

Los Estatutos de la Comunidad de la parcela K, por los que se han de regir los propietarios que devendran de las fincas divididas son los que se contienen en los siguientes artículos:

PREAMBULO

La propiedad parcela K, “Elviria del Sol”, forma parte de la Comunidad de Propietarios “Cerrado de Elviria”.

C A P I T U L O I NORMAS GENERALES

ARTICULO 1º.- Los presentes Estatutos están formulados en virtud de la facultad reglamentaria a que se refiere el artículo 5º de la Ley de Propiedad Horizontal, y se inscriban en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 2º.- Como complemento de estos Estatutos se elaborara un Reglamento de régimen interior para regular las normas de convivencia y las relaciones de vecindad y el uso adecuado de los servicios y de los elementos comunes. Furuholmen Ibérica, S.A., queda irrevocablemente facultada para elaborar el Reglamento de régimen interior.

C A P I T U L O II DERECHO DE PROPIEDAD EXCLUSIVO Y COMUN

ARTICULO 3º. 1.- Los edificios que se construirán en “Elviria del Sol” estarán divididos en sentido horizontal, física y jurídicamente en pisos independientes, susceptibles de aprovechamiento exclusivo y de propiedad separada, que llevan consigo un derecho de copropiedad sobre los demás elementos comunes del mismo y en consecuencia sobre los elementos e instalaciones del resto de la Urbanización.

ARTICULO 3º. 2.- Pertenecerá al dueño de cada piso o local, la propiedad exclusiva de las obras existentes en el interior del mismo, a partir de la entrada, y en consecuencia las ventanas, tabiques, pavimentos, enlucidos, decoraciones, carpintería, aparatos sanitarios y de saneamiento, conducciones particulares de servicios desde su punto de acometida en la red general del edificio y todo lo situado en el interior del mismo, salvo prueba en contrario.

ARTICULO 3º. 3.- Caso de que se construyan garajes dentro de la parcela K, los mismos se regirán por un Reglamento de régimen interior para cuya elaboración queda Furuholmen Ibérica, S.A., irrevocablemente comisionada. En el dicho régimen se precisarán los derechos y obligaciones propios de los garajes.

ARTICULO 4º. 1.- Serán de propiedad común dentro de los edificios en el suelo o solar, el vuelo, los cimientos y la estructura del edificio, los muros y paredes medianeras y maestras, las cubiertas y terrazas, las fachadas tanto la exterior como las interiores de los patios de luces en toda su altura, incluidos su decoración, pintura y elementos ornamentales, la puerta de entrada a los edificios, el portal de acceso y la caja de escalera con sus accesorios en toda su estructura, los pasillos y, en general, todas las vías de tránsito interior del inmueble, el cuarto de contadores, motores de servicios generales, redes de aguas potables, pluviales y residuales, acometidas y conducciones de electricidad y teléfono, chimeneas, pararrayos y antenas colectivas de radio y televisión

con sus accesorios y cuantos elementos existan o se instalen en los edificios para el uso y aprovechamiento común de todos los pisos y locales.

Los apartamentos de la planta baja de cada bloque tendrán el derecho de usar la zona contigua a la fachada de su aparcamiento en una anchura de tres metros, salvo que esta, por su naturaleza, sea de exclusivo uso común.

Queda prohibida cualquier forma de encerramiento de la dicha zona.

ARTICULO 4º. 2.- Son de propiedad común dentro de la Urbanización de la parcela K o Elviria del Sol, los elementos que se detallan a continuación:

- Los viales, paseos, aceras y plazas propios de dicha parcela.
- Las zonas ajardinadas y las designadas como zona verde.
- Los aparcamientos en superficie, que no sean privativos.
- La red general de saneamiento en el tramo comprendido desde el final de la red de saneamiento de la Urbanización General (Cerrado de Elviria) hasta los puntos de enganche en las arquetas de cada bloque.
- Las redes de distribución de agua en el tramo comprendido desde el final de la red de la Urbanización General hasta los contadores individuales de cada bloque o en su defecto hasta los puntos de enganche con la red de cada bloque.
- Las redes de suministro de energía eléctrica en baja tensión en el tramo comprendido desde la derivación o toma de la red de la Urbanización General hasta los puntos de acometida de cada bloque o caseta de contadores de estos.
- Las redes del alumbrado público y los puntos de luz instalados dentro del Urbanización Elviria del Sol.
- El entubado de la red del servicio telefónico tendida dentro de la parcela.
- Las redes de riego instaladas dentro de la parcela.
- Las zonas deportivas y recreativas con sus piscinas, sus pistas de tenis y las zonas verdes que las circundan.
- Cualquier otro elemento que por sus características pueda considerarse común en esta Urbanización.

ARTICULO 4º. 3.- Sin perjuicio de la copropiedad sobre los elementos comunes, el Club Social, podrá ser utilizado por un máximo de 25 socios de carácter familiar que deberán ser propietarios de viviendas sitas en la Urbanización Cerrado de Elviria. Será de competencia de la Junta de Propietarios de la Comunidad de la parcela K, o en su caso, de la Junta Directiva del Club que se constituya, el fijar los requisitos de ingreso, las cuotas de adhesión o periódicas y las demás condiciones de dichos socios.

ARTICULO 4º. 4.- Los propietarios de Elviria del Sol tienen un derecho de copropiedad sobre los elementos y servicios comunes que integran la Urbanización General “Cerrado de Elviria” de la cual la Urbanización de la parcela K forma parte.

La cuota de participación en dichos elementos y servicios resultará igual al reparto de las cuotas de participación en la parcela K.

ARTICULO 4º. 5.- Los elementos de propiedad común, al no ser susceptibles de divisiones, pertenecen pro indiviso a todos y cada uno de los comuneros o copropietarios y solo podrán ser enajenados o gravados conjuntamente con el piso del que son propietarios exclusivos.

C A P I T U L O I I I

CUOTAS DE PARTICIPACION

ARTICULO 5°. 1.- Las cuotas de participación asignadas a cada piso con respecto al edificio en que se ubica, son las determinadas en la escritura de División Horizontal, y que se consignan en su respectiva descripción registral.

ARTICULO 5°. 2.- Los gastos relacionados por cada edificio se repartirán de acuerdo con su cuota de participación. Los gastos, con respecto a los elementos comunes de la parcela K, inclusive la participación en la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Cerrado de Elviria, serán divididos entre los apartamentos de acuerdo al mismo criterio pero solo se repartirán entre los apartamentos terminados.

ARTICULO 5°. 3.- Las cuotas de participación asignadas a cada edificio con respecto a los elementos de la Urbanización en que se asienta, son las determinadas, así mismo, en las escrituras de División Horizontal.

C A P I T U L O I V

CONSTITUCION DE LAS COMUNIDADES

ARTICULO 6°. 1.- Se constituirá una Comunidad de Propietarios para cada bloque o edificio de viviendas de la Urbanización. Al mismo tiempo, se constituirá la Comunidad General de Elviria del Sol, a la que pertenecerán por derecho propio todos los propietarios de viviendas o locales de la Urbanización.

ARTICULO 6°. 2.- Furuholmen Ibérica, S.A., convocara la primera reunión de la Comunidad de Propietarios, y esta, como Órgano Supremo, elegirá los órganos de gobierno que deben regirla en adelante y a los que otorgara la representación que en derecho sea suficiente para dicha función. Estos órganos será: El Presidente, el Vicepresidente y el Administrador.

ARTICULO 6°. 3.- No obstante, por razones de operatividad, a la Junta de la Comunidad General, acudirán solamente los Presidentes de las Comunidades de Propietarios de los bloques de viviendas que constituidos en asamblea elegirán los órganos que regirán y representarán dicha Comunidad donde y cuando proceda, especialmente ante la Junta General de la Comunidad General Cerrado de Elviria. Estos órganos serán igualmente un Presidente y un Vicepresidente. El puesto de Secretario-Administrador corresponderá a Furuholmen Ibérica, S.A.

ARTICULO 7°. 1.- Furuholmen Ibérica, S.A., se reserva en estos Estatutos las funciones de Administración de las Comunidades de Propietarios que se constituyan de acuerdo con lo expresado en el párrafo anterior. Estas funciones las podrá desempeñar directamente o a través de terceros.

ARTICULO 7°. 2.- Dentro de tales funciones deben considerarse la contratación y separación de los empleados de todo tipo que sean necesarios para la conservación y atención de la Urbanización en general y sus edificios.

C A P I T U L O V

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

ARTICULO 8º.- A las Juntas de Propietarios corresponden entre otras las siguientes atribuciones:

- a) Elegir la Junta Directiva
- b) Elegir Presidente y Vicepresidente.
- c) Aprobar los presupuestos de gastos e ingresos y censurar las cuentas corrientes abiertas a nombre de la Comunidad por el Presidente y/o Administrador.
- d) Fijar el importe que cada propietario debe satisfacer mensualmente como cuota por gastos de la Comunidad de la Parcela K y de la Comunidad General “Cerrado de Elviria”.
- e) Aprobar la ejecución de las obras y reparaciones no urgentes y las extraordinarias, recabando los fondos para ello.
- f) Conocer y decidir sobre todos los asuntos de interés general, adoptando cuantas medidas sean necesarias para un mejor servicio como así mismo ordenar el mantenimiento necesario de cada edificio.
- g) Imponer a los copropietarios multas por infracciones del Reglamento de régimen interior.
- h) Cualquier otra función que en adelante se acuerde en los Estatutos o resulte del contenido de los mismos.

ARTICULO 9º. 1.- La Junta de Propietarios como Órgano Supremo de Gobierno de cada Comunidad debe reunirse al menos una vez al año en sesión ordinaria para el examen y la aprobación de las cuentas de la Administración, para la elaboración de presupuesto de ingresos y gastos del año siguiente y la renovación de cargos, si procede.

ARTICULO 9º. 2.- La Junta puede reunirse con carácter extraordinario cuando:

- a) Lo considere su Presidente.
- b) A petición de la cuarta parte de los propietarios, que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación.
- c) También podrá reunirse válidamente, aunque no la convoque su Presidente, e incluso en contra de su opinión, cuando así lo decidan el resto de los copropietarios.

ARTICULO 10º. 1.- Las convocatorias de las Juntas de la Comunidad de Propietarios las efectuará el Presidente, salvo lo dispuesto en el apartado último del Artículo anterior, y debe expresar en el Orden del Día los asuntos a tratar con fijación del día, lugar de celebración y hora. Las citaciones para la Junta se entregarán en los domicilios de los copropietarios que figuren en el libro de registro de la Comunidad o, en su defecto, en las viviendas de los que sean dueños, al menos con seis días de antelación a la fecha de la celebración.

ARTICULO 10º. 2.- La asistencia a las Juntas podrá ser personal o por representación, que se concederá mediante escrito del representado dirigido al Presidente, en el que indicará el nombre de la persona que le represente. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

ARTICULO 10º. 3.- Las Juntas Ordinarias o Extraordinarias quedarán válidamente constituidas siempre que en primera convocatoria concurren a ellas y estén presentes o representados la mitad más uno de los propietarios, que a su vez representen mayoría de cuotas de participación. En segunda convocatoria la Junta podrá constituirse, cualquiera que sea el número de asistentes.

CAPITULO VI

LOS ACUERDOS DE LAS JUNTAS

ARTICULO 11°. 1.- Para que tengan validez los acuerdos que se adopten por la Junta de Copropietarios deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Los acuerdos deben ser tomados por unanimidad de los presentes y ausentes cuando impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de las reglas de estos Estatutos, o cuando se refieran a la modificación de las cuotas de participación y para aquellos casos que específicamente se establezcan en estos Estatutos.
- b) Los propietarios que habiendo sido citados no asistieran a la Junta serán notificados de modo fehaciente mediante carta notarial, carta certificada o carta con acuse de recibo que contendrá el acuerdo adoptado por los asistentes, y si en el plazo de treinta días no manifiestan de forma clara y por escrito su discrepancia, deben considerarse vinculados tácitamente por el mismo, cuya ejecución, sin embargo, quedará en suspenso hasta que transcurra el plazo antes indicado, salvo que antes el notificado manifieste su conformidad.
- c) Los demás acuerdos no contemplados en el apartado a) podrán ser adoptados en primera convocatoria de la Junta por mayoría del total de votos de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si por insuficiente asistencia de propietarios, la Junta se celebra en segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos, adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que, a su vez, representen más de la mitad del valor de las cuotas de participación de los presentes.
- d) Cuando no se puedan conseguir las mayorías necesarias para la validez de estos acuerdos por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez a instancia de la parte interesada, presentada en el mes siguiente a la fecha de la Junta, y oyendo a los oponentes previamente citados, resolverá en justicia lo que mejor proceda dentro de los veinte días siguientes, contados desde la fecha de la petición, y que se pronunciará sobre las costas.
- e) Los propietarios que estimen gravemente perjudicial para sus intereses los acuerdos de la mayoría, podrán acudir al Juez, si presentan al menos la cuarta parte de los coeficientes de los comuneros.

ARTICULO 11°. 2.- Contra la decisión que se adopte por el Juez, sobre la procedencia o no de los acuerdos, no cabrá más recurso que el ejercicio de las acciones que otorga la Ley General.

CAPITULO VII

EL PRESIDENTE

ARTICULO 12°. 1.- La Junta de Propietarios en su primera asamblea elegirá, de entre ellos, un Presidente y, si es necesario, un Vicepresidente con un mandato de un año de duración, prorrogable por un período de tiempo igual en las Juntas Ordinarias anuales.

ARTICULO 12°. 2.- El cargo de Presidente es gratuito y en sus ausencias será constituida por el Vicepresidente en cuanto a las funciones que correspondan a aquel. El Presidente es el representante legal de la Comunidad, ostentando esta representación en cuantos asuntos y cuestiones esté interesada la misma, ante toda clase de Organismos y

jurisdicciones, pudiendo habilitar tales facultades a favor de Procuradores para los supuestos ejercicios de acciones judiciales en defensa de los intereses de aquella o para oponerse a las pretensiones que en su contra se formulen.

ARTICULO 12°. 3.- Son también atribuciones del Presidente las de ordenar las convocatorias de la Junta y presidir sus sesiones encauzando los debates y dirimiendo los empates que se produzcan en las votaciones. Tiene también facultades para actuar contra los infractores de estos Estatutos o del Reglamento de régimen interior y en general todas aquellas facultades que se le encomienden por la Junta o se deriven del articulado del texto.

ARTICULO 12°. 4.- Puede suspender provisionalmente la ejecución de los acuerdos de la Junta, cuando crea que son contrarios a los Estatutos o perjudiciales para la Comunidad, para que sean de nuevo discutidos y definitivamente votados en la próxima reunión ordinaria, o bien puede suspenderlos definitivamente convocando al mismo tiempo la Junta General antes de un mes.

C A P I T U L O V I I I

EL SECRETARIO ADMINISTRADOR

ARTICULO 13°. 1.- Furuholmen Ibérica, S.A., podrá nombrar un Secretario-Administrador, que deberá ser profesional, y percibirá al menos los honorarios que correspondan de acuerdo a las tarifas del Colegio Nacional de Administradores de Fincas.

ARTICULO 13°. 2.- El Administrador tiene las siguientes facultades:

- a) Preparar y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios económicos para sufragarlos.
- b) Velar por el buen estado y régimen del edificio, instalaciones y servicios comunes, en base a lo que se acuerde al respecto por las Juntas.
- c) Disponer las reparaciones ordinarias y las urgentes, y adoptar las medidas necesarias para evitar los perjuicios que se puedan originar, poniéndose inmediatamente en contacto con los Presidentes de las distintas Comunidades a los que dará cuenta de la extensión de los daños para que se adopten rápidamente las medidas concernientes a evitarlos y efectuar las reparaciones.
- d) Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Llevar el Libro de Contabilidad, el libro auxiliar de ingresos y gastos con sus correspondientes justificantes de pagos y cobros.
- f) Librar recibos a cargo de los propietarios para el cobro de los gastos comunes directamente o a través de operaciones bancarias.
- g) Gestionar en los organismos públicos cuanto haga relación al pago de impuestos relacionados con la Comunidad.
- h) Asistir a las Juntas pudiendo informar ante ellas y tendrá voz, pero no voto, salvo que a la vez sea propietario. En general tendrá cuantas atribuciones le otorgue la Junta.

C A P I T U L O I X

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 14º.- Los apartamentos en que se dividen los edificios deberán dedicarse exclusivamente a viviendas, quedando terminantemente prohibido cualquier actividad comercial, industrial o liberal en los mismos, y cualquiera que sea peligrosa, incómoda, insalubre, o atentatoria contra la moral, buenas costumbres y orden público, o que puedan perturbar el silencio o tranquilidad de sus moradores, o que contravengan lo establecido por las Ordenanzas Municipales.

ARTICULO 15º. 1.- Los pisos podrán ser objeto de división material, segregaciones o agrupaciones, previa comunicación de tales circunstancias a la Comunidad con el fin de que se fije mediante acuerdo unánime la cuota de participación correspondiente a la unidad o unidades resultantes de aquellas operaciones y para su posterior constancia en el Registro de la Propiedad. Tales comunicación y acuerdo no serían necesarios si los pisos así modificados pertenecieran aún a Furuholmen Ibérica, S.A., que fijará unilateralmente las cuotas.

ARTICULO 15º. 2.- Sin perjuicio de lo que establecen estos Estatutos, las Comunidades de Propietarios o Furuholmen Ibérica, S.A., podrán constituir servidumbre de uso, paso, luz y vista en favor de terceros.

No será necesario solicitar la autorización de la Comunidad de Propietarios si la servidumbre la constituye Furuholmen Ibérica, S.A.

ARTICULO 16º. 1.- Todo propietario puede realizar a su costa, en el interior de su vivienda, aquellas obras o instalaciones que estime oportunas y también nueva distribución de su interior, siempre que no afecte a los elementos comunes de la finca o a la propiedad privada de los restantes comuneros y no menoscabe ni la seguridad del Edificio, ni suponga cambio en su estructura general o configuración, ni produzca exteriormente cambio en la fisonomía general del inmueble, o pueda ser constituida de molestias para los demás.

ARTICULO 16º. 2.- Previamente a estas realizaciones de obra o instalaciones, el propietario que vaya a realizarlas deberá ponerlo en conocimiento de la Junta de Propietarios a través de su Presidente, acompañando el proyecto técnico en el que se detallen tales obras, al objeto de que dicha Junta pueda oponerse a las mismas de no cumplirse las indicaciones antes señaladas. Esta exigencia no será aplicable a Furuholmen Ibérica, S.A.

ARTICULO 17º.- Los daños causados por cualquiera de los ocupantes de viviendas en los servicios o instalaciones comunes del inmueble y urbanización en la propiedad privativa de otro comunero serán de cargo de los propietarios de la vivienda que aquellos ocupen.

ARTICULO 18º. 1.- Todo propietario de vivienda o local tiene las siguientes obligaciones:

- a) Mantener en buen estado de conservación su vivienda.
- b) Respetar las instalaciones comunes y las privativas de los restantes comuneros.
- c) Consentir en su piso la realización de las reparaciones e inspecciones que exija el mantenimiento de los servicios comunes del inmueble o de los privativos de otra vivienda, para lo que deberá permitir la entrada del personal especializado encargado de la reparación.

- d) Entregar, en caso de ausencia prolongada, la llave de su vivienda a otro copropietario de su confianza o al empleado de la finca urbana correspondiente, para facilitar la entrada en caso de necesidad.
- e) Contribuir con arreglo a la cuota establecida a los gastos generales de mantenimiento de los servicios comunes, cargas y tributos, sin que la no utilización de alguno de aquellos le exima de cumplir esta obligación.
- f) Los apartamentos que permanezcan sin vender tras la terminación de los mismos, soportarán las cuotas de gastos de comunidad establecidas, que serán satisfechas por Furuholmen Ibérica, S.A.

ARTICULO 18º. 2.- La vivienda está directamente afecta al pago de estos gastos, cualquiera que fuera su propietario, y el impago de los mismo generara un crédito a favor de la Comunidad de Propietarios, preferente a cualquier otro, sin perjuicio por otra parte, de las responsabilidades personales procedentes de tales deudas.

C A P I T U L O X

DOCUMENTACION OFICIAL DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 19º. 1.- La Comunidad llevará obligatoriamente un libro de Actas en que se reflejaran los acuerdos adoptados por las Juntas de Copropietarios. Este libro deberá estar foliado y sellado por el Juzgado de Distrito correspondiente o diligenciado por un Notario. El acta de cada sesión que se refleje en el libro debe estar firmada al menos por el Presidente y el Secretario o Administrador y si es posible por alguno de los asistentes.

ARTICULO 19º. 2.- La Comunidad deberá llevar también un Libro de Contabilidad y podrá llevarse un fichero-registro de propietarios con sus datos personales y los números de los documentos de identificación correspondientes.

ARTICULO 19º. 3.- La Comunidad abrirá una cuenta corriente en un banco de la localidad a nombre de la Junta de Propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario que los talones vayan firmados por el Presidente y/o el Secretario-Administrador.

ARTICULO 19º. 4.- Los edificios y demás instalaciones de la Urbanización deberán estar asegurados contra toda clase de riesgos, entre ellos el de incendios, sin perjuicio de los seguros particulares que cada propietario constituya sobre su piso. La Junta de Propietarios o el Administrador elegirá la Compañía de Seguros y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su reconstrucción.

C A P I T U L O X I

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Como provisión para los gastos de la gestión precomunitaria y como anticipo de las cuotas periódicas de gastos que en su día se fijarán por cada Comunidad, el comprador de un apartamento debe satisfacer la cantidad que señale el vendedor. Esta cantidad se recibirá por Furuholmen Ibérica, S.A., a cuenta de tales gastos, por cuenta de las Comunidades constituidas o pendientes de constitución, que serán justificados por la empresa a satisfacción de los depositantes.

En esta cantidad se incluirá la estimación hecha por Furuholmen Ibérica, S.A., sobre los gastos de la Comunidad de Propietarios “Elviria del Sol” y de los que cabe repercutir al

comprador como miembro de la Comunidad General de Propietarios “Cerrado de Elviria”.

DISPOSICION FINAL

En todo lo no previsto en estos Estatutos se estará en lo dispuesto en el Código Civil y en la Ley de Propiedad Horizontal.

Presentes en este acto los señores comparecientes les hago las reservas y advertencias legales, en especial la derivada de la legislación fiscal vigente, en el sentido de presentar esta escritura para el pago del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados dentro del plazo legal, se las leo íntegramente a su elección, la encuentran conforme, se ratifican en su contenido, y firman conmigo, el Notario, que doy fe de conocerles y del contenido de este instrumento público que queda extendido en 17 folios de la clase octava, serie OE, números 5230398 y los tres siguientes en orden; número 5230303 y los ocho siguientes en orden; número 5230314 y los dos siguientes en orden, y el presente.