para el ejercicio de los derechos derivados de su par



ticipación y responderán, sin embargo, solidariamente de cuantas obligaciones derivan de la condición de partícipe en la Multipropiedad. _____

Artículo 10º.- En el caso del usufructo, el derecho al uso y disfrute de la cosa común corresponde al usufructuario. pero será el nudo propietario quien deba responder frente a la comunidad de las obligaciones derivadas de la titularidad de la participación, y asimismo, corresponderá al nudo propietario la asistencia y el voto en la junta de condueños de la Multipropiedad.-

Artículo 11º.- Todo condueño podrá ceder a un tercero el uso de la finca durante el periodo de tiempo que le corresponda. Pero él seguirá siendo el responsable frente a la comunidad de las obligaciones derivadas de su condición de partícipe. _____

Artículo 12º.- Existirá un libro de comuneros en el que se harán constar las circunstancias personales de cada copropietario. Si el copropietario fuera persona física se hará constar el nombre, apellidos, domicilio, estado civil y nacionalidad; y si fuera jurídica se expresará su clase, denominación, domicilio y datos de inscripción en el Registro correspondiente. En este libro habrán de anotarse las sucesivas transmisiones de las participaciones y la constitución de derechos reales sobre ellas, haciéndose constar las circunstancias reales de los nuevos adquirentes. Los cambios en las circunstancias personales deberán

ser comunicados a la Comunidad para el reflejo en este libro. —
La Comunidad solo reconocerá como comuneros o copropietarios a aquellos que aparezcan como tales en este libro, y las notificaciones o requerimientos que deban hacerse se notificarán el domicilio que aparezca como del comunero en el libro; el Secretario de la Comunidad deberá practicar de inmediato los asientos pertinentes, una vez que se le comunique por los comuneros, y en caso de no hacerlo, será responsable de los daños y perjuicios que a los mismos se les ocasionen.

D).- CAPITULO CUARTO.- De las obligaciones de los comuneros. —

Artículo 13º.- Serán obligaciones de cada copropietario: —

1º.- Usar de la finca (únicamente durante el período que se le haya asignado a su participación), manteniendo y respetando la pacífica posesión de los demás copropietarios en su período respectivo.

2º.- Mantener en buen estado de conservación la finca, durante su uso, respetando sus elementos e instalaciones y no desarrollando actividades prohibidas, tal y como se determina en el artículo sexto de estos Estatutos y resarciendo los daños que en ella se ocasionen por su descuido o el de las personas de quienes deba responder.

3º.- Consentir y permitir la entrada en la finca para realizar las reparaciones que le sean necesarias durante el período en



que le corresponda su uso, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios.-----

4º.- No hacer alteración alguna en la cosa común, ni en el mobiliario y enseres, sin consentimiento de la Junta de Condueños, aunque de ello pudieran resultar ventajas para todos.-----

5º.- Pagar individualmente las llamadas telefónicas que se realicen en la finca durante su período de ocupación.-----

6º.- Contribuir con arreglo a la cuota fijada a su participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento de la finca tales como (a título meramente enunciativo), electricidad, agua, limpieza, reparación, renovación interior y exterior de la finca, mobiliario y enseres, sus servicios, administración personal, seguros, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización; contribuir, de igual manera para el caso de que la Junta de Condueños lo establezca, a la formación y mantenimiento de un fondo de amortización para la reposición y mantenimiento de la finca y sus elementos.-----

Artículo 14º.- El pago de las cantidades que debe satisfacer cada comunero, conforme a lo dispuesto en los números 5º y 6º del artículo anterior, se hará en el plazo de un mes a contar desde el requerimiento de pago que haga el Administrador. En el caso de que no se realice el pago en dicho plazo, además de la posibilidad de reclamarlo por todos los medios legales, al Administra

El administrador denegará al copropietario moroso la utilización de la finca en el período que le corresponda y podrá arrendar la finca durante ese período por la renta y a la persona que tenga por conveniente, imputando la renta así obtenida a los pagos pendientes y reintegrando el exceso, si lo hubiera, al copropietario moroso. La facultad del Administrador de arrendar la finca solo podrá utilizarse si el deudor lleva más de seis meses en mora o, aunque solo llevara tres meses en mora, si fueran los tres meses inmediatamente anteriores al inicio del período de ocupación.

Cuantas cuestiones litigiosas puedan suscitarse en relación a los pagos y cantidades que deban satisfacer los comuneros, se resolverán por los Juzgados y Tribunales de la localidad de Denia.

E).- CAPITULO QUINTO.- De los Organos de la Multipropiedad.

Artículo 15º.- Son Organos de la Multipropiedad:

- a).- La Junta de Copropietarios o condueños.
- b).- El Presidente de la Comunidad.
- c).- El Secretario de la Comunidad.
- d).- La Administración de la Comunidad.

Los nombrados como Presidente, Secretario y Administrador de la Comunidad, finalizado el plazo para el que fueron designados, continuarán en el pleno ejercicio de sus cargos en tanto la Junta de Copropietarios no acordare otra cosa.

- a).- De la Junta de Copropietarios.



Artículo 16º.- La voluntad de los copropietarios, expresada por mayoría, regirá la vida de la Multipropiedad. Para el cómputo de la mayoría se atenderá a la cuota atribuida a cada participación.

Los acuerdos podrán adoptarse por correspondencia postal o telegráfica, o por cualquier otro medio que garantice suficientemente la autenticidad de la voluntad declarada.

Artículo 17º.- La Junta de Copropietarios se celebrará por lo menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el Administrador o lo pidan un número de copropietarios que representen al menos el 25% de las cuotas en la Multipropiedad.

La convocatoria la hará el Administrador y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, y del día, hora y lugar de celebración de la Junta, enviándose las citaciones por escrito al domicilio que figura en el libro de comuneros. Las citaciones para la Junta se harán por lo menos con 20 días de antelación. Además la Junta podrá reunirse válidamente, aun sin convocatoria previa, siempre que estando reunidos la totalidad de copropietarios así lo decidan.

Artículo 18º.- La Junta de Copropietarios se celebrará en la localidad donde radica la finca.

Artículo 19º.- La asistencia o participación en la Junta de

Copropietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar dicha representación un escrito firmado por el copropietario. Si alguna participación pertenece "pro indiviso" a diferentes personas, éstas nombrarán un representante para las Juntas, caso de existir usufructo sobre alguna participación la asistencia y el voto corresponderán al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario se entenderá representado por el usufructuario.

Artículo 20º.- Corresponde a la Junta de Copropietarios:

- 1º.- Nombrar a las personas que han de ejercer los cargos de Presidente, Secretario y Administrador de la Comunidad, pudiendo recaer en una misma persona todos o más de uno de dichos cargos.
- 2º.- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles de cada anualidad y las cuentas correspondientes.
- 3º.- Aprobar la ejecución de obras extraordinarias, así como la mejora o reposición del mobiliario o menaje que tenga carácter extraordinario, y recabar fondos para su realización.
- 4º.- Acordar la formación de un fondo de amortización económica o de reserva para hacer frente a gastos imprevisibles.
- 5º.- Reformar los siguientes Estatutos.
- 6º.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad acordándose las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.



Artículo 21º.- Los acuerdos de la Junta de Copropietarios se sujetarán a las siguientes normas:_____

1º.- La variación del período de tiempo que derecho a usar y disfrutar de la finca a cada participación, necesitará el consentimiento individual y expreso del copartícipe afectado._____

2º.- Se requiere unanimidad para aquellos acuerdos relativos a la alteración del destino de la finca, realización de actos de enajenación de las cosas comunes (con excepción del mobiliario y menaje que haya que renovarse), actos de gravámen y actos relativos a la extinción de la cosa común._____

3º.- Para la validez de los acuerdos que impliquen la realización de obras o mejoras y renovación del mobiliario que no tengan carácter necesario, los relativos a la creación de un fondo voluntario de amortización o reservas y los referentes a la variación de los Estatutos de la Multipropiedad se necesitará el voto de los copropietarios que representen las 3/5 partes de las cuotas de participación._____

4º.- Para la validez de los demás acuerdos bastará que voten a su favor un número de copropietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación._____

Los copropietarios que no hubieren asistido a la Junta serán notificados en forma detallada, por correo certificado con acuse de recibo de los acuerdos adoptados por los presentes; si en el pla-

zo de un mes, a contar desde dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia se entenderán vinculados por el acuerdo que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo salvo que antes manifestasen su conformidad. De esta manera podrá formarse la mayoría simple o reforzada o la unanimidad que se exige en las reglas anteriores. No obstante en los supuestos previstos en la regla 1ª el consentimiento tendrá que ser expreso.

Artículo 22º.- Los acuerdos adoptados por la Junta de Copropietarios podrán ser impugnados con sujeción a las siguientes normas.

1ª.- Cuando los copropietarios que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo.

2ª.- Los acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos serán impugnables ante la autoridad judicial por cualquiera de los copropietarios disidentes pero el acuerdo será provisionalmente ejecutivo mientras no se ordene la suspensión.

3ª.- Será Juez competente el del lugar donde esté situada la finca.

Artículo 23º.- Los acuerdos de la Junta de Copropietarios se reflejarán en Libro de Actas foliado y sellado por el Juez



competente en el lugar de la finca o diligenciado por Notario.---

b).- Del Presidente de la Comunidad:-----

Artículo 24º.- La Junta de Copropietarios designará, de entre ellos al Presidente de la Comunidad que ejercerá su cargo por un período máximo de cinco años, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente y de la facultad de la Junta de revocar su nombramiento en cualquier momento.-----

Artículo 25º.- Son facultades del Presidente de la Comunidad las siguientes:-----

1º.- Presidir las reuniones de la Junta de Copropietarios, asistido del Secretario de la Comunidad, así como ejecutar sus acuerdos.

2º.- Representar a la Comunidad en aquellos actos que expresamente se le atribuyan por los Estatutos, le encomiende la Junta o excedan de las facultades del Administrador.-----

3º.- Vigilar o inspeccionar la actuación del Administrador, teniendo acceso directo e inmediato a todos los libros de la Comunidad.-

4º.- Nombrar contables y censores de cuentas.-----

5º.- Nombrar interinamente un administrador, cuando el cargo quede vacante y hasta la primera Junta que se celebre.-----

6º.- Convocar la Junta de copropietarios en la forma establecida en el artículo 17º cuando debiendo convocarla el Administrador no lo hiciera.-----

7º.- Proponer las modificaciones de los Estatutos de la Comunidad.

c).- Del Secretario de la Comunidad:

Artículo 26.- La Junta de Copropietarios nombrará al Secretario de la Comunidad que podrá ser persona extraña a la misma, pudiendo recaer el cargo en la persona del Administrador.

El Secretario ejercerá su cargo por un período máximo de cinco años, sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente y de la facultad de la Junta de revocar su mandamiento en cualquier momento.

Artículo 27.- Son facultades del Secretario de la Comunidad las siguientes:

1º.- Llevar y custodiar el libro de actas de la Junta de Copropietarios, el Libro de Comuneros y los demás libros y documentos de la Comunidad.

2º.- Redactar el acta de cada una de las reuniones de la Junta y firmarla en unión del Presidente.

3º.- Librar certificaciones, autorizadas con la firma del Presidente con referencia a los libros y documentos de la Comunidad que estén bajo su custodia.

4º.- Efectuar las notificaciones que procedan de los acuerdos adoptados por la Junta de Copropietarios.

d).- De la Administración de la Comunidad:

Artículo 28.- Corresponde al Administrador, con carácter general, la administración de la Comunidad y de la finca con sus



muebles, enseres y servicios, así como la representación de la comunidad en juicio y fuera de él en todos los actos y contratos que no se le hayan atribuido a otros órganos de la Comunidad. Concretamente le corresponden los siguientes:-----

1ª.- Velar por el buen régimen de la finca, sus instalaciones, servicios, mobiliario y menaje, haciendo a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos al Presidente.-----

2ª.- Atender a la conservación y entretenimiento de la finca y su limpieza, manteniéndola siempre en estado de poder ser usada por los comuneros con arreglo a su destino.-----

3ª.- Disponer las reparaciones ordinarias en la finca, y en cuanto a las extraordinarias adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta al Presidente; hacer la renovación y reposición del mobiliario y menaje de la finca que sea necesario para el correcto uso de la misma por los comuneros.-----

4ª.- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obra y reposición de los elementos de la finca o realizar aquéllos que estén dentro de su competencia, realizando los contratos que sean necesarios y efectuando los pagos.-----

5ª.- Reclamar a cada comunero las cantidades que deban satisfacer conforme a lo dispuesto en los números 5º y 6º del artículo 13º de estos Estatutos, debiendo, en el caso de que no se realice el pago dentro de los plazos estipulados, hacer uso de las facultades que

se le atribuyan en el artículo 14º y reclamar judicialmente el pago mediante el ejercicio de las acciones que en derecho correspondan.

6º.- Celebrar los actos y contratos que sean necesarios para el correcto uso y disfrute de la finca, tales como contratos de seguro, teléfono, luz, agua, limpieza, asistencia, mantenimiento, reparaciones, obras y cualquier otro de naturaleza análoga, haciendo todos los pagos que de los mismo se deriven.

7º.- Abrir toda clase de cuentas corrientes o libretas de ahorro a nombre de la Comunidad, disponiendo de ellas por cuantos medios permita la legislación práctica y bancaria especialmente mediante cheques y transferencias, pudiendo igualmente cancelar las cuentas en cualquier momento sin ninguna limitación; impugnar y aprobar los saldos de las cuentas pidiendo extractos de las mismas y examinando en cualquier momento su estado.

8º.- Rendir, exigir y aprobar cuentas; firmar y seguir correspondencia; hacer y retirar giros y envíos.

9º.- Pagar todo tipo de impuestos que graven a la Comunidad, impugnar las liquidaciones que se practiquen; ejercitar los recursos que en derecho puedan corresponder y cobrar las cantidades que en su caso hayan de devolverse.

10º.- Defender los bienes de los comuneros, incluida la finca,



de cualquier perturbación material o jurídica hecha por un tercero, ejercitando en nombre de la Comunidad cuantas acciones puedan corresponderles y representándola en juicio, tanto activa como pasivamente, pudiendo a estos efectos comparecer ante toda clase de Juzgados, Tribunales, Magistraturas, Fiscalías, Sindicatos, Comisiones, Notarías, Registros y cualquier clase de oficina pública o privada, autoridades y organismos del Estado, Provincia, Municipio y Comunidades Autónomas, en asuntos civiles, penales, administrativos, contenciosos y económico administrativos, gubernativos, laborales y fiscales en todos los grados, jurisdicciones e instancias, otorgando para los fines antedichos poderes en favor de Procuradores de los Tribunales, Abogados, Graduados Sociales y Asesores fiscales con las facultades usuales y las especiales que el caso requiera.

11ª.- Ejercitar las acciones y los derechos que correspondan a la Comunidad, exigiendo a terceros y a los propios comuneros el cumplimiento de sus obligaciones, y practicando a estos efectos los requerimientos procedentes, incluso mediante comparecencia ante Notario.

12ª.- Ejecutar cuantos acuerdos, actos y contratos le encomiende la Junta General y el Presidente.

13ª.- Asumir las funciones de Secretario de la Junta de Copropietarios cuando se le nombre a estos efectos.

Artículo 29º.- La Junta de Copropietarios, por acuerdo de las 3/5 partes de sus miembros, nombrará al Administrador que podrá ser persona física o jurídica, extraña o no a la Comunidad. El nombramiento se realizará por un plazo máximo de cinco años sin perjuicio de que pueda ser reelegido indefinidamente y de la facultad de la Junta de revocar su nombramiento en cualquier momento.

Artículo 30º.- El cargo de Administrador podrá ser retribuido, correspondiendo a la Junta de copropietarios el determinar la cuantía y forma de distribución de dicha retribución que podrá ser una cantidad fija, un tanto por ciento del presupuesto de gastos de Comunidad o ambas cosas a la vez.

Artículo 31º.- El Administrador podrá servirse de empleados y/o trabajadores para llevar a cabo las tareas propias de su cargo, pero éstos serán empleados o trabajadores del Administrador y no de la Comunidad de copropietarios a menos que la Junta preste consentimiento expreso para ello por una mayoría de las 3/5 partes de sus componentes.

Artículo 32º.- Mientras la Junta de Copropietarios no designe un Administrador este cargo lo desempeñará la mercantil SERVICIOS DENIA SOCIEDAD LIMITADA, domiciliada en Denia, Urb. El Poblet 146, Ctra. Las Marinas.

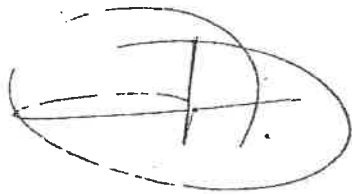
F).- CAPITULO SEXTO.- De la extinción de la Comunidad.



Artículo 33º.- Dada la especial finalidad y regulación de esta Comunidad los Copropietarios no podrán ejercitar la acción de división, que se excluye expresamente por los presentes Estatutos.

G).- CAPITULO SEPTIMO.- Disposición final.

Artículo 34º.- Para cuantas cuestiones litigiosas pudieran plantearse, se establece como jurisdicción la del Juzgado del lugar en que radique la finca.



ES COPIA AUTENTICA ELECTRONICA EXACTA a su matriz, con la que concuerda fielmente y que obra en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos, con el número al principio señalado. Yo, el Notario autorizante, la expido el mismo día de su otorgamiento, a los efectos de su remisión al Notario de Madrid, don Ignacio García-Noblejas Santa-Olalla, conforme al artículo 110.1 de la Ley 24/2001 y a instancia de los otorgantes, DOY FE.