

# **NOTA SIMPLE INFORMATIVA**

Art. 332 Reglamento Hipotecario

## **Registro de la Propiedad**

DE JAVEA

REGISTRADOR D. EDUARDO BALLESTR GINER

ADVERTENCIA: Las notes simple no suplen a las certificaciones.  
Tienen una finalidad meramente informativa sin garantía, hasta la  
fecha de su expedición.

## **URBANA.**

- Tierra en termino de Javea, partida Cansala, de sesenta y un áreas treinta y cinco centiáreas.

### **Linda:**

Norte, terreno de Pino Mar, S.A.,  
Sur, Bautista Bisquert Cruaftes, Ana Bisquert Cruañes y Gaspar Salvador Crespo, Este, Inocencia Bolufer y Pino Mar, S.A., y Ocate, entrada y Bautista y Ana Bisquert.

### **VALOR:**

un millón seiscientas treinta y ocho mil pesetas.

### **CARGAS:**

la declaración en estado de suspensión de pagos de la entidad El Tosalet objeto de la anterior inscripción 3a. que, por la presente Inscripción, se cancela.

La entidad El Tosalet, S.A., adquirió esta finca por compra, según su Inscripción 1a. Dicha entidad se halla en estado legal de suspensión de pagos, según la anterior Inscripción 3a. Y, por la escritura que inscribo, la Comisión de Acreedores de El Tosalet, S.A., vende la finca de este número y otras, por el precio de sus respectivas valoraciones, en total cuarenta millones quinientas mil pesetas, a la entidad Bahía de Javea, S.A.

Se solicita la cancelación de la anotación de suspensión de pagos. En su virtud, previa cancelación de in anterior Inscripción **2a.** de declaración de estado legal de suspensión de pagos, inscribo a favor de la entidad BAHIA DE JAVEA, S.A., su titulo de compra. La extensa es la inscripción 4a de la finca 5.934, extendida en el folio 54 de este tomo. Denia, a 18 de Julio de 1.985.

### **URBANA descrita en la inscripción 4a.**

La Entidad Mercantil Bahia de Javea, S.A., domiciliada en Javea, Avenida del Rey Don Juan Carlos I, numero 49 bajo, constituida en escritura otorgada el 4 de noviembre de 1.981 ante el Notario de Javea Don Francisco Aleon Rodriguez, inscrita en la Registro Mercantil de Alicante al tomo 553 general, libro 217, Seccion 3a, folio 13, hoja 3.326, inscripción 2a, con CIF. A-03096328, es dueña de esta finca según dicha inscripción, y Don Ramon Ferrer Santacreu y Don Rafael Mati Paloneque, mayores de edad, casados y vecinos de Javea, Avenida Juan Carlos 1, numero 69, con D.N.L números - 21.308.915 y 45.060.214, en nombre y representación de la misma en su condición de Consejeros Mancomunados, cuyo nombramiento se les otorgo en la escritura constitucional y además reelegidos en Junta General Ordinaria con carácter universal celebrada el 29 de Junio de 1.985, que motivo la inscripción 2a en el Registro Mercantil, estándoles atribuidas las facultades de disposición desde el articulo 14 al 17 de los estatutos sociales, establecen sobre la misma, como norma de régimen particular, los siguientes:

# **ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPLETARIOS DEL POLIGONO DE ACTUACION DENOMINADO PINOSOL,**

**PARCELAS UNO A CIENTO CUARENTA Y NUEVE, AMBAS INCLUSIVE,  
ZONA DEPORTIVA, ZONA VERDE Y VIALES, PROMOVIDO POR LA ENTIDAD BAHIA  
DE JAVEA, S,A. Y APROBADO POR EL AYUNTAMIENTO DE JAVEA.**

## **Capítulo I. De la comunidad en general**

### **Artículo 1. Ámbito y composición.**

Esta Comunidad de propietarios agrupa obligatoriamente a todos los adquirentes por cualquier título de terrenos, parcelas y edificaciones de todo género ubicadas en el polígono de actuación denominado Pinosol, promovido por la Entidad Bahía de Javea S.A. y cuya delimitación ha sido aprobada por el Ayuntamiento de Javea en el presente año de mil novecientos ochenta y cinco, la pertenencia a la presente comunidad de propietarios, cuyo ámbito ha quedado precedentemente determinado, se establece sin perjuicio de la posible pertenencia a una comunidad de ámbito mayor, supuesto que el Polígono de actuación Pinosol se integra por terrenos que están afectos al plan parcial de ordenación Urbana denominado Pinomar, definitivamente aprobado por la Administración.

### **Artículo 2. Duración y naturaleza.**

La Comunidad se establece por tiempo indefinido y como comunidad especial, en la que coexisten bienes de carácter privativo con otros de dominio y/o aprovechamiento común, inseparablemente unidos a los primeros en exacta proporción a la participación que la cuota de cada uno de aquellos representa en el conjunto del polígono urbanizado.

Son bienes de dominio y/o aprovechamiento común las calzadas y viales con sus accesos, el arbolado y/o la jardinería que pueda situarse sobre las mismas y las zonas verdes en general, sin perjuicio de la cesión prevista al Ayuntamiento y en tanto no resulte plenamente efectiva; la instalación completa del alumbrado, con el tendido de líneas y lo demás que comporta; las redes generales de electricidad y de conducción de aguas, excepto lo que por contrato hubieren de pertenecer en su día a las empresas suministradoras; y, en términos generales, todos los que no sean de pertenencia privativa.

### **Artículo 3. Domicilio y objeto.**

La Comunidad tiene su domicilio a todos los efectos en el propio Polígono Pinosol, y como objeto y finalidad, las actividades de toda índole que, mediata o inmediatamente, se encaminen a conseguir y preservar las condiciones óptimas de convivencia en el seno de la misma, la adecuada prestación de los servicios y la conservación y recta utilización de los bienes y elementos comunes y/o de aprovechamiento o uso común.

#### **Artículo 4. Régimen.**

La Comunidad se regirá por los presentes Estatutos, que se transcribirán íntegramente en los documentos que se otorguen en orden a la enajenación y disposición de terrenos y edificaciones del Polígono, a menos que los otorgantes, haciendo expresa referencia a los Estatutos y a la escritura en que se protocolicen o asiento registral en que consten inscritos, declaren conocerlos y de forma incondicionada se sometan a ellos.

### **Capítulo II Derechos obligaciones de los copropietarios.**

#### **Artículo 5. Cuotas de participación.**

La adquisición por cualquier título de parcelas, terrenos o edificaciones de cualquier género en el Polígono no urbanizado Pinosol implicará automáticamente la atribución de una cuota, que determinará la participación del adquirente en el dominio y/o aprovechamiento o uso común asimismo la proporción en que deberá contribuir a los gastos comunes.

Dicha cuota habida cuenta la similitud de las ciento cuarenta parcela unifamiliares integradas en el Polígono será de 0,66 para cada una de las parcelas unifamiliares números 1 a 149, ambas inclusive y de 1,66 para la zona deportiva o de servicios.

#### **Artículo 6. Contribución a los gastos comunes.**

En proporción a la cuota que le corresponda, y conforme a las previsiones adoptadas por la Asamblea en su reunión anual, todo propietario está obligado a contribuir a los gastos comunes y al establecimiento de la reserva o provisión que en su caso haya sido acordada. Tales efectos la Junta Directiva o por delegación de la, misma el Administrador notificar individualmente a los propietarios no asistentes a la Asamblea de lo acordado por esta al respecto, de la cantidad que en consecuencia deberán abonar y de la forma y lugar del pago que harán inexcusablemente dentro de los diez días siguientes al de la recepción de la notificación.

Por su parte los propietarios asistentes a la Asamblea lo efectuarán en el plazo de quince días, contados desde el siguiente a la reunión, salvo acuerdo en contrario. En todo caso, la falta de pago dentro de los referidos plazos determinará el devengo de interés de demora cuatro puntos superior al Interés básico del Banco de España que esté vigente en ese momento y la obligación para el propietario moroso de pagar o reembolsar los gastos de toda índole a que dé lugar, que dando además facultada la Junta Directiva para imponer al moroso, como sanción, el diez por ciento de lo adeudado.

#### **Artículo 7. Bienes de carácter privativo.**

Sobre las a parcelas y edificaciones de carácter privativo tendrán sus propietarios todos los derechos inherentes al dominio, con las solas limitaciones que puedan resultar de los presentes Estatutos, de las ordenanzas que rigen en el Polígono en orden a la edificación, retranqueos, etc. y de los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea General de Propietarios o por la Junta Directiva.

#### **Artículo 8. Bienes de dominio y/o uso o aprovechamiento común.**

Los bienes y elementos comunes no son en ningún caso susceptibles de división, y sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados junto con los de carácter privativo, de los que, en la proporción que en cada casa determina la cuota correspondiente, son anejo inseparable.

Sobre los bienes y elementos comunes todo propietario tiene derecho al uso, disfrute y aprovechamiento de los demás propietarios, ni infrinja las normas y reglamentos dictados al efecto par la Junta Directiva. La utilización inadecuada o dañosa de los bienes o instalaciones comunes con llevará la correspondiente responsabilidad para quien observe tal conducta antijurídica. Los propietarios no tendrán derecho de tanteo o retracto por razón de la comunidad.

#### **Artículo 9. Obras y reparaciones.**

Con sujeción a las Ordenanzas que rigen para el Polígono y a las normas complementarias que en su caso establezca la Junta Directiva, todo propietario podrá efectuar, a su costa, en sus bienes privativos las obras y reparaciones que tenga por conveniente.

Todo propietario está obligado a consentir el uso de sus bienes privativos, en tanto y cuanto sea necesario, para la realización de obras y reparaciones de interés común.

#### **Artículo 10. Subrogación.**

A todos los efectos legales y en proporción a la cuota de participación que respectivamente ostenten, los adquirentes de parcelas y terrenos del Polígono se subrogan expresamente en todas las obligaciones y compromisos contraídos por la entidad promotora del Polígono frente al Ayuntamiento de Javea, Compañías suministradoras, etc.

### **Capítulo III. La Asamblea General de Propietarios.**

#### **Artículo 11. Disposición General.**

La Asamblea General de Propietarios, a la que corresponde en ultimo termino el conocimiento y decisión de cuantos asuntos interesen a la Comunidad, integrara a quienes con aquél carácter figuren en el correspondiente libro, mediando titulo público de su adquisición, y, si fuere el titulo oneroso, completo pago del precio.

#### **Artículo 12. Asistencia y representación.**

Cumplidos los requisitos que determina el artículo anterior, todo propietario tendrá el derecho de ser convocado a las reuniones de la asamblea y de asistir y participar en ellas. En los supuestos de copropiedad sólo uno de los condueños podrá asistir en nombre de todos; en los de desmembración del dominio sólo el nudo propietario, si fuere capaz; en los de arrendamiento, solo el arrendador, sobre el quo recaerá la responsabilidad de los actos y omisiones del arrendatario quo de cualquier manera contravengan las normas por las que se rige la comunidad. En todo caso, quienes tengan derecho a asistir a las reuniones podrán hacerlo personalmente o por representación, entendiéndose a este efecto válidamente conferida la que se consigne en carta dirigida al Presidente de la Junta Directiva. Por les menores e incapacitados sólo podrán concurrir sus representantes legales.

### **Artículo 13. Convocatoria y reunión.**

La Asamblea se reunirá preceptivamente una vez al año, entre los meses de Junio a Septiembre, convocándose por el Presidente de la Junta Directiva o por quien estatutariamente le sustituya, mediante notificación firmada y sellada, que será remitida por correo certificado a los respectivos domicilios quo figuren en el mencionado Libro de Propietarios, y expresara el lugar, fecha y hora de la reunión en primera convocatoria y también en segunda convocatoria, mediante entre ambas como mínimo un lapso de veinticuatro horas, y el orden del día de la misma, en el que necesariamente habrá de figurar el examen de la memoria anual y del estado de cuentas confeccionados al efecto por La Junta Directiva, la elección de los cargos quo en su caso corresponda renovar en dicha Junta y los abonos a realizar por los propietarios proporcionalmente a su cuota individual cada uno, en función de los gastos ordinarios o extraordinarios realizados o previsto para el siguiente ejercicio o de la reserva que se estime conveniente constituir.

Podrá reunirse, además la Asamblea en cualquier tiempo, convocada en igual forma per el Presidente, a su sola iniciativa o la de tres o más de los miembros de in Junta Directiva, o a la de propietarios que representen en conjunto una participación superior al treinta por ciento de la totalidad.

### **Artículo 14. Régimen de acuerdos.**

Para que in asamblea pueda tomar acuerdos válidamente, será necesaria la asistencia, en primera convocatoria, de propietarios que representen en conjunto una participación superior al cincuenta por ciento de la totalidad; en segunda convocatoria, podrán adoptarse acuerdos válidamente cualquiera que sea la proporción de los asistentes. En ambos casos los acuerdos se adoptarán por mayoría de participaciones entre los propietarios presentes o representados; pero será necesario el consenso de dos terceras partes de las participaciones concurrentes para acordar la modificación de los presentes Estatutos, la alteración o reajuste de las cuotas asignadas conforme a los establecido en los presentes

Estatutos o la remoción de alguno o de todos los componentes de la Junta Directiva. Los acuerdos válidamente adoptados obligarán a todos los propietarios, incluso o disidentes.

#### **Artículo 15. Presidencia y actas.**

El Presidente de la Junta Directiva presidirá las sesiones de la Asamblea, actuando como Secretario el de la propia Junta.

En defecto de uno u otro, o de ambos, actuarán en su lugar quienes estatutariamente les sustituyan o, a falta también de éstos, los que al efecto sean designados por la propia Asamblea como acto previo. El acta de in sesión se extenderá por la Secretario, antes de darse la misma por concluida, firmándola con él el Presidente y dos de los propietarios asistentes.

### **Capítulo IV. La Junta Directiva.**

#### **Artículo 16. Competencia.**

A la Junta Directiva compete, sin limitación alguna, el gobierno y administración de la Comunidad, correspondiéndole entre otras y en especial las siguientes facultades:

- a) Representar Judicial y extrajudicialmente a la Comunidad en toda clase de actos y negocios jurídicos, y contratar en su nombre.
- b) Organizar, dirigir y vigilar la prestación de los servicios y el goce, uso y aprovechamiento de los elementos e instalaciones Comunes.
- c) Velar por el estricto cumplimiento de los presentes Estatutos, de las ordenanzas de edificación y de los acuerdos de la Asamblea y redactar los reglamentos interiores y normas complementarias que estime procedentes.
- d) Recabar de los propietarios, conforme al artículo sexto, el pago de las aportaciones que, para atender gastos o establecer reservas, hayan de realizar, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, con arreglo a lo acordado por la Asamblea General o, si se tratase de desembolsos no previstos, urgentes o inexcusables, sin necesidad del acuerdo de ésta.
- e) Nombrar y separar libremente al administrador y personal subalterno, supervisar las tareas que específicamente les haya encomendado y decidir su retribución.
- f) Examinar y aprobar en su caso los proyectos de reformas y obras de embellecimiento y Jardinería, que no podrán llevarse a cabo sin dicha aprobación.
- g) Llevar y mantener al día el estado de cuentas de la Comunidad, el libro de actas, que será único para las sesiones de la Asamblea y de la propia Junta, y el libro de propietarios, en el que figurará,

Junto al nombre de cada uno, sus bienes privativos, el título de adquisición y la cuota correspondiente, así como el domicilio que expresamente designe y que será el único a tener en cuenta a efectos de convocatoria y modificaciones.

i) Abrir y mantener cuentas corrientes y cartillas de ahorro en Bancos o Establecimientos de crédito.

j) Ejercer facultades disciplinarias y sancionadoras, conforme a lo previsto en estos Estatutos y a lo acordado en su caso por la Asamblea, y arbitrar las cuestiones que surjan entre los propietarios con ocasión del goce o uso de los elementos e instalaciones comunes o por razón de vecindad.

### **Artículo 17. Composición y elección.**

La junta directiva se compondrá de un Presidente, un Secretario, un Tesorero y dos Vocales, primero y segundo, todos los cuales serán elegidos por la asamblea, con expresa designación de cargos con carácter obligatorio, y gratuito. La renovación de los mismo será anual, siendo todos los puestos reelegibles, pero de aceptación voluntaria para reelegido.

Las vacantes que se produzcan en la Junta por imposibilidad permanente, renuncia justificada o otra justa causa, o por remoción de alguno de sus miembros se cubrirán por acuerdo de la primera Asamblea General que posteriormente se celebre, la cual elegirá el cargo o cargos de que se trate hasta tanto proceda su renovación ordinaria.

Hasta que tenga lugar la reunión de la Asamblea y en los supuestos de enfermedad, ausencia o imposibilidad temporal, el Presidente será sustituido por el Tesorero y este por el Vocal primero; el Secretario, en tales casos, será sustituido por el Vocal segundo.

Fuera del ámbito de la propia Junta, no será necesario justificar en ningún caso los motivos de la suplencia efectuada.

### **Artículo 18. Presidente.**

El Presidente ostentará la representación de la Comunidad en juicio y fuera de él por delegación estatutaria de la Junta Directiva, que podrá asimismo conferir para determinados actos dicha representación a otro de sus miembros o a un tercero corresponde además al Presidente, o a quien estatutariamente le sustituya, la convocatoria de la Asamblea y de la Junta, la presidencia y moderación de los debates en una y otra, la inmediata vigilancia de la ejecución de sus acuerdos, la adopción de medidas urgentes y lo demás que el sea encomendado.

### **Artículo 19. Secretario.**

Además de actuar en calidad de tal en las reuniones de la Asamblea y de la Junta, el Secretario tendrá a su cargo la documentación de la



Comunidad, redactará la memoria anual a quo se refiere el artículo 13 y los informes que le sean solicitados y llevara al día el libro registro de propietarios y el libro de actas, en el que dejara constancia suficiente de las reuniones de la Asamblea y de la Junta, con expresión de la fecha, asistentes, asuntos tratados y acuerdos adoptados, y firmando él mismo el acta de cada sesión, junto con el Presidente y cuando se trate de reuniones de la Asamblea dos de los propietarios asistentes podrá hacerse con referencia al número con que figuren en el libro registro correspondiente. El Secretario podrá asimismo expedir certificaciones de los libros y documentos que custodie, figurando en ellas el visto bueno del Presidente, y desempeñar asimismo las demás funciones que el uso corriente hace inherentes a su cargo.

#### **Artículo 20. Tesorero.**

Al Tesorero corresponde la custodia de los fondos de la Comunidad, la intervención de los cobros y pagos, que no podrá hacer sin el visto bueno del Presidente, y la redacción del balance y estado de cuentas que habrá de presentar a la reunión anual de la Asamblea. Así como de los parciales que la propia Asamblea o la Junta le reclame.

#### **Artículo 21. Vocales.**

Además de las sustituciones que establece el precedente artículo diecisiete en su párrafo tercero, los vocales desempeñaran las funciones que ocasional o permanentemente les sean encomendadas por la Asamblea o la Junta.

#### **Artículo 22. Régimen de acuerdos.**

La Junta Directiva se reunirá con la frecuencia que en cada momento resulte aconsejable y al menos una vez por semestre, previa convocatoria en forma adecuada por el Presidente. Adoptará sus acuerdos por mayoría de los asistentes; pero, los que no sean de mero trámite requerirán el voto favorable de tres al menos de sus miembros, presentes en la reunión, y será necesario el voto favorable de tres al menos de sus miembros, presentes en la reunión, cuando se trate de conferir la representación de la Comunidad a persona distinta del Presidente, de establecer o modificar las normas y reglamentos de régimen interior, de recabar pagos de los propietarios sin previo acuerdo al respecto de la Asamblea, de contratar personal, de rechazar los proyectos de obra que le hubieren sido sometidos o de imponer sanciones de cualquier clase.

#### **Artículo 23**

En lo que no esté contemplado en los artículos de estos Estatutos, la Comunidad se acogerá a la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1.960

#### **Disposición Transitoria.**

La Asamblea General de Propietarios se reunirá preceptivamente, por vez primera, dentro de los seis meses siguientes al día en que por la Entidad Promotora de la urbanización sean enajenados terrenos en el interior del polígono de la misma que representen en conjunto una cuota de participación superior al cincuenta por ciento, de lo que dicha Entidad notificará fehacientemente a todos los adquirentes anteriores, a cuyos efectos iniciará cuando proceda y conservará siempre al día el libro registro de propietarios a que se rigen los presentes Estatutos.

Hasta tanto se produzca el evento a que se refiere el párrafo anterior, corresponden a la propia Entidad Promotora, que podrá delegarlas en la persona física o Jurídica que designe, las funciones que atribuye al Presidente y a la Junta Directiva de la futura Comunidad el artículo dieciséis de los Estatutos.

En su virtud inscribo los estatutos dichos sobre el resto de cinco mil cuatrocientos quince metros cuadrados que quedan de esta finca después de la segregación a que se refiere la nota de segregación puesta al margen de dicha inscripción, suspendiendo la inscripción de los mismos en cuanto a la cabida de setecientos veinte metros cuadrados por haber sido segregados y vendidos con anterioridad.

Resulta del Registro y de una escritura otorgada el veintidós de diciembre último, ante el Notario de Javea Don Miguel Giner Albalade, cuya primera copia, en la que se transcriben extracto del Registro Mercantil de Vaduz y poder especial a favor de Don Angel Domenech Albi, debidamente apostillados, y acompañada de verificación positiva de la Dirección General de Transacciones Exteriores de fecha 30 de Julio de 1.986, se presentó a las 9 horas del día 2 de los corrientes, asiento 1.817 del Diario 60, a cuyo margen constan las operaciones referentes a otra finca más.

Pagado el impuesto y archivada la carta, de pago. Javea, dieciséis de Febrero de mil novecientos y siete.