

## **AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO OCHO**

**MARIA JOSÉ CABELLOS MENÉNDEZ**, Procuradora de los Tribunales, en la representación que, de la entidad **JOYA VERDE, S.L.**, acredito con copia de escritura de poder que acompaño al presente escrito, ante el Juzgado, comparezco y **DIGO:**

Que esta parte ha sido emplazada el pasado día 1 de octubre del corriente, como parte demandada, en autos de **Procedimiento Ordinario (LPH-249.1.8) 706/2019**, Negociado 4, instado por demanda planteada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL SOTO DE MARBELLA CLUB GOLF SOCIAL, contra mi mandante en reclamación de cantidad.

Que, por medio del presente escrito me persono en los indicados autos en nombre de mi constituyente bajo la dirección Letrada de Doña María Victoria Medina Bootello y formulamos escrito de contestación a la demanda oponiéndonos a la misma de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

### **HECHOS**

**Primero.-** Sobre la naturaleza jurídica de la demandante.

La actora se denomina "Comunidad de Propietarios El Soto de Marbella Club Golf Social". Pese a dicha denominación, no estamos en un supuesto de copropiedad del artículo 396 del Código civil ni, por ende de los regulados en la Ley de Propiedad Horizontal. Parece que existe una comunidad de bienes. El bien o elemento común, al parecer, es un derecho de explotación o de uso de un Club de Golf de propiedad municipal y que, suponemos que por título de concesión administrativa, explota y usa esa comunidad agrupada en torno a la denominada Comunidad de Propietarios. Los estatutos de la Comunidad recogen en sus artículos 3 y 4 la titularidad municipal de la parcela destinada a Zona Verde, en la que se ubica el Club de Golf y sus instalaciones y menciona la existencia de un convenio con el Ayuntamiento en virtud del cual se produce tal derecho de uso y determinadas obligaciones. No aporta la actora documentación alguna que acredite la constitución de la Comunidad, su origen o Estatutos, ni tampoco el título en virtud del cual ostente el derecho de uso del club de golf, sus condiciones, beneficiarios, etc..., pero si queda claro que lo único que tienen en común es el Club de Golf construido sobre un suelo de dominio público del Ayuntamiento de Ojén y cuya propiedad es igualmente municipal, por lo que la Comunidad demandante solo puede ser, suponemos, titular de un

**Mensaje LexNET - Escrito**

Fecha Generación: 18/11/2019 20:09

Mensaje

<b>IdLexNet</b>	201910306642237
<b>Asunto</b>	Procedimiento Ordinario (LPH - 249.1.8) [OR8] (CIVIL)
<b>Remitente</b>	CABELLOS MENENDEZ, MARIA JOSE [437]
<b>Destinatarios</b>	Ilustre Colegio de Procuradores de Málaga JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 8 de Marbella, Málaga [2906942008]
<b>Fecha-hora envío</b>	18/11/2019 13:05
<b>Documentos</b>	<p>DESCRIPCIÓN DE CONTESTACION DEMANDA            Descripción: CONTESTACION DEMANDA            Catalogación: ESCRITO DE PERSONACIÓN EN PROCEDIMIENTO            Hash del Documento: 38a914e123019ddc1bcc84e550fc8ce32da6cf56</p> <p>DOCS 1 AL 7            CONTESTACION.zip (Anexo)            Descripción: DOCS 1 AL 7 CONTESTACION            Catalogación: DOCUMENTACIÓN PROBATORIA SIN ESPECIFICAR            Hash del Documento: b960ec8971a078b0cca2d372c9f676bce573495</p>
<b>Datos del mensaje</b>	<p><b>Procedimiento destino</b>            Procedimiento Ordinario (LPH - 249.1.8) [OR8] (CIVIL) N° 0000706/2019</p> <p><b>Intervinientes</b>            CIF [B93449635] JOYA VERDE, S.L            [DDO] Demandado  <b>Representantes Procesales</b>            * [437] CABELLOS MENENDEZ, MARIA JOSE [P29067] Ilustre Colegio de Procuradores de Málaga</p>

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
18/11/2019 20:09	LAVA OLIVA, ROCIO DANIELA [563]-Ilustre Colegio de Procuradores de Málaga	LO RECOGE	

(\*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.



## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO OCHO

**MARIA JOSÉ CABELLOS MENÉNDEZ**, Procuradora de los Tribunales, en la representación que, de la entidad **JOYA VERDE, S.L.**, acredito con copia de escritura de poder que acompaño al presente escrito, ante el Juzgado, comparezco y **DIGO**:

Que esta parte ha sido emplazada el pasado día 1 de octubre del corriente, como parte demandada, en autos de **Procedimiento Ordinario (LPH-249.1.8) 706/2019**, Negociado 4, instado por demanda planteada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL SOTO DE MARBELLA CLUB GOLF SOCIAL, contra mi mandante en reclamación de cantidad.

Que, por medio del presente escrito me persono en los indicados autos en nombre de mi constituyente bajo la dirección Letrada de Doña María Victoria Medina Bootello y formulamos escrito de contestación a la demanda oponiéndonos a la misma de conformidad con los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

### HECHOS

**Primero.-** Sobre la naturaleza jurídica de la demandante.

La actora se denomina "Comunidad de Propietarios El Soto de Marbella Club Golf Social". Pese a dicha denominación, no estamos en un supuesto de copropiedad del artículo 396 del Código civil ni, por ende de los regulados en la Ley de Propiedad Horizontal. Parece que existe una comunidad de bienes. El bien o elemento común, al parecer, es un derecho de explotación o de uso de un Club de Golf de propiedad municipal y que, suponemos que por título de concesión administrativa, explota y usa esa comunidad agrupada en torno a la denominada Comunidad de Propietarios. Los estatutos de la Comunidad recogen en sus artículos 3 y 4 la titularidad municipal de la parcela destinada a Zona Verde, en la que se ubica el Club de Golf y sus instalaciones y menciona la existencia de un convenio con el Ayuntamiento en virtud del cual se produce tal derecho de uso y determinadas obligaciones. No aporta la actora documentación alguna que acredite la constitución de la Comunidad, su origen o Estatutos, ni tampoco el título en virtud del cual ostente el derecho de uso del club de golf, sus condiciones, beneficiarios, etc..., pero si queda claro que lo único que tienen en común es el Club de Golf construido sobre un suelo de dominio público del Ayuntamiento de Ojén y cuya propiedad es igualmente municipal, por lo que la Comunidad demandante solo puede ser, suponemos, titular de un

*aportar documentación*

Firma válida

MARIA JOSE, CABELLOS MENENDEZ DNI 08918571E



derecho de uso a través de una concesión administrativa que le permite su uso y por el que paga un canon. Ignora esta parte el contenido de la concesión administrativa y quien sea su titular o adjudicatario, pero si se deduce de los propios Estatutos y de las actas de las reuniones, que tienen acceso y pueden ser socios del Club de Golf y demás instalaciones existentes en la parcela municipal, personas distintas de los propietarios de parcelas o viviendas en la urbanización. Así en la propia acta de la reunión de 19 de febrero de 2019 aportada por la actora como documento número tres con su escrito de demanda, se verifica como entre los asistentes, hay numerosas comunidades ajenas al Sector El Vicario y al punto 9 del orden del día se menciona a los socios externos. Se acompaña como **documento núm. dos** el acta de constitución de la Comunidad y como **documento núm. tres** sus Estatutos, facilitados a mi mandante por el Administrador. El acta de constitución es tan escueta que ni siquiera relaciona las fincas que se integran en la misma, ni hay manera de deducirlo por referencia a un Sector del planeamiento municipal, ni tampoco menciona cual sea su objeto ni el título que le otorga derecho alguno sobre el Club de Golf municipal. Para mayor confusión hace referencia al mantenimiento de zonas comunes que, como hemos expuesto, son inexistentes.

*no hay correspondencia*

La demandante no es una Comunidad de Propietarios constituida conforme dispone el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de Julio de Propiedad Horizontal. Tampoco se trata de una comunidad que reúna los requisitos del artículo 396 del Código civil y no hubiese otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. No encaja igualmente en la definición de complejo inmobiliario privado ni de subcomunidad.

No existe ningún elemento común de la urbanización (viales, alumbrado, zonas verdes, instalaciones) cuya titularidad sea común, ni cuyo mantenimiento, conservación o limpieza corresponda a los propietarios y, por ende, a la comunidad demandante. Tampoco existe servicio común alguno, ni situación de comunidad de propietarios de hecho por ocuparse de servicios que, aún sin haberse constituido formalmente la comunidad ni una Entidad de Conservación, sean atendidos o sufragados por los propietarios de una determinada urbanización y sirvan al más adecuado uso y disfrute de los elementos privativos. La propia documental aportada de contrario acredita como los presupuestos y obligaciones de la Comunidad se limitan al Campo de Golf y sus instalaciones que, insistimos, son de propiedad pública y por cuya utilización se paga un canon.

*Fotos*

*canon*

*HRB Comunidad de propietarios*

De hecho, existe una Entidad Urbanística de Conservación que se ocupa del mantenimiento y conservación de los viales, zonas verdes, alumbrado y demás instalaciones públicas de la urbanización y de sus servicios que, pese a ser de titularidad pública, se mantiene y conserva por los propietarios de las fincas incluidas en el Sector, a través de dicha Entidad de Conservación. Por lo tanto no estamos ante una Comunidad de hecho para mantenimiento y conservación de servicios o elementos comunes de la urbanización, sino de un club de golf de titularidad pública cuyo uso viene atribuido, suponemos que a través de concesión administrativa, a unos particulares. El Presidente de la Comunidad actora es igualmente el Presidente de la Entidad de Conservación mencionada, quien también ha reclamado a mi mandante el pago de las cuotas para sufragar gastos comunes adeudadas por el anterior propietario de la parcela hoy propiedad de mi constituyente, dando lugar a los autos de Procedimiento Ordinario 719/2019 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Marbella. Se acompaña como **documento núm. cuatro** copia de la Cédula de emplazamiento a mi mandante junto con el Decreto de admisión de la demanda, escrito de demanda y los seis documentos que la acompañan; como **documento número cinco** copia del acta de constitución de dicha Entidad de Conservación y, como **documento núm. seis**, sus Estatutos. Por lo tanto de la conservación y mantenimiento de los elementos comunes que sí sirven al uso de los privativos y son esenciales para dicho uso, se atiende por los propietarios a través de la Entidad de Conservación y no por la Comunidad demandante.

separado  
las zonas

Administración  
independiente  
y/o independiente

patro  
NO

2. independiente

No disponiendo esta parte del título o resolución por la que se haya otorgado la concesión administrativa para el uso del Club de Golf y sus instalaciones, se deja señalado a efectos probatorios los archivos del Ayuntamiento de Ojén y se solicitará, en el momento procesal oportuno, la aportación de dicho título por la Comunidad de Propietarios demandante y por el Ayuntamiento de Ojén.

Por todo ello entendemos que no se trata de una Comunidad de Propietarios de las del artículo 396 del Código civil regulada por la Ley de Propiedad Horizontal, sino de una comunidad ordinaria en relación con un derecho de uso de bienes públicos al amparo de una concesión administrativa de duración temporal, todo ello tiene las consecuencias jurídicas que exponemos en el fundamento de derecho previo siguiente.

**Segundo.-** Efectivamente, mi mandante es propietaria de la parcela indicada que adquirió por adjudicación en subasta judicial el día 13 de septiembre de 2018. Es de destacar, junto a la fecha a partir de la cual mi mandante devino propietario, septiembre de 2018, el hecho

de que no conste en el Registro de la Propiedad mención alguna a la pertenencia a Comunidad de Propietarios demandante, ni la inscripción de los estatutos de la supuesta Comunidad.

**Tercero.-** Mi poderdante no hace frente al pago reclamado por cuanto, en primer lugar, corresponde en su práctica totalidad a una fecha en la que no era propietario de la finca. Pero es que, además, se le reclamó inicialmente una deuda ascendente a 332.945,53€, que es el importe de deuda liquidado por la Junta General de Propietarios. Así es de ver en la liquidación que se adjunta al Acta de la Asamblea de 19 de febrero de 2019 y no de 2018 como se indica, erróneamente, en el propio del escrito de demanda (Doc. 3 del escrito de demanda). Por otro lado, no se ha notificado en el domicilio de mi mandante, ni siquiera se ha intentado, dicho acuerdo y liquidación de la deuda aprobada por la Junta de Propietarios. Tampoco se ha justificado la cuota de participación de la parcela propiedad de mi constituyente. No parece lógico que la cuota en el club de golf donde se integran más propietarios que los integrados en la Entidad de Conservación, sea sin embargo superior, siendo el criterio el mismo, esto es, la edificabilidad de las parcelas, siendo en el Club de Golf supuestamente de 7,33%, mientras que en la Entidad de Conservación es del 5,98%. Así se recoge en las liquidaciones de cuotas que se adjuntan respectivamente al documento 5 de la demanda formulada por la EUC aportada por esta parte como documento núm. cuatro y al documento cinco de la demanda que combatimos por medio del presente escrito.

\* Porque es ese reparto

**Cuarto.-** Mi mandante hizo un ofrecimiento de pagar incluso la deuda del año 2018 en que devino propietario, pero en modo alguno estaba dispuesto a asumir deudas de años anteriores. Ignoramos de donde resulta la deuda por importe de 35.055,92€ que se menciona en el correlativo del escrito de demanda y que no coincide con la deuda liquidada ni certificada (Doc. 3 y 5 del escrito de demanda).

El requerimiento de pago junto con el realizado en nombre de la Entidad de Conservación por el mismo despacho de abogados, fue debidamente contestado por mi mandante indicando que "*..... adquirió dicha parcela en subasta judicial el 13 de septiembre de 2018, desconociendo la existencia de Entidad de Conservación y de Comunidad. Tras diversas reuniones con el Administrador, parece que la Comunidad no es una propia de la Ley de Propiedad Horizontal, sino que se trata de la pertenencia a un club de golf. En cualquier caso, no nos han notificado las actas aprobando los presupuestos correspondientes, ni el acuerdo de liquidación de la deuda, con el desglose de las derramas y periodos adeudados.*" Se acompaña como

**documento núm. siete** copia del correo electrónico respondiendo a dicho requerimiento de pago.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Previo.-** La Comunidad de bienes se regula en el título tercero del Libro II del Código civil y se define por el artículo 392 de dicho texto legal estableciendo la existencia de comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Confunde este precepto, como indica la doctrina, dos conceptos distintos, la comunidad de bienes o derechos y la copropiedad o condominio, ya que el derecho de propiedad sólo puede recaer, propiamente dicho, sobre cosas corporales. El Tribunal Supremo ha declarado (sentencia de 14 de noviembre de 1998) que este precepto se refiere tanto a la propiedad como a otros derechos. Igualmente ha determinado que se trata de una comunidad que recoge la concepción del derecho romano de comunidad por cuotas o partes ideales, lo que permite la acción de división y la facultad de disposición de cada comunero de su cuota.

Dentro de esta categoría general, el artículo 396 del Código civil regula una especialidad cual es la propiedad horizontal, que cuenta con una regulación específica, que se integra no sólo en dicho precepto, sino por una norma especial, la Ley de Propiedad Horizontal. Dicha copropiedad especial requiere de un elemento de propiedad privativa que lleva indisolublemente unida la copropiedad sobre otros elementos o servicios que sirven precisamente a la propiedad privativa. Por ello el paradigma de la propiedad horizontal y su origen, única opción regulada inicialmente, es la propiedad sobre un edificio dividido "horizontalmente" en pisos y locales independientes o susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida directamente a la vía pública o a un elemento común del edificio, que constituyen una finca registral independiente y que pueden ser objeto de propiedad separada que lleva inherente de manera indisoluble -con carácter ob rem- un derecho de propiedad sobre los elementos comunes del edificio. Precisamente por esta indisolubilidad, en contra de la teoría general sobre la comunidad ordinaria, la cuota en copropiedad sobre los elementos comunes no puede dividirse, no se puede ejercer la acción de división, ni puede disponerse de la misma de manera autónoma o independiente del elemento privativo al que están vinculados.

La jurisprudencia inicialmente y el derecho positivo posteriormente, han ido ampliando esta categoría más allá de los edificios con pisos o locales susceptible de aprovechamiento independiente y se ha considerado que igualmente puede existir

propiedad horizontal en casos de urbanizaciones de viviendas unifamiliares que comparten unas zonas o espacios comunes que pueden ser viales, sus instalaciones, zonas verdes, recreativas, etc... de propiedad común y uso compartido y que igualmente se configura como una cuota indivisible e inseparable de la propiedad de los elementos privativos. La llamada propiedad horizontal tumbada. También se ha extendido a las macro-comunidades integradas por varias comunidades que, además de tener, en su caso, sus propios elementos comunes, comparten otros con otras comunidades, los complejos inmobiliarios privados; y las sub-comunidades. Incluso aquellas que, reuniendo los requisitos mencionados, no se han constituido formalmente como Comunidades pero si actúan de hecho como tales al disponer de elementos comunes que sirven a mejorar o posibilitar el uso de los elementos privativos del conjunto de la comunidad. Esto es, en palabras del Tribunal Supremo (Sentencia de 1 de abril de 2009, Recurso núm. 2479/2005) "*existen elementos comunes necesarios para el más adecuado uso y disfrute de los privativos, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.1 e) LPH*". Así se recoge además en los artículos 2 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En el presente caso, la supuesta concesión administrativa para el uso del campo de golf de titularidad municipal no puede constituir un elemento o servicio común necesario para el más adecuado uso y disfrute de los elementos privativos, que exige la Ley y la jurisprudencia como característicos o elemento esencial de la Propiedad Horizontal.

No es un elemento inmobiliario de utilidad común, como exige el Tribunal Supremo, necesario para el uso y disfrute de las parcelas o viviendas integradas en la urbanización, como pudieran ser los viales, conducciones de luz o agua que necesariamente constituyen elementos que prestan servicio a la urbanización y sin los cuales no serían accesibles o habitables las viviendas. Ni siquiera se trata de un servicio de seguridad que, aunque no necesario, si beneficia a toda la urbanización y está vinculado a la misma y a su área. Se trata de un club social de golf al que pueden pertenecer terceros ajenos a la urbanización y que resulta independiente de la urbanización en el sentido de no formar parte de la misma ni ser de propiedad común.

La jurisprudencia posterior a la Ley de Propiedad Horizontal de 1960 mantiene la naturaleza compleja de la propiedad horizontal, propiedad privativa y copropiedad sobre los elementos comunes, unidos ambos de manera inseparable. Al ser los elementos comunes inseparables de los elementos privativos, éstos llevan inherentes a aquéllos (llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los

elementos comunes, conforme a la dicción del artículo 396 del Código Civil).

No estamos, por lo tanto, en un supuesto de propiedad horizontal sujeto a lo dispuesto por el artículo 396 del Código civil y a la Ley de Propiedad Horizontal.

**I.- Competencia.** No estando en un supuesto de Propiedad Horizontal, en cualquier de sus modalidades, no resulta de aplicación lo dispuesto por el artículo 52.8 aludido de contrario. No obstante lo cual, la competencia es del Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, por ser el del domicilio del demandado, a tenor de lo dispuesto por el artículo 51.1 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

**II.- Postulación.** Conforme con lo alegado respecto de la postulación en el correlativo del escrito de demanda.

**III.- Legitimación.** En cuanto a la legitimación no resulta de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, pese a lo cual si reconocemos la capacidad para ser parte demandante conforme reiteradamente ha reconocido el Tribunal Supremo a las comunidades de bienes sin personalidad jurídica.

**IV.- Procedimiento.** Conforme con lo alegado en el propio del escrito de demanda respecto del procedimiento a seguir.

**V.- Cuantía de la demanda.** Es igualmente conforme el importe señalado de contrario como cuantía de la demanda.

**VI.- Fondo del asunto.** No tratándose de una propiedad horizontal, en ninguna de las modalidades reconocidas por la Ley; esto es, edificio dividido horizontalmente, sub-comunidad, urbanización o complejo inmobiliario privado, ni de una Entidad de Conservación cuyos estatutos dispongan la aplicación de la Ley de Propiedad horizontal, no resultan de aplicación los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, de conformidad, sensu contrario, con lo establecido por el artículo 2 de la citada Ley.

De la documentación aportada de contrario se colige que la posible Comunidad de bienes se concreta exclusivamente en un Club de Golf cuya propiedad es municipal. Pero, como quiera que el demandante no acredita en forma alguna la existencia de tal comunidad de bienes que implique a mi mandante, en tanto que no aporta el título en virtud del cual se ha otorgado el derecho de uso privativo de dicha instalación pública, no podemos saber a favor de quien y en qué condiciones se ha otorgado tal derecho y, por lo tanto, si se ha otorgado a una Comunidad de bienes y si del mismo se

deriva la obligación de mi mandante de contribuir al levantamiento de las cargas conforme dispone el artículo 393 del Código civil. La carga de la prueba de este hecho recae sobre el demandante que mantiene la existencia de tal obligación.

No existe derecho de propiedad compartido sobre el Club de Golf. Pero, en cualquier caso, aún admitiendo a meros efectos dialécticos que el derecho de uso del Club de Golf constituye una Comunidad de bienes en la que se integra mi mandante como propietario de una determinada finca, como una especie de obligación propter rem, es lo cierto que, en modo alguno puede extenderse a un supuesto al que no le resulta de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, la afección real prevista en el artículo 9.e) de la mencionada Ley, en cuanto a la responsabilidad por las deudas de los tres años anteriores al de a adquisición de la finca. Máxime considerando que ni el título constitutivo, ni los estatutos de la Comunidad están inscritos en el Registro de la Propiedad, por lo que no pueden afectar a terceros, cual es el caso de mi mandante hasta el momento de la adquisición de la finca, adquisición que, además se hace en procedimiento de subasta judicial, donde nada se dice de la existencia de Comunidad alguna. Por lo que, como máximo, de acreditarse la existencia de la Comunidad de Bienes y la integración de mi mandante en la misma con obligación de contribuir al levantamiento de las cargas propias de la misma, esa obligación surge cuando deviene propietario, pero nunca puede responder de deudas anteriores que corresponden al anterior propietario y sin que exista afección real alguna de la finca, sino la responsabilidad universal general del artículo 1.911 del Código civil.

**VII.- Costas.** Artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Por todo lo cual

**SUPLICO AL JUZGADO** que, habiendo por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, tendiéndome por personada y parte en nombre de quien comparezco y entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias y, a su tenor, teniendo a esta parte por opuesto a la demanda planteada de contrario y, tras los trámites legales oportunos, dictar sentencia por la que:

- a) Se desestime íntegramente la demanda absolviendo a mi mandante de todos sus pedimentos y condenando al actor al pago de las costas del juicio.
- b) Subsidiariamente, se desestime parcialmente la demanda por pluspetición, condenando al mi mandante al pago

exclusivamente, de las cuotas derivadas de la concesión para el uso del Club de Golf, devengadas desde la fecha en que devino propietario, absolviéndole del resto de los pedimentos.

Es de Justicia que, respetuosamente, pido en Marbella a dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve.

NOMBRE  
MEDINA  
BOOTELLO  
MARIA  
VICTORIA - NIF  
75794628Z

Firmado digitalmente por  
NOMBRE MEDINA  
BOOTELLO MARIA  
VICTORIA - NIF  
75794628Z  
Fecha: 2019.11.18  
11:23:33 +01'00'

CABELLOS  
MENENDEZ  
MARIA JOSE  
08918571E

Firmado digitalmente  
por CABELLOS  
MENENDEZ MARIA  
JOSE - 08918571E  
Fecha: 2019.11.18  
11:31:10 +01'00'

Comunidad de Propietarios  
El Soto de Marbella  
CLUB DE GOLF – CLUB SOCIAL



Administraciones Rodríguez, S.L.  
Urb. Marbesa, 324 d  
E29604 Marbella (Málaga)  
Telf.: 952.83.15.74 – Fax: 952.83.13.22  
www.marbesa.com  
ar@marbesa.com



**ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF-SOCIAL DE FECHA 15.02.19.**

En Ojén, a 15 de Febrero de 2019 los miembros de la C.P. El Soto de Marbella Club de Golf-Social, a los cuales se les relaciona mas adelante, se reúnen en el Restaurante del Club de Golf El Soto, para celebrar la previamente convocada Asamblea General Ordinaria actuando como presidente D. Ivan Waring y como Secretario/Administrador Administraciones Rodríguez S.L. representada por Emilio Moleón para tratar el siguiente orden del día:

1. Apertura de la Asamblea y recuento de votos entre presentes y representados.
2. Aprobación de los gastos de 2018. Votación.
3. Presentación de proyecto de presupuesto para el año 2019. Votación.
4. Presentación de solicitud de Joya Verde S.L. de acuerdo de pago de deuda Comunitaria. Votación y resolución final.
5. Federación del campo de Golf. Explicación y votación.
6. Presentación de proyecto para instalación de CCTV cámaras. Explicación y votación.
7. Liquidación de cuotas deudoras y apoderar al presidente para que tome las medidas oportunas encaminadas a la reclamación de las cuotas deudoras, incluso apoderándolo para que contrate abogados y procuradores para efectuar la reclamación por vía judicial de las mencionadas cuotas deudoras. Votación.
8. Mociones C.P. La Floresta de la Mairena (Lisbet C. Kristesen):
  - 8.1.: Notificar la fecha de la Asamblea y del pre-Meeting con una antelación de 5 meses.
9. Ruegos y preguntas.

1. Apertura de la Asamblea y recuento de votos entre presentes y representados.

El Sr. Ivan Waring abre la Asamblea en segunda convocatoria a las 18.30 horas con un quórum presente de 78,08% de los coeficientes de participación de la Comunidad. Le da la bienvenida a los presentes se pasa sin más dilación al punto 2 del orden del día.

*Asistentes :*

Juan Rimbau (C.P. Marbella Hill View)-----	7,51%
Paul Cossins (C.P. Mirador del Golf) -----	27,93%
Representando a Taylor Wimpey -----	13,61%
Ivan Waring (C.P. Las Lomas del Soto I ) -----	8,38%
John Webb (C.P. El Bosque de La Mairena) -----	6,36%
Representando (C.P. Floresta de La Mairena) -----	2,28%
Bjorn Svensvik (C.P. In Floresta Sur) -----	2,60%
José Prunello on behalf of Shuj Dato-----	9,41%
(C.P. El Soto de Marbella II-Fase II-)	

## **2. Aprobación de los gastos de 2018. Votación.**

El Sr. Ivan Waring y Emilio Moleón ya explicaron en el pre-meeting los gastos e inversiones que se habían realizado en este pasado ejercicio 2018 y se respondieron a todas las dudas.

El representante de Marbella Hill View, Juan Rimbau, manifiesta que como el no asistió al pre-meeting, tiene varias preguntas que hacer sobre los gastos.

Emilio Moleón manifiesta que no tiene ningún problema en contestarle a todos sus puntos, pero le pide permiso a los demás presidente en proceder a la contestación de las preguntas sólo en español para ahorrar tiempo y al estar todos los demás miembros ya informados. Los demás presidentes acceden a que se haga así.

Se da repuesta a todas y dada una de las cuestiones planteadas por el representante de la C.P. Marbella Hill View y se pasa a la votación de los gastos para el año 2018, los cuales son aprobados por unanimidad por un valor de 391.980,27€ con la abstención del representante de la C.P. Marbella Hill View.

## **3. Presentación de proyecto de presupuesto para el año 2019. Votación.**

Ya se acordó en nuestro pre-meeting el aprobar un presupuesto final de 440.500€ para el ejercicio 2019.

Las partidas individuales ya quedaron explicadas en el pre-meeting.

Se pregunta por el proyecto del parque infantil, que no se ha llevado a cabo y se contestar que por temas de prioridades y de fondos comentarios, este proyecto no se ha realizado. En caso de que la tesorería de la Comunidad lo permita y la prioridad en los gastos, sigue estando en la agenda de los proyectos de la Comunidad.

Se presenta el proyecto de la absoluta remodelación de la maquinaria de nuestro Gimnasio, para los que se han obtenido presupuesto de reputadas compañías como Technogym y Life Fitness.

Se han obtenido presupuestos con exactamente las mismas maquinarias y equipamiento, siendo el presupuesto de Technogym de 85.650€ y el de Life Fitness de 60.200€ (ambas cantidades con el IVA ya incluido).

La calidad de la maquinaria es muy parecida, ambas empresas líderes del sector, y con la misma garantía en todo el nuevo equipamiento.

El mantenimiento mensual es también muy parecido, Technogym lo ha estimado en 145€+IVA y Life Fitness es 130€+IVA.

Después de un breve cambio de impresiones se aprueba por unanimidad el contratar con la empresa Life Fitness según presupuesto aportado a tal efecto.

**El presidente de la Comunidad de Propietarios El Soto de Marbella Club de Golf-Social, queda apoderado por unanimidad para contratar con la empresa Life Fitness la adquisición de la nueva maquinaria del Gimnasio expuesta en el presupuesto 190211-AV-ClubGolfElSoto por un importe de 60.201,80€.**

**Igualmente queda apoderado a gestionar la financiación con cualquier entidad financiera que se coteje ofrezca las mejores condiciones crediticias para la financiación de este proyecto, cuyo montante asciende a 60.201,80€, en el plazos de 5 años, así como firmar en nombre de la Comunidad cualesquiera de documentos necesarios para la formalización de dicha financiación para hacerla efectiva.**

Se pasa a debatir la partida presupuestaria del Reception Desk.

El Sr. Prunello manifiesta que posiblemente se podría gestionar este servicio a través de aplicaciones informáticas remotas, donde se puedan reservar las pistas deportivas, green-fees, etc.

Se constata que es necesario que haya una persona en las instalaciones para poder dar un servicio a los socios, cobrar a personas externas, hacer nuevos socios, etc.

La partida del Reception desk, de 27.000€, la realizaría el Sr. Ivan Waring. En esa partida está incluido el seguro de autónomos, sustitución por vacaciones, enfermedad, horas libres, etc., y el IVA (21%).

La partida de mantenimiento de 13.000€ también la realizaría el Sr. Ivan Waring en las mismas condiciones antes expresadas y facturando a la Comunidad en su condición de autónomo con todos los requisitos fiscales.

Algunos miembros piensan que en su calidad de presidente y de trabajador de la comunidad, podría darse un conflicto de intereses.

El Sr. Waring manifiesta que el no lo ve así y que es el primer interesado en que todo vaya bien, al mismo tiempo que en su labor de presidente y al estar en el club todo el día, organizaría el trabajo de los jardineros y estaría para solucionar cualquier eventualidad.

Se propone que para evitar ese posible conflicto de intereses, el Sr. Waring desempeñe o bien el cargo de presidente o bien el cargo de trabajador externo de la Comunidad.

El Sr. Waring dice que aunque el no ve el problema en desempeñar ambos cargos, presenta su dimisión como presidente de la Comunidad y queda como trabajador externo de la Comunidad según las posiciones de Reception desk (27.000€) y mantenimiento (13.000€).

Emilio Moleón manifiesta que en ese caso debemos de convocar una Extraordinaria para la elección de nuevo presidente.

Se aprueba por unanimidad que el Sr. Ivan Waring preste esos servicios a la Comunidad , se acepta su renuncia y se convocará nueva asamblea extraordinaria para la elección de nuevo presidente.

Se aprueba por unanimidad el presupuesto de 440.500€ para el ejercicio fiscal 2019.

#### 4. Presentación de solicitud de Joya Verde S.L. de acuerdo de pago de deuda Comunitaria. Votación y resolución final.

Se informa que se ha recibido oferta de condonación de deuda del nuevo propietario, Joya Verde S.L., de la parcela R-4.1 cuya deuda actual es de 323.945,53€.

La oferta pasada es realizar un pago de 31.492€ para condonar la deuda y hacer frente a los pagos regularmente desde el 1 de Enero de 2019.

En la reunión previa ya se comentó esta oferta y la decisión de los miembros es no aceptarla de forma unánime, pidiendo que se inicien los pasos legales de reclamación de la total cuantía de la misma.

Así mismo, se procederá con los demás deudores de nuestra Comunidad de Propietarios.

#### 5. Federación del campo de Golf. Explicación y votación.

La Federación Andaluza está interesada en que nuestro campo se federe y así poder fomentar más torneos y eventos que sean computables para los participantes.

El coste de la Federación anual es sobre unos 400€ y siempre estamos a tiempo de no renovarlo en caso de que se constatará que no es interesante para nuestro Club.

Se aprueba por unanimidad que se tomen los pasos necesarios para la federación de nuestro Campo de Golf.

#### 6. Presentación de proyecto para instalación de CCTV cámaras. Explicación y votación.

Se pasa a presentar el proyecto de la instalación de cámaras de seguridad en nuestro Club de Golf.

Ya hemos recibido presupuesto de la empresa GV Videocontrol, empresa que tenemos cotejado por otras instalaciones que tiene el precio más competitivo y un servicio de alta calidad.

El presupuesto de instalación es de 1.915,43€.

Se aprueba por unanimidad la instalación de las cámaras de seguridad en nuestro Club de Golf según presupuesto presentado a los asistentes.

#### 7. Liquidación de cuotas deudoras y apoderar al presidente para que tome las medidas oportunas encaminadas a la reclamación de las cuotas deudoras, incluso apoderándolo para que contrate abogados y procuradores para efectuar la reclamación por vía judicial de las mencionadas cuotas deudoras. Votación.

Se liquidan las cuotas deudoras a 31 de Diciembre de 2018 cuya relación se adjunta al presente acta.

Se procederá con los deudores de nuestra Comunidad de Propietarios en procesos de reclamación de deuda.

Se apodera al presidente por unanimidad para que tome las medidas oportunas encaminadas a la reclamación de las cuotas deudoras, incluso apoderándolo para que contrate abogados y procuradores para efectuar la reclamación por vía judicial de las mencionadas cuotas deudoras con cargo de todos los gastos inherentes a la acción de reclamación al deudor en concreto.

#### 8. Mociones C.P. La Floresta de la Mairena (Lisbet C. Kristesen):

8.1.: Notificar la fecha de la Asamblea y del pre-Meeting con una antelación de 5 meses.

Se fija como fecha para la nueva Asamblea General de propietarios será el 21 de Febrero de 2020.

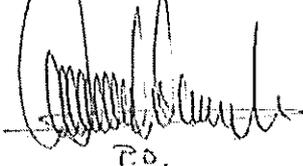
#### 9. Ruegos y preguntas.

El Sr. Waring explica a los presentes que ha incluido una nueva modalidad para los socios externos, que implica sólo la utilización del campo de golf por una cuota anual de 350€. Todos están de acuerdo con la propuesta.

También se publicitará nuestro club de golf en Costa-Link magazine, con una aportación del 50% de su coste por parte del restaurante (Richard Davies).

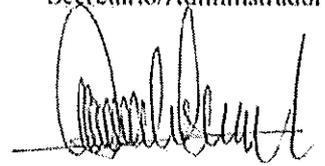
Sin más asuntos que tratar se cierra la asamblea a las 19.50 horas.

Ivan Waring (C.P. Las Lomas del Soto I)  
Presidente



P.O.

Administraciones Rodríguez S.L.  
Secretario/Administrador



Comunidad de Propietarios  
El Soto de Marbella  
CLUB DE GOLF – CLUB SOCIAL



Administraciones Rodríguez, S.L.  
Urb. Marbesa, 324 d  
E29604 Marbella (Málaga)  
Tel.: 952.83.15.74 – Fax: 952.83.13.22  
[www.marbesa.com](http://www.marbesa.com)  
[ar@marbesa.com](mailto:ar@marbesa.com)



**MINUTES OF THE ORDINARY GENERAL MEETING OF THE COMMUNITY OF OWNERS EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF CLUB-SOCIAL, ON 15.02.2019**

In Ojén, on the 15<sup>th</sup> February 2019, the members of the Community El Soto de Marbella Club de Golf-Social, who are indicated down on this page come together at Restaurante Club de Golf El Soto, to hold the previously announced Ordinary General Meeting, with Mr. Ivan Waring acting as President and Mr. Emilio Moleón on behalf of Administraciones Rodríguez S.L., acting as Secretary/Administrator to treat the following agenda:

1. Opening of the meeting and counting of present and represented owners coefficients.
2. Approval of the costs of the financial year 2018. Voting.
3. Presentation of the budget proposal for 2019. Voting.
4. Presentation of the request from Joya Verde, S.L. for a payment agreement of the Community debts. Voting and final resolution.
5. Féderation of golf course. Explanation and vote.
6. Presentation of the project for installing CCTV cameras. Explanation and voting.
7. Liquidation of debts, empowering of the president to take legal actions against slow payers and to give power of attorney to lawyers and attorney at law, enabling them to act on behalf of the Community. Voting.
8. Motions C.P. La Floresta de la Mairena (Lisbet C. Kristensen)
- 8.1. Notification of the date of the General Meeting 5 months in advance.
9. Any other business.

- 
1. Opening of the meeting and counting of present and represented owners coefficients.

Mr. Ivan Waring opens the meeting on the second call at 18.30 with a participation quorum of 78,08% of the total coefficients. He welcomes the presents and moves on to item 2 of the agenda.

*Attendees:*

Juan Rimbau (C.P. Marbella Hill View)-----	7,51%
Paul Cossins (C.P. Mirador del Golf) -----	27,93%
Representing Taylor Wimpey -----	13,61%
Ivan Waring (C.P. Las Lomas del Soto I) -----	8,38%
John Webb (C.P. El Bosque de La Mairena) -----	6,36%
Representing (C.P. Floresta de La Mairena) -----	2,28%
Bjorn Svensvik (C.P. la Floresta Sur) -----	2,60%
José Prunello en representación de Shuj Dato-----	9,41%
(C.P. El Soto de Marbella II-Fase II-)	

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL"

ACTA Nº 1 JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, 10 DE ABRIL 2003

17 SET 2003  
REGISTRO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA VILLA PEREIRA MARBELLA

02

En Málaga siendo las 12:00 H. A.M. horas del día 10 de Abril de 2003, en asamblea General Extraordinaria los señores propietarios de la comunidad de propietarios "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL", que a continuación se relacionan:

Asistentes:

D. Carlos Tomas Céspedes Rodríguez con N.I.F. nº 25054853-X en representación como apoderado de la mercantil "Grupo Empresarial Mena, S.L." propietaria de las fincas que representan el 100%

- Administración y Gestión Inmobiliaria RINCON BERNAL, S.C. Dª Belén Rincón Bernal

La Reunión tiene lugar en las oficinas RINCON BERNAL, S.C C/ Puerto Nº 14 3ª Oficina 10 Edif KEROMNES Málaga 29016 y a la misma los comparecientes le dan el carácter de Asamblea General Extraordinaria con la representación del 100 % de los propietarios, acordándose que presida la reunión D. Carlos Tomas Céspedes Rodríguez y actuando como secretario Dª Belén Rincón Bernal

El Presidente declara constituida válida y legalmente la asamblea de propietarios en primera convocatoria, pasándose a continuación a tratar el orden del día previsto.

Orden del día:

- 1º.- Constitución de la Comunidad de Propietarios.
- 2º - Nombramiento de Presidente y Administrador.
- 3º - Ruegos y Preguntas.

**PRIMERO.- Constitución de la Comunidad de Propietarios.**

La Comunidad de Propietarios "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL" en el término municipal de Ojen (Málaga), La Comunidad se registrará por la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal de 21 de Julio y su reforma por virtud de la Ley 5/99 del 6 de Abril, y en lo no previsto especialmente por el Código Civil así como por las disposiciones establecidas en los Estatutos.

La Comunidad de propietarios "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL" estará constituida y formada por todas y cada una de las fincas o unidades registrales resultantes.

**SEGUNDO.- Nombramiento de Presidente y Administrador.**

Se nombra Presidente a D. Carlos Tomas Céspedes Rodríguez como apoderado de la mercantil "Grupo Empresarial Mena, S.L." y para el cargo de Administración y Gestión Inmobiliaria RINCON BERNAL, S.C. Dª Belén Rincón Bernal Secretaria-Administradora con la colaboración de Dª Nieves Rincón Bernal Los cargos elegidos aceptan sus cargos y toman en este mismo acto posesión de los mismos.

Se autoriza a la Administración de la Comunidad para que gestione ante los organismos correspondientes la legalización de un libro de actas, la solicitud del número de identificación fiscal y lleve a efecto las contrataciones de los servicios comunes como agua, electricidad, teléfono, seguro de la comunidad, mantenimiento zonas comunes y demás que se consideren necesarios, así como para apertura de cuentas bancarias entidad Unicaja a nombre de la propia comunidad.

**TERCERO.- Ruegos y preguntas**

No se tratan otros temas en este punto.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 12:15 Horas en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de todo lo cual como Secretaria extiende el correspondiente acta, con el visto bueno del Sr. Presidente.

**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL"**

**ACTA Nº 2 JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, 22 DE ABRIL 2003**

En Málaga siendo las 12:00 H. A.M. horas del día 22 de Abril de 2003, se reúnen en asamblea General Extraordinaria los señores propietarios de la comunidad de propietarios "EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL", que a continuación se relacionan:

Asistentes:

D. Carlos Tomas Céspedes Rodríguez con N.I.F. nº 25054853-X en representación como apoderado de la mercantil "Grupo Empresarial Mena, S.L." propietaria de las fincas que representan el 68,72%

- Administración y Gestión Inmobiliaria RINCON BERNAL, S.C. Dª Belén Rincón Bernal

La Reunión tiene lugar en las oficinas RINCON BERNAL, S.C C/ Puerto Nº 14,3ª Oficina 10 Edif KEROMNES Málaga, 29016 y a la misma los comparecientes le dan el carácter de Asamblea General Extraordinaria con la representación del 68,72% de los propietarios, preside la reunión D. Carlos Tomas Céspedes Rodríguez y actuando como secretario Dª Belén Rincón Bernal.

El Presidente declara constituida válida y legalmente la asamblea de propietarios en segunda convocatoria, pasándose a continuación a tratar el orden del día previsto.

Orden del día:

1º.- Estudio y Aprobación si procede ejercicio 2003 / 2004.

2º.- Ruegos y Preguntas.

**PRIMERO.- Estudio y Aprobación si procede ejercicio 2003 / 2004.**

En esta misma asamblea se estudia el presupuesto para el ejercicio 2003/2004 y sometido a votación es aprobado por unanimidad quedando el presidente en dar orden a la admón. para la emisión de los recibos, así mismo sometido a votación es acordado por unanimidad facultar al Presidente para suscribir cualquier tipo de contratos, incluso el arrendamiento de las instalaciones del club en la forma extensión y condiciones que estime oportunos así como para solicitar licencias de apertura y en general para firmar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para el correcto funcionamiento de las instalaciones del club de golf- club social.

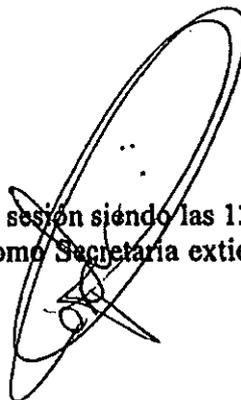
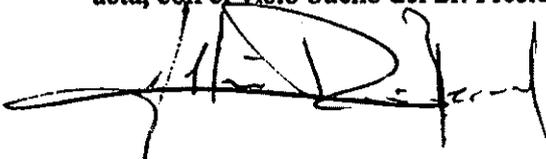
La participación en el presupuesto será según coeficiente de participación.

SUELDO Y SALARIO	60.866,16 €
SEG.VIGILANTE	3.600,00 €
SEG.ALARMA	6.999,96 €
MANT. CAMPO	72.000,00 €
MANT.JARDINES	16.200,00 €
MANT.GENERAL	6.543,96 €
ELECTRICIDAD	2.850,00 €
AGUA	47.349,96 €
TELEFONO	7.700,04 €
MATERIAL DE OFICINA	249,96 €
LIMPIEZA	23.964,96 €
SEGUROS	6.999,96 €
CANON	44.840,04 €
IMPREVISTOS	119.835,00 €
<b>TOTAL GENERAL PAR:</b>	<b>420.000,00 €</b>

**SEGUNDO.- Ruegos y Preguntas.**

No se tratan otros temas en este punto.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las 13:00 Horas en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de todo lo cual como Secretaria extiendo la correspondiente acta, con el visto bueno del Sr. Presidente.





El Soto de Marbella  
Club de Golf- Club Social

## ESTATUTOS

### ARTÍCULO 1.-

Con la denominación **EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL**, se constituye en la localidad de OJEN (MALAGA) la Comunidad de Propietarios que se registrará por los presentes estatutos y, en su defecto, por lo previsto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal o en la que en el futuro le sustituyere.-

### ARTÍCULO 2.-

La Comunidad de Propietarios **EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL** estará constituida por los propietarios de la Urbanización "El Soto de Marbella", y por las Comunidades de Propietarios que se vayan constituyendo en las distintas parcelas de la citada urbanización..

Las cuotas de participación de los propietarios de la Urbanización, en la Comunidad, se establece según la superficie de edificabilidad que corresponde a cada parcela que integra la Urbanización, siendo el total de la superficie edificable de 121.688,55 (ciento veintiún mil seiscientos ochenta y ocho con cincuenta y cinco) metros cuadrados. En concreto, a fecha de constitución de esta comunidad, a la Comunidad de Propietarios "El Soto de Marbella I Fase" le corresponde un coeficiente de participación del 24,85 %, correspondiendo el resto de las parcelas que compone la Urbanización un coeficiente de participación del 75,15 %, determinándose entre ellos la cuota de participación según la superficie edificable que corresponde a cada una de las parcelas de la Urbanización. (Se adjunta plano con las diferentes parcelas)

El Ayuntamiento de Ojén se encontrará representado en la Comunidad de Propietarios con voz y voto pero exento de pago de cualquier gasto.

### ARTÍCULO 3.-

La Comunidad tiene por objeto:

1. El uso, explotación y conservación de las instalaciones del Club Social ~~cedidas a la Comunidad por su propietario Grupo Mena.~~ *cedidas a la Comunidad por su propietario Grupo Mena.*
2. La explotación, uso y conservación del campo de golf construido en terrenos calificados como zona verde de titularidad municipal.

Todo ello llevará consigo:

- 1.- La conservación en buen estado de: campos de golf, jardines, senderos, caminos, instalaciones de suministro de agua, electricidad, alumbrado, zonas de aparcamiento en

- 2.- Mantener la colaboración de los comuneros respecto de las cuestiones de interés para la Comunidad
- 3.- Velar por el cumplimiento de los presentes estatutos, acuerdos de la Junta General y demás reglamentos de policía, urbanismo y legislación de propiedad horizontal.-

En general, decidir sobre cuantos asuntos sean de interés de los comuneros.-

#### **ARTÍCULO 4.-**

Los propietarios habrán de contribuir al buen funcionamiento de la Comunidad, soportando los gastos y aportando los fondos necesarios en función de los presupuestos aprobados anualmente por la Junta General, en proporción a sus respectivos coeficientes.-

Dado que el campo de golf se encuentra ubicado en zona verde municipal, en virtud del convenio firmado por el Ayuntamiento de Ojén, la Comunidad se obliga a:

- 1.- Abonar un canon anual por metro cuadrado de superficie utilizada, siendo el importe para el primer año de 0.03€/m<sup>2</sup>, debiendo las partes actualizar dicha cantidad anualmente conforme al índice que acuerden.
- 2.- Crear una serie de becas para personas empadronadas en Ojén, previa conformidad y propuesta por el Ayuntamiento.
- 3.- Permitir el acceso al club y a las instalaciones a los no comuneros.

#### **ARTÍCULO 5.-**

A título meramente enunciativo, y siempre para el mejor cumplimiento de la finalidad de conservación y mantenimiento de la Comunidad de Propietarios EL SOTO DE MARBELLA CLUB DE GOLF- CLUB SOCIAL podrá:

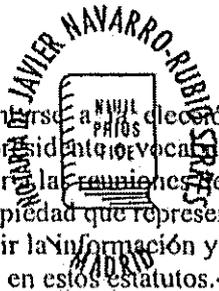
- a) Atender la conservación de las obras de urbanización, el mantenimiento y el costo de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos sufragando los gastos según su coeficiente de participación.
- b) Cuidar el cumplimiento de las normas jurídico-urbanísticas aplicables a la Comunidad
- c) Velar por el mantenimiento de unas buenas relaciones de vecindad entre los propietarios residentes en la urbanización, dirimiendo las contiendas que le sometan a su consideración o las que se susciten entre los mismos en relación con el uso y disfrute de los servicios e instalaciones comunes
- d) Celebrar toda clase de contratos, públicos o privados tanto de administración como de disposición u otros necesarios para el adecuado mantenimiento de la urbanización
- e) Ejercitar las reclamaciones oportunas tanto en vía administrativa como judicial o extrajudicial, en relación con las cuestiones que atañen a los intereses comunes de los miembros de la Comunidad.-

En general, la ejecución de cualquier actividad o derecho relacionado con los fines anteriormente señalados.-

#### **ARTÍCULO 6.-**

Los comuneros disfrutarán de los siguientes derechos:

1. Uso y disfrute de los elementos y servicios comunes, sin otras limitaciones que las contempladas por ley, en estos Estatutos, o las derivadas de los acuerdos que se adopten por la Junta General.-



2. Presentarse a la elección y desempeñar el cargo de Presidente de la Comunidad, Vicepresidente o vocal de la Junta Directiva.-
3. Asistir a las reuniones de la Junta General con voz y voto proporcional al coeficiente de la propiedad que represente, presentando propuestas y haciendo sugerencias.-
4. Recibir la información y documentación relativa a la Comunidad que se determina en la Ley y en estos estatutos.-

#### ARTÍCULO 7.-

Los comunceros tendrán las siguientes obligaciones:

- a) Respetar los elementos e instalaciones comunes, evitando daños a las mismas y siendo de su cargo los desperfectos en ellas producidos por las personas o animales domésticos que de ellos dependan, así como por las personas que utilizen sus respectivas propiedades privadas por cualquier título.-
- b) Contribuir con arreglo a sus coeficientes de participación en los gastos necesarios para el adecuado mantenimiento de los elementos comunes y el correcto funcionamiento de las instalaciones y servicios.-
- c) Aceptar y desempeñar los puestos de responsabilidad en la Junta Directiva para los que hayan sido elegidos.-

#### ARTÍCULO 8.-

El gobierno de la Comunidad corresponde a la Junta General, integrada por los propietarios de las unidades inmobiliarias a que se refiere el artículo 2 de los presentes estatutos que a su vez serán representados por los presidentes de cada Comunidad de Propietarios.-

Asimismo asistirá a la Junta General un representante del Ayuntamiento de Ojén con voz y voto.

La representación legal y la ejecución de los acuerdos de la Junta corresponde al presidente de la Comunidad y en caso de ausencia de éste, al vicepresidente.-

#### ARTÍCULO 9.-

La Junta Directiva estará compuesta por el Presidente de la Comunidad, el vicepresidente y tres vocales electos.- Dichos cargos serán renovables cada dos años.- El presidente, vicepresidente, 3 vocales y el secretario administrador, serán elegidos en la Junta General.-

Igualmente podrá asistir a las reuniones de la Junta Directiva un representante municipal con voz y voto.

La Junta directiva se reunirá con la frecuencia que requieran los asuntos a tratar, y el adecuado seguimiento del correcto funcionamiento de la Comunidad y de sus servicios, a petición de cualquiera de sus miembros.-

Las decisiones de la Junta directiva se adoptarán por mayoría simple de los representantes teniendo voto de calidad el presidente.- La Junta directiva dará cuenta anualmente en la Junta General Ordinaria de sus actividades, elaborando un informe sobre la situación de la

Comunidad que será remitido a todos los propietarios junto con la convocatoria para dicha Junta General Ordinaria.-

**ARTÍCULO 10.-**

La Junta General se reunirá obligatoriamente, con carácter de ordinaria, una vez al año dentro de los dos meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio económico, debiendo ser convocada por el Presidente de la Comunidad para tratar sobre el examen y aprobación de sus cuentas del ejercicio anterior, presupuestos para el siguiente y nombramientos de cargos además de otros asuntos que procedan.-

Si no fuere convocada por el presidente, lo podrá ser por acuerdo de la mayoría simple de los propietarios que representen al menos el 25 por 100 de los coeficientes del total de la Comunidad. Lo mismo regirá para convocatorias de Juntas Extraordinarias, si existen asuntos que, por su importancia y urgencia, no deban esperar hasta la siguiente Junta General Ordinaria, a juicio de las mismas personas y porcentajes a quienes se les reconoce capacidad para convocarla.-

**ARTÍCULO 11.-**

Se entenderá que la Junta General será válidamente constituida en primera convocatoria si asisten a ella, presentes y representados, más del cincuenta por ciento de los coeficientes. En segunda convocatoria no será necesario quórum mínimo.- La segunda convocatoria se efectuará para el mismo día que la primera media hora después.-

**ARTÍCULO 12.-**

La Junta General será presidida por el Presidente de la Comunidad o por el Vicepresidente en ausencia de aquél.- Si en el curso de la Junta se eligiese un nuevo presidente, el saliente continuará presidiendo la Junta General hasta su conclusión.-

**ARTÍCULO 13.-**

Los acuerdos de la Junta General se tomarán según lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.-

**ARTÍCULO 14.-**

Corresponde a la Junta General:

- a) Elegir Presidente, Vicepresidente y vocales.-
- b) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos.-
- c) Conocer, discutir y aprobar, en su caso, las propuestas de la Junta Directiva.-
- d) Estudiar y resolver las proposiciones que formulen por escrito los comuneros que deberán ser presentadas, por lo menos, con 15 días de antelación a la Junta General.-
- e) Aprobar, en su caso, el reglamento de Régimen Interior de la Comunidad de Propietarios y las modificaciones de los presentes estatutos.-
- f) Crear servicios e beneficio de los comuneros.-

**ARTÍCULO 15.-**

Corresponde al Presidente:

- a) Convocar, cuando proceda, la Junta General y presidirla.-
- b) Ostentar la representación unitaria de la Comunidad ante toda clase de Autoridades, Tribunales, Organismos públicos y privados, bancos, establecimientos de crédito público y privados, abriendo, manteniendo y operando cuantas corrientes y de crédito,



firmará los documentos y contratos públicos y privados que fuesen necesarios pudiendo delegar en todo o en parte sus facultades.-

- c) Cuidar del cumplimiento de los Estatutos y de los acuerdos de la Junta General.-
- d) Suscribir con el Secretario, las cuentas de las sesiones y toda clase de documentos que emanen de la Comunidad.-
- e) Formular el proyecto del presupuesto, asistido del Vicepresidente y Secretario.-
- f) Amonestar a los comuneros cuando incumplan sus deberes.-
- g) Desempeñar toda clase de funciones y cumplir los deberes que le son propios, con arreglo a los Estatutos.-

#### ARTICULO 16.-

Corresponde al Vicepresidente:

Sustituir y asumir las funciones que corresponden al Presidente en caso de ausencia vacante o enfermedad de éste.-

#### ARTICULO 17.-

El Secretario-administrador de la Junta cuidará del archivo de la documentación de la Comunidad, siendo responsable de la marcha administrativa de la misma, redactando para ello cuantos documentos sean necesarios.-

Corresponde al Secretario-administrador:

- a) Llevar los libros de actas de la comunidad redactando los documentos que reflejan los acuerdos de los órganos deliberantes.-
- b) Despachar la correspondencia de acuerdo con el Presidente.-
- c) Expedir con el visto bueno del Presidente, las certificaciones que se solicitan de extremos que obren en documentos confiados a su cargo.-
- d) Expedir los mandamientos de pagos o ingresos e intervenir en las operaciones contables.-
- e) Recaudar los fondos, custodiarlos y colocarlos en el lugar y forma que determine la Junta General.-
- f) Realizar los gastos autorizados por el Presidente a nombre de la Comunidad así como intervenirlos.-
- g) Dirigir la contabilidad así como custodiar y llevar sus libros contables.-

#### ARTÍCULO 18.-

Todo propietario puede conferir su representación para la Junta General a otra persona, debiendo constar por escrito, con firma del propietario y ser expresa para cada junta en concreto.-

#### ARTÍCULO 19.-

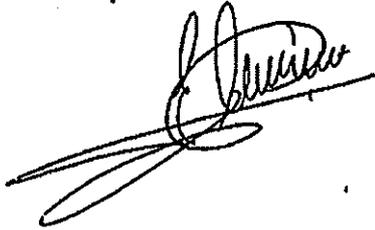
La convocatoria para las Juntas habrá de hacerse y enviarse a los propietarios con una antelación mínima de veinte días a la fecha prevista para su celebración, expresándose en ella los asuntos a tratar.- Si es Junta General Ordinaria, la convocatoria deberá adjuntar información administrativa y contable que permite conocer a los propietarios las cuentas del ejercicio anterior que se someterán a aprobación en la junta, así como los presupuestos propuestos para el ejercicio siguiente.-

#### ARTÍCULO 20.-

De cada Junta General, se levantará acta por el secretario-administrador para su incorporación al libro de actas de la Comunidad.- El borrador de acta de cada Junta, en la que figurarán todos los acuerdos adoptados así como los demás asuntos de relevancia tratados, habrá de ser remitida a todos los propietarios dentro de los treinta días desde su celebración sometiéndose a su aprobación definitiva en la Junta siguiente, todo ello sin perjuicio de la ejecutividad de los acuerdos desde su aprobación.-

**ARTÍCULO 21.-**

Los presentes estatutos podrán modificarse por acuerdo unánime de todos los propietarios en la forma prevenida en la Ley de Propiedad Horizontal y su aplicación e interpretación corresponde a la Junta General.-

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Quirós', written over a horizontal line.

21 NOV. 2002

02

ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN EL VICARIO  
URB. EL VICARIO  
OJEN



ACTA DE LA JUNTA GENERAL CONSTITUYENTE CÉLEBRADA EL DÍA 1 DE  
AGOSTO DE 2002

*ASISTENTES*

Grupo Empresarial Mena S.L., parcelas zonas A, B, H, I, J, K, L, N Representada por Don Carlos Céspedes	80,60%	
Ayco Grupo Inmobiliario, parcela B y C Representada por Don Apolinar Fernández González	14,38%	
C.P. El Vicario I, parcela A Representada por Don Rüdiger Hoffman	5,02%	
3 Asistentes	TOTAL	100%

En Marbella, siendo las 12:00 horas del día 1 de Agosto de 2.002, se reúnen los señores anteriormente expresados, en las oficinas del Grupo Mena en la Avenida Ricardo Soriano 65, planta 2º, oficina 4, Marbella, y en segunda convocatoria, con el objeto de celebrar la Junta General Constituyente de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario con un quórum del 100% y con el siguiente.

ORDEN DEL DIA

1. - Constitución de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario.
2. - Nombramiento de la Junta Directiva de la Entidad Urbanística.
3. - Aprobación de los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario, remitidos al M.I. Ayuntamiento de Ojén, y concedido el visto bueno inicial por su parte.
4. -Aprobación del presupuesto para el ejercicio 2.002/2.003.
5. -Ruegos y preguntas.

## 1. CONSTITUCIÓN DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN EL VICARIO.

Se abre la sesión por la Administradora de Fincas colegiada nº 1.898 del Ilustre Colegio de Administradores de Fincas de Málaga, Doña Ana Ruiz Antequera, quien actúa por encargo de la mercantil Grupo Empresarial Mena S.L., y expone la necesidad y obligatoriedad por parte del Ayuntamiento de Ojén, de la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario.

Se procede a la votación, y se acuerda por unanimidad la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario.

## 2. NOMBRAMIENTO DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA

La Administradora Doña Ana Ruiz expone que hay que elegir un Presidente, un Vicepresidente, y un Secretario Administrador.

Se aprueba por unanimidad la siguiente Junta Directiva:

Presidente: Don Carlos Céspedes.

Vicepresidente: Don Apolinar Fernández González

Secretario – Administrador: Doña Ana Ruiz Antequera.

Asimismo se acuerda por unanimidad otorgar poder tan amplio y bastante como en derecho sea necesario a favor del Presidente o Vicepresidente y la administración mancomunadamente, para que abran cuentas bancarias a nombre de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario, así como ingresen y dispongan de los saldos de las mismas, realizando cuantos actos y actuaciones ordinarias en al práctica bancaria para la llevanza y disposición de dichas cuentas. Igualmente se les faculta para contratar con las diferentes compañías suministradoras los servicios y suministros de todas clases que precise la Entidad, domiciliando en las cuentas bancarias de ésta el importe de tales servicios.

## 3. APROBACIÓN DE LOS ESTATUTOS

Toma la palabra Don Carlos Céspedes quien comenta a los presentes que los Estatutos que les han sido enviados, están aprobados y dado el visto bueno inicial por parte del Ayuntamiento de Ojén.

Se procede a la votación, y se aprueba por unanimidad los Estatutos de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario, que se adjuntan a este Acta.



#### 4. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO 2.002/2.003

La Administradora comenta que al no haber finalizado parte de los viales el Grupo Mena, propone que debido a que el presupuesto presentado contempla también dicha zona no terminada, se posponga la aplicación de dicho presupuesto hasta haber finalizado completamente los viales, lo cual esperan que sea para Octubre, lo que es aprobado por unanimidad.

Se aprueba por unanimidad que las cuotas a girar sean trimestrales, y que el presupuesto se vaya ajustando a medida que se vayan terminando las zonas y viales en construcción.

El Sr. Hoffman pide al Grupo Mena que procuren generar el menor polvo posible, y Don Apolinar Fernández propone que para evitar el problema se podría regar la zona en cuestión una vez al día.

El Sr. Céspedes responde que dicho problema lo ha comunicado ya a la constructora, y que van a intentar disminuir en lo posible el polvo procedente de las obras.

El Sr. Fernández comenta que existe una depuradora que necesita revisiones mensuales, puestas a punto y limpiezas, a lo que el Sr. Céspedes le contesta que espera que para el mes de Octubre esté terminado el proyecto, lo que supone que existirá una nueva red de saneamiento y por tanto la intención es dejar sin actividad la depuradora existente y que todo se conecte a la nueva red general.

El Sr. Fernández expone que a pesar de ello, se debe hacer un contrato de mantenimiento de la depuradora existente hasta que entre en funcionamiento la nueva red general, a lo que el Sr. Céspedes le contesta que ya han pedido presupuestos al respecto.

El Sr. Fernández comenta que el alumbrado de la urbanización ha estado encendido durante el día, y que existen algunas farolas rotas, por lo que pide que se compruebe y regule el reloj de encendido del alumbrado y se proceda a reparar las farolas así como dos arquetas que están rotas.

El Sr. Fernández explica que existen varios contratos que hay que poner a nombre de la Entidad Urbanística de Conservación El Vicario, ya que se encuentran en la actualidad a nombre de Grupo Mena como: 1. suministro eléctrico a la depuradora; 2. alumbrado público; 3. contrato de mantenimiento de la depuradora; 4.- válvula motorizada del depósito, la cual habría que preguntar a Acosol si el consumo de la misma lo tendría que pagar la Entidad o Acosol.

Se aprueba por unanimidad el siguiente presupuesto,

CONCEPTO	IMPORTE
<b>Mant.Red Saneamiento + Pluvial</b>	600
<b>Mant. Alumbrado público</b>	600
<b>Consumo Agua</b>	600
<b>Consumo Luz</b>	3.500
<b>Administración + IVA+Mat. Of</b>	3.900
<b>Limpieza+Mant. Zonas comunes</b>	13.000
<b>Recogida Contenedores+Broza</b>	2.500
<b>Fondo de Reserva</b>	618
<b>Total</b>	<b>25.318</b>

La Administradora explica a los presentes que como el presupuesto se empezará a aplicar a la finalización del tramo de viales, desde la fecha de la constitución, es decir desde el día de hoy 1 de Agosto, se producirán unos gastos que deben ser pagados, por lo que hay que establecer una fórmula para hacer frente a esos gastos.

Se aprueba por unanimidad que el Grupo Empresarial Mena S.L., pagará los gastos desde la fecha de hoy hasta la aplicación del presupuesto aprobado, si bien a dicha fecha el Grupo Mena presentará una liquidación de los gastos habidos que tendrán que pagar en la parte que les corresponda, según su cuota de participación, todos los comuneros de la Entidad El Vicario.

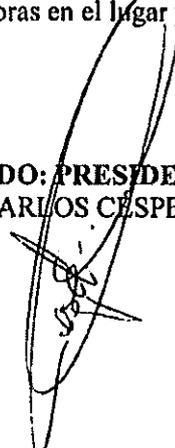
Del mismo modo se acuerda por unanimidad contratar los servicios de una persona, que acuda a la urbanización una vez a la semana durante cuatro horas, para llevar a cabo el mantenimiento de los viales que rodean a la parcela de la C.P. El Vicario I y la perteneciente a Ayco Grupo Inmobiliario, hasta la aplicación del presupuesto aprobado.

##### 5. RUEGOS Y PREGUNTAS.

- a) Don Apolinar Fernández solicita al Grupo Mena que procedan, lo antes posible, al arreglo de las farolas y arquetas rotas dentro de la urbanización.
- b) El Sr. Hoffman pregunta al Sr. Fernández, si una vez terminada la construcción de su parcela, se unirá dichas viviendas a la C.P. Vicario I, a lo que le responde que sí ya que así está establecido en los Estatutos, de tal forma que será todo una sola comunidad. Además le explica que compartirán servicios, y que la parcela quedará vallada y comunicada en todo su recinto.

Y sin más asuntos que tratar, se levanta la sesión por el Sr. Presidente siendo las 13:00 horas en el lugar y fecha referidos en el encabezamiento.

**FDO: PRESIDENTE**  
**CARLOS CÉSPEDES**



**FDO: SECRETARIO-ADMINISTRADOR**  
**ANA RUIZ ANTEQUERA**



# ESTATUTOS DE ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

## **CAPÍTULO I** **Disposiciones Generales**

### **Art. 1 Constitución y naturaleza.**

1. Se constituye la Entidad Urbanística de Conservación denominada EL VICARIO, para llevar a cabo la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios de la finca El Vicario y de conformidad con lo previsto en el art. 24 y concordantes de RGU (o de la disposición legal que establezca la exigencia de constitución de la entidad)
2. Como entidad urbanística colaboradora, la Entidad de Conservación tiene carácter jurídico-administrativo y adquirirá personalidad jurídica desde el momento en que, aprobados los presentes estatutos por el Ayuntamiento se inscriba en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (o el Registro equivalente)

### **Art. 2 Objeto y fines.**

1. La Entidad tendrá por objeto la conservación y mantenimiento de la urbanización realizada por la Promotora GRUPO MENA, y en consecuencia de conformidad con las previsiones y determinaciones establecidas en el Plan Parcial y las normas subsidiarias y subsiguiente Proyecto de Urbanización. Tendrá por objeto la realización de las finalidades siguientes:

- a) la conservación y mantenimiento de viales, parques y jardines, bajo las directrices y vigilancia de la Administración municipal, y en general de todas las instalaciones, elementos y servicios de la urbanización.-
- b) el suministro de los servicios generales de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y alumbrado público, que podrán contratarse por la entidad con empresas suministradoras.-
- c) el servicio general de evaluación y depuración de aguas residuales, con igual facultad.-
- d) cualquier otro que se establezca por acuerdo de la Asamblea General, con el quórum previsto en el art. 16 de los presentes Estatutos y se apruebe por la Administración municipal.-

2. A título meramente enunciativo, y siempre para el mejor cumplimiento de la finalidad de la conservación y mantenimiento que constituye su objeto, la Entidad podrá:

- a) Atender las conservaciones de las obras de urbanización, el mantenimiento y el costo de las dotaciones e instalaciones de servicios públicos que deben asumir los miembros, sufragando los gastos en la forma prevista en los Estatutos.
- b) Cuidar el cumplimiento de las normas jurídico-urbanísticas aplicables a la urbanización
- c) Velar por el mantenimiento de unas buenas relaciones de vecindad entre los propietarios residentes en la urbanización, dirimiendo las contiendas que le sometan a su consideración o las que se susciten entre los mismos en relación con el uso y disfrute de los servicios e instalaciones comunes
- d) Celebrar toda clase de contratos, públicos o privados tanto de administración como de disposición u otros necesarios para el adecuado mantenimiento de la urbanización

- e) Ejercitar las reclamaciones oportunas tanto en vía administrativa como judicial o extrajudicial, en relación con las cuestiones que atañen a los intereses comunes de los miembros de la Entidad
- f) Solicitar al Ayuntamiento de Ojén el cobro por la vía de apremio de las cuotas adeudadas a la Entidad por sus miembros, en el trámite administrativo reglamentariamente previsto, y sin perjuicio de poder reclamarlos por la vía judicial
- g) En general, la ejecución de cualquier actividad o derecho relacionado con los fines anteriormente señalados

### **Art. 3 Capacidad.**

La Entidad tendrá capacidad jurídica para el desarrollo de sus funciones, con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística y en los presentes Estatutos. La Entidad Urbanística de Conservación El Vicario tiene carácter administrativo y dependerá en este orden del Ayuntamiento de Ojén.-

### **Art. 4 Duración.**

La duración de la Entidad se establece por un período indefinido, en tanto subsista la obligación de conservación por parte de los propietarios de parcelas o fincas.-

### **Art. 5 Domicilio.**

- 1. A efectos de notificaciones será el de EUC El Vicario, Centro Comercial Guadalmina II, oficina 12, 29670 San Pedro de Alcántara.
- 2. El traslado del domicilio a otro lugar, dentro de la localidad, requerirá acuerdo de la Asamblea General, dando cuenta al Ayuntamiento y al Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. (o Registro Administrativo equivalente)

## **CAPITULO II Asociados**

### **Art. 6 Asociados**

- 1. Formarán parte de la Entidad los propietarios de fincas situadas en el ámbito del Plan Parcial que se relacionan seguidamente:
  - a) Grupo Empresarial Mena S.L.
  - b) Ayco Grupo Inmobiliario.
  - c) Comunidad de propietarios El Vicario I.
 Quedando todos ellos, sujetos al cumplimiento de los presentes estatutos y a los acuerdos que, conforme a los mismos, adopten sus órganos rectores.
- 2. La transmisión de la titularidad de fincas llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del enajenante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión (art. 28 RGU). A este efecto, en el título de transmisión deberá expresarse el compromiso relativo a la conservación de las obras y servicios de la urbanización con expresa aceptación de los mismos por el adquirente; compromiso que será debidamente formalizado en la correspondiente escritura pública inscrita ante el Ayuntamiento para que las produzca la subrogación de los futuros propietarios a tal efecto.-
- 3. Tanto los asociados iniciales de la Entidad como los incorporados con posterioridad a ella tendrán los mismos derecho y obligaciones.-

### **Art. 7 Derechos.**

Los asociados tendrán los siguientes derechos:

- a) Participar, con voz y voto, en la Asamblea General
- b) Elegir a los miembros de los órganos sociales y ser elegibles para ellos
- c) Presentar proposiciones y sugerencias
- d) Obtener información de la actividad de la Entidad y de sus órganos
- e) Los demás derechos que le correspondan conforma a los presentes Estatutos y a las disposiciones legales aplicables

### **Art. 8 Obligaciones.**

1. Además de las obligaciones de carácter general, derivadas del cumplimiento de las prescripciones y normas legales y de planeamiento urbanístico vigentes, así como las derivadas de los acuerdos adoptados por los órganos de la Entidad, los miembros de ésta vendrán obligados a:

- a) Satisfacer puntualmente las cuotas que les correspondan para la conservación de la urbanización, en los términos establecidos en los Estatutos y conforme al art. 69 RGU.-
- b) Comunicar a la entidad, con un mes de antelación, el propósito de transmitir fincas o parcelas situadas en la urbanización.-
- c) Señalar en el momento de su incorporación a la Entidad, su domicilio a efectos de notificaciones, así como sus modificaciones posteriores.-
- d) Designar en los supuestos de copropiedad, a la persona física que representa a los cotitulares en el ejercicio de sus derechos y cumplimiento de las obligaciones.-
- e) No enajenar o transmitir sus terrenos, parcelas o viviendas sin que el nuevo adquirente se adhiera formalmente a la Entidad, acatando el cumplimiento de estos Estatutos y subrogándose en los derechos y deberes del transmitente.-
- f) Cumplir las demás obligaciones que le correspondan conforme a estos Estatutos y a las disposiciones legales aplicables.-

3. Las cuotas de participación de las parcelas que integran esta Entidad se fijarán en base a los metros cuadrados de superficie edificable de cada una de ellas de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del art. 69 RGU, siendo los coeficientes:

Grupo Empresarial Mena S.L.	80,60%
Ayco Grupo Inmobiliario	14,38%
C.P. El Vicario I	5,02%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Si sobre las parcelas hubiesen constituido regímenes de propiedad horizontal, la contribución de los propietarios en la referida conservación y mantenimiento se determinará por la cuota de participación al total según los metros cuadrados de superficie edificable de la comunidad.-

Quando se hallen presentes o debidamente representados, la totalidad de los miembros de la Entidad, se podrá constituir Asamblea Universal, sin necesidad de cumplir los requisitos de convocatoria.-

#### **Art. 11 La comisión Delegada**

1. La Comisión Delegada tendrá las siguientes atribuciones:
  - a) Realizar todos los actos de administración y gestión de la Entidad que no estén expresamente reservados por estos Estatutos a la Asamblea.
  - b) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea General.
  - c) Desarrollar la gestión económica de la entidad, conforme a los presupuestos aprobados por la Asamblea y contabilizar los resultados de la gestión.
  - d) Proponer a la Asamblea General la adopción de acuerdos en materias atribuidas a la competencia de ésta, así como la de los presupuestos anuales de ingresos y gastos.
  - e) Ejercitar las reclamaciones oportunas, tanto en la vía administrativa, como judicial o extrajudicial, en relación con las cuestiones que atañen a los fines de conservación y mantenimiento que constituyen el objeto de la Entidad.
  - f) El ejercicio en concurrencia con la Asamblea General, de las funciones atribuidas a ésta en los apartados a) hasta e) ambos inclusive, del art.2.2 de estos Estatutos, sin perjuicio de la ejecución y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea en el desarrollo de estas funciones.
  - g) Celebrar toda clase de actos y contratos de administración o disposición relacionados con el objeto y fines de la entidad sobre los bienes de la misma, mediante los pactos o condiciones que juzgue convenientes, salvo aquellos que estuviesen reservados a la Asamblea General Extraordinaria.
  - h) Las demás facultades de gobiernos y administración de la Entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.
2. La Comisión Delegada celebrará reunión ordinaria 2 veces al año, así como las reuniones extraordinarias que estime necesarias el Presidente o lo soliciten por escrito tres vocales de la misma, en cuyo caso el Presidente deberá convocar la reunión extraordinaria solicitada dentro de los diez días siguientes a la solicitud.-
3. La representación sólo cabe en otro consejero, mediante carta dirigida al presidente. Todos los miembros del Consejo tienen derecho a un voto de igual valor. Los acuerdos se adoptarán por mayoría simple de votos presentes o representados, siendo dirimente el voto del presidente en caso de empate.-

#### **Art. 12 El Presidente**

Tendrá las siguientes atribuciones:

- a) convocar, presidir, dirigir las deliberaciones de los órganos colegiados de la Entidad y dirimir los empates con voto de calidad
- b) Representar a la Entidad en toda clase de negocios jurídicos, pudiendo conferir mandatos a terceras personas para el ejercicio de dicha representación, tanto en el ámbito judicial como extrajudicial.
- c) Autorizar las Actas de la Asamblea General y de la Comisión Delegada, las certificaciones que se expidan y cuantos documentos lo requieran

### **CAPITULO III** **Organos de la Entidad**

#### **Art. 9 Organos sociales.**

1. La Entidad Urbansítica de Conservación se regirá por los siguientes órganos:

- a) La Asamblea General, integrada por todos los propietarios pertenecientes a la entidad, siendo ésta el Organo Superior deliberante de la Entidad.-
- b) La Comisión Delegada, integrada por vocales, siendo los mismos los Presidentes de cada comunidad en régimen de propiedad horizontal y en su caso el propietario de cada parcela independiente.
- c) El Presidente
- d) El Vicepresidente
- e) Secretario-Administrador

2. Los cargos antes mencionados serán designados por la Asamblea y a diferencia del resto el Secretario Administrador no será necesario que reúna la condición de propietario. En caso de enfermedad o ausencia del Presidente, éste será sustituido por el Vicepresidente.-

3. La duración de los miembros de la Comisión Delegada será de dos años (o la que se estime oportuna).- Las vacantes que se produzcan por fallecimiento, renuncia o cualquier otra causa, serán cubiertas provisionalmente entre los asociados, por la propia Comisión, hasta tanto se convoque la Asamblea General y se designen por ésta los sustitutos.-

#### **Art. 10 La Asamblea General**

Corresponden a la Asamblea General las siguiente atribuciones:

- a) Aprobar los presupuestos y cuentas anuales de la Entidad
- b) La designación y cese de las personas que han de integrar los órganos sociales
- c) Aprobar las cuentas anuales ordinarias que requiera la gestión
- d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recaudar fondos para su realización
- e) La modificación de los Estatutos, sin perjuicio de la aprobación posterior por el Ayuntamiento.
- f) Aprobar los actos necesarios para la promoción y constitución en su caso de empresa mixta, con el Ayuntamiento, para la conservación de las obras de urbanización
- g) El ejercicio de en concurrencia con la Comisión Delegada, de las demás funciones atribuidas a la Entidad, sin perjuicio de la posterior aprobación por la Administración.-

La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario, al menos, una vez al año y con carácter extraordinario cuando el Presidente o el Consejo Rector lo estimen conveniente o cuando lo soliciten al Consejo miembros de la Entidad que representen el 25% de las cuotas de participación, debiendo expresarse en este último caso los asuntos a tratar.-

- d) Ejercer en la forma que la Comisión Delegada determine, cualesquiera actividades bancarias que exija el funcionamiento de la Entidad.
- e) Cuantas funciones sean inherentes a su cargo o le sean delegadas por la Asamblea General o Comisión Delegada.
- f) Canalizar las relaciones de la Entidad con la Administración.

#### **Art. 13 El Secretario-Administrador**

El Secretario-Administrador levantará actas de las reuniones, tanto de la Asamblea como de la Comisión Delegada, haciendo constar el resultado de las votaciones y los acuerdos adoptados; expedirá las certificaciones con el visto bueno del Presidente; organizará los servicios del régimen interior de la Entidad, de modo especial, la existencia de un libro-registro en el que se relacionarán los socios integrantes de la Entidad, con expresión de sus circunstancias personales, domicilio, fecha de incorporación, cuota de participación y número de votos y cuantos datos complementarios se estimen procedentes, y realizará, así mismo, los actos de gestión administrativa y demás funciones que especialmente se le encomienden por el Presidente o la Comisión Delegada.

También realizará los pagos y cobros que correspondan a los fondos de la Entidad, así como la custodia de éstos; rendir cuentas de la gestión presupuestaria de la entidad y cumplir todas las demás obligaciones que respecto a su cometido, se establezcan por disposiciones legales o acuerdos de la Entidad .-

El cargo de Secretario-Administrador podrá estar retribuido.-

### **CAPITULO IV**

#### **Convocatoria a sesiones y acuerdos**

#### **Art 14 Requisitos de la convocatoria**

1. Los órganos colegiados de la Entidad serán convocados por el Secretario, de orden del Presidente.
2. La convocatoria expresará los asuntos a que se han de circunscribir las deliberaciones y acuerdos, así como la indicación de que en el domicilio social se halla a disposición de los miembros de la Entidad la documentación de los asuntos objeto del orden del día, hasta el día anterior a la reunión.
3. La convocatoria de la Asamblea General o de la Comisión Delegada se hará mediante carta remitida por correo certificado a los domicilios designados por los miembros de la Entidad, con ocho días de antelación, al menos, a la fecha en que haya de celebrarse la reunión cuando se trate de convocatoria de la Asamblea General, o de cuatro días la Comisión Delegada. Con la misma antelación se fijará, en cada caso, un anuncio en el domicilio social de la Entidad.

#### **Art. 15 Quórum de constitución y de votación**

1. La Asamblea General y la Comisión Delegada quedarán válidamente constituidas, en primera convocatoria, cuando concurren a cada una de ellas, presentes o representados -con representación por escrito y para cada reunión- la

mayoría de los asociados que respectivamente integran dichos órganos. En segunda convocatoria, que se celebrará media hora después de la primera será válida la constitución cualquiera que sea el número de miembros concurrentes, siempre que estén presentes el Presidente y el Secretario o quienes legalmente les sustituyan.

2. Los acuerdos de los órganos sociales de la Entidad se adoptarán siempre por mayoría simple de cuota de participación, conforme a lo establecido en el art. 29 RGU.
3. En caso de empate será dirimente el voto del Presidente.

#### **Art. 16 Acuerdos**

1. Los acuerdos de los órganos colegiados de la Entidad, válidamente adoptados según los Estatutos serán obligatorios y ejecutivos, incluso para los ausentes o disidentes, sin perjuicio de las acciones que en Derecho procedan.
2. Los acuerdos sobre designación, elección o renovación de cargos sociales, deberán ser puestos en conocimiento del Ayuntamiento, para conocimiento del mismo e inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
3. Contra los acuerdos de los órganos sociales cabe recurso ordinario ante el Ayuntamiento dentro del plazo de un mes.

#### **Art. 17 Actas**

1. De los acuerdos de la Asamblea y de la Comisión Delegada se levantará acta, que una vez aprobada en la reunión siguiente, se transcribirá al libro de actas, que deberá estar foliado y encuadernado y legalizada cada hoja con la rúbrica del Alcalde y en el que se expresará en su primera página, mediante diligencia de apertura firmada por el Secretario de la Entidad, el número de folios y fecha de apertura.
2. En lo no previsto será de aplicación lo dispuesto en la legislación del régimen local a este respecto.
3. A requerimiento de los miembros de la Entidad o de los órganos urbanísticos deberá el Secretario de la Entidad, con el visto bueno del Presidente expedir certificaciones del contenido del Libro de Actas.
4. Las actas de los acuerdos de la Asamblea General, se remitirá un ejemplar, por correo a todos y cada uno de los miembros de la entidad

#### **Art. 18 Funcionamiento**

1. La entidad funcionará con arreglo a normas de economía, celeridad y eficacia, y mediante la prestación personal de sus miembros, salvo que dicha prestación fuera insuficiente o demasiado onerosa, para los que ostentan cargos sociales.

### **CAPITULO V Régimen Económico**

#### **Art.19 Medios económicos.**

1. El fondo social de la Entidad estará constituido por los siguientes ingresos:
  - a) Las cuotas ordinarias y derramas extraordinarias que deban satisfacer los miembros asociados a la Asamblea general, cuya cuantía y periodicidad podrá variar la Asamblea General.

- b) Subvenciones, donativos y otros ingresos.
2. Si durante el ejercicio surgiera una necesidad imprevista que exigiere un gasto extraordinario, será preciso acuerdo de la Asamblea especialmente convocada a este objeto.

**Art. 20 Presupuestos.**

1. Se redactará y aprobará anualmente un presupuesto ordinario.
2. Su partida de ingresos la constituirá el saldo anterior si lo hubiere, las subvenciones o donativos que se recibieren y cualquier otro ingreso previsible.
3. Su partida de gastos será constituida por los ordinarios y generales de administración, mobiliario, material, y los gastos previstos por las obras o servicios que se acuerden en la anualidad vigente.
4. Se nivelará el presupuesto con la cuota que hayan de satisfacer los asociados.

**Art. 21 Recaudación**

1. Todos los miembros de la Entidad deberán satisfacer las cuotas ordinarias y derramas extraordinarias que les correspondan en la forma y plazos señalados por la Asamblea General. En caso de impago, las cuotas o cantidades podrán ser exigidas, ya de oficio o a solicitud de la Entidad, por el Ayuntamiento, mediante vía de apremio. No podrá instarse el procedimiento de apremio hasta 30 días desde el requerimiento de pago efectuado por el Presidente al moroso mediante escrito certificado.

**Art. 22 Contabilidad**

1. La Entidad llevará la contabilidad de la gestión económica en libros adecuados para que, en cada momento, pueda darse razón de las operaciones efectuadas y se deduzcan de ellos las cuentas que han de rendirse.-
2. Obligatoriamente la contabilidad constará como mínimo, de libro de ingresos gastos y caja, que estarán a cargo del Secretario de la Entidad.-

**CAPÍTULO VI**  
**Disolución y liquidación**

**Art. 23 Disolución**

1. La Entidad se disolverá cuando se hayan realizado los fines y funciones señalados en el art. 2 de estos Estatutos.
2. La disolución de la Entidad requerirá, en todo caso acuerdo del Ayuntamiento conforme a lo establecido en el Art. 30.1 de RGU

**Art. 24 Liquidación**

Acordada validamente la disolución de la Entidad, la Comisión Delegada procederá a efectuar la liquidación mediante el cobro de créditos y pago de deudas, y si hubiere remanente se distribuirá entre los miembros de la Entidad en función a su cuota de participación.-

**Disposición Adicional**

En lo previsto en los presentes estatutos y sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicará de modo supletorio la normativa general en materia de asociaciones.-

## TRANSLATION OF THE STATUTES OF AN URBAN CONSERVATION ENTITY

### CHAPTER I General Provisions

#### Art. 1 Formation and nature.

1. The Urban Conservation Entity [Entidad Urbanística de Conservación] denominated EL VICARIO has been formed to carry out conservation of the urban development works and maintenance of the amenities and installations of services in the property known as El Vicario and in accordance with the provisions of Art. 24 and concordant of the Development Management Regulation (hereinafter DMR) (or legal provision that sets forth the requirement for incorporation of the entity)
2. As a development cooperation entity, the Conservation Entity has a legal-administrative character and shall acquire legal personality as from the time, following approval of these Statutes by the Town Council, it is inscribed in the Register of Development Cooperation Entities (or equivalent Register)

#### Art. 2 Object and aims.

1. The object of the Entity shall be the conservation and maintenance of the urban development executed by the Developer, GRUPO MENA, and, in consequence, in accordance with the provisions and stipulations set forth in the Partial Plan and subsidiary rules and subsequent Urban Development Project. It shall have the following aims:

- a) the conservation and maintenance of roads, parks and gardens, pursuant to the guidelines and under the supervision of the municipal Administration and, in general, the conservation and maintenance of all installations, elements and services of the development.
- b) the provision of general utilities such as drinking water, electricity and public lighting, which may be contracted by the entity with utilities companies.
- c) general sewage evaluation and purifying service, indistinctly.
- d) any other that may be established in a resolution adopted by the General Assembly, with the quorum set forth in Art. 16 of these Statutes and approved by the municipal Administration.

2. By way of example, and to better accomplish the aims of conservation and maintenance that comprise its object, the Entity may:

- a) Attend to the conservation of urban development works, the maintenance and cost of public service amenities and installations to be assumed by members, and to pay expenses as provided in the Statutes.
- b) To ensure the observance of legal-town planning rules applicable to the development
- c) To ensure the maintenance of good relations in the neighbourhood among owners resident in the development, solving differences that may be submitted to its consideration or those that may arise

therebetween in relation to the use and enjoyment of communal services and installations

- d) To enter into all classes of contracts, either public or private, in relation to both administration and disposal, or others that may be necessary for an adequate maintenance of the development
- e) To bring the pertinent claims in both administrative and judicial or extrajudicial proceedings, in relation to matters that concern the common interests of members of the Entity.
- f) To apply to the Ojén Town Council for the collection of amounts due to the Entity from its members in executive proceedings, using the administrative procedure established in regulations, and without prejudice to claiming in judicial proceedings.
- g) In general, to perform any activity or exercise any right in relation to the aims described.

### **Art. 3 Capability.**

The Entity shall have legal capability to perform its functions, pursuant to the provisions of urban development legislation and of these Statutes. El Vicario Urban Conservation Entity shall have an administrative character and, accordingly, shall report to the Ojén Town Council.

### **Art. 4 Duration.**

The Entity shall have an indefinite duration, for as long as the obligation of conservation by the owners of plots or properties subsists.

### **Art. 5 Domicile.**

1. For the purpose of notifications, this shall be the domicile of EUC El Vicario, Centro Comercial Guadalmina II, oficina 12, 29670 San Pedro de Alcántara.
2. Relocation of the domicile, within the town, shall require the approval of the General Assembly, and the Town Council and the Registry of Development Cooperation Entities (or similar Registry) shall be informed.

## **CHAPTER II**

### **Associates**

### **Art. 6 Associates**

1. The following owners of properties included within the scope of the Partial Plan shall form part of the Entity:
  - a) Grupo Empresarial Mena S.L.
  - b) Ayco Grupo Inmobiliario.
  - c) El Vicario I Community of Owners.

All of which shall be subject to the observance of these Statutes and the resolutions that, in accordance therewith, may be adopted by its governing bodies.

2. The transfer of ownership of properties shall entail subrogation in the rights and obligations of the transferring party, and the acquirer shall be deemed incorporated in the Entity as from the time of transfer (Art. 28 DMR). Accordingly, the deed of transfer shall set forth the undertaking relative to the conservation of building works and services in the urban

development, with express acceptance thereof by the acquirer; and this undertaking shall be duly formalised in the corresponding public deed registered at the Town Hall for the purpose of subrogation of future owners.

3. Both the original associates of the Entity and those who join subsequently shall have the same rights and obligations.

#### **Art. 7 Rights.**

Associates shall have the following rights:

- a) To take part, with the right to speak and to vote, in the General Assembly
- b) To elect members of the governing bodies and to be elected thereto
- c) To submit proposals and suggestions
- d) To obtain information on the activity of the Entity and its bodies
- e) All other rights that correspond in accordance with these Statutes and legal provisions applicable

#### **Art. 8 Obligations.**

1. In addition to general obligations, deriving from the observance of legal provisions and rules and town planning regulations in force, as well as those deriving from resolutions adopted by bodies of the Entity, members shall have the following obligations:

- a) To pay punctually the corresponding assessments for conservation of the urban development, in the terms set forth in the Statutes and pursuant to Art. 69 DMR.
- b) To communicate to the entity, with a notice period of one month, their intention to transfer properties or plots located in the urban development.
- c) To furnish, at the time of their incorporation in the Entity, their domicile for the purpose of notifications, as well as subsequent amendments.
- d) In cases of co-ownership, to designate the natural person who is to represent the co-owners in the exercise of their rights and the performance of their obligations.
- e) Not to abalienate or transfer their land, plots or houses unless the new acquirer formally adheres to the Entity, and undertakes to observe these Statutes and becomes subrogated in the rights and duties of the transferor.
- f) To perform all other obligations that correspond in accordance with these Statutes and legal provisions applicable.

3. The participation assessments of plots that form part of this Entity shall be determined on the basis of square metres of buildable area of each one, in accordance with the provisions of the second paragraph of Art. 69 DMR, in which the coefficients are:

Grupo Empresarial Mena S.L.	80.60%
Ayco Grupo Inmobiliario	14.38%
C.P. El Vicario I	5.02%
Total	100%

In the event that the plots are subject to a horizontal property system, the contribution of owners to conservation and maintenance shall be determined by the percentage of participation in the total, based on square metres of buildable area of the community.

### **CHAPTER III**

#### **Governing Bodies**

#### **Art. 9 Governing bodies.**

1. The Urban Conservation Entity shall be governed by the following bodies:
  - a) The General Assembly, composed of all owners belonging to the entity, which shall be the Ultimate Consulting Body of the Entity.
  - b) The Delegate Committee, composed of members, who shall be the Presidents of each community in the horizontal system and, as the case may be, the owner of each independent plot.
  - c) The President
  - d) The Vice-president
  - e) Secretary-Administrator

2. Those offices shall be designated by the Assembly and, unlike the rest, it shall not be necessary for the Secretary Administrator to be an owner. In the event of illness or absence of the President, he shall be replaced by the Vice-president.

3. Members of the Delegate Committee shall remain in office for a term of two years (or that deemed advisable). Vacancies arising from death, resignation or any other cause shall be provisionally filled from among associates, by the Committee, until the General Assembly is convened and replacements are designated thereby.

#### **Art. 10 The General Assembly**

The General Assembly shall be attributed with the following:

- a) Approval of the budgets and annual accounts of the Entity.
- b) Designation and cessation of persons who are to form part of the governing bodies.
- c) Approval of the ordinary annual accounts required by management.
- d) Approval of extraordinary building works and improvements and the collection of funds for their execution.
- e) Amendment of the Statutes, without prejudice to subsequent approval by the Town Council.
- f) Approval of the acts necessary for promotion and incorporation, as the case may be, of a mixed enterprise, with the Town Council, for the conservation of building works for urban development.
- g) The performance, in concurrence with the Delegate Committee, of all other functions attributed to the Entity, without prejudice to subsequent approval by the Administration.

An ordinary General Assembly shall be held at least once every year and an extraordinary General Assembly shall be held whenever the President or the Governing Board deem advisable or whenever requested from the Board by members of the Entity

representing 25% of participation coefficients, indicating in the latter case the matters to be discussed.

When all members of the Entity are present or represented, a Universal Assembly may be held, without the need to observe the requirements for notice.

#### **Art. 11 The Delegate Committee**

1. The Delegate Committee shall be attributed with the following:
  - a) Performance of acts of administration and management of the Entity that are not expressly reserved by these Statutes for the Assembly.
  - b) Execution of resolutions of the General Assembly.
  - c) Development of economic management of the entity, in accordance with the budgets approved by the Assembly and accounting of management results.
  - d) Proposal to the General Assembly of the adoption of resolutions on matters within the competence of the latter, as well as annual income and expense budgets.
  - e) To bring the pertinent claims in both administrative and judicial or extrajudicial proceedings, in relation to matters that concern the conservation and maintenance that constitute the object of the Entity.
  - f) Performance, in concurrence with the General Assembly, of the functions attributed thereto in paragraphs a) to e), inclusive, of Art. 2.2 of these Statutes, without prejudice to execution and observance of the resolutions adopted by the Assembly in the performance of these functions.
  - g) To enter into all classes of acts and contracts for administration and disposal related to the object and aims of the entity over the assets thereof, with the pacts or conditions deemed advisable, with the exception of those that maybe reserved for the Extraordinary General Assembly.
  - h) All other authorities of governance and administration of the Entity not expressly reserved for the General Assembly.
2. The Delegate Committee shall hold an ordinary meeting twice every year, as well as extraordinary meetings deemed necessary by the President or when requested in writing by three members thereof, in which event the President shall call the extraordinary meeting requested within the ten days following the request.
3. Representation may only be delegated to another committee member, in a letter addressed to the President. All Committee members shall be entitled to one equal vote. Resolutions shall be adopted by simple majority of votes present or represented, and the President shall have the casting vote in the event of a tie.

#### **Art. 12 The President**

The President shall have the following attributions:

- a) To call, preside, moderate deliberations of the governing bodies of the Entity and to settle ties with his casting vote
- b) To represent the Entity in all classes of legal business, and to confer mandates to third parties to exercise that representation, both in court and out of court.
- c) To authorise the Minutes of the General Assembly and the Delegate

- Committee, certificates issued and all documents that require authorisation
- d) To perform, in the manner determined by the Delegate Committee, all banking activities required for functioning of the Entity.
  - e) All functions inherent to his office or that may be delegated by the General Assembly or the Delegate Committee.
  - f) To channel relations between the Entity and the Administration.

#### **Art. 13 EI Secretary-Administrator**

The Secretary-Administrator shall take minutes of meetings, both of the Assembly and the Delegate Committee, setting forth the result of votes and the resolutions adopted; he shall issue certificates with the approval of the President; organise internal services of the Entity, in particular, he shall keep a register book in which all members of the Entity shall be listed, setting forth their personal particulars, domicile, date of incorporation, participation coefficient and number of votes and all complementary information deemed relevant, and shall also perform acts of administrative management and other functions particularly entrusted by the President or the Delegate Committee.

He shall also make payments and collections corresponding to Entity funds, as well as their custody; he shall render budget management accounts of the Entity and perform all other obligations inherent to his office, that may be established by legal provisions or resolutions adopted by the Entity.

The office of Secretary-Administrator may be remunerated.

### **CHAPTER IV**

#### **Calling of meetings and resolutions**

#### **Art. 14 Requirements for the notice of the meeting**

1. Meetings of the governing bodies of the Entity shall be called by the Secretary, by order of the President.
2. The notice shall expressly set forth the matters to be deliberated and to which resolutions will be circumscribed, and shall advise that documentation on the items of the agenda will be at the disposal of members at the registered offices of the Entity, until the day prior to the meeting.
3. Notice of the General Assembly or of the Delegate Committee shall be made in a registered letter sent to the domiciles designated by members of the Entity, with a notice period of at least eight days before the date on which the meeting is to be held in the case of notice of the General Assembly, or four days for the Delegate Committee. In each case, an announcement shall be displayed at the registered offices of the Entity, with the same notice period.

#### **Art. 15 Quorum for calling to order and voting**

1. Meetings of the General Assembly and the Delegate Committee shall be validly called to order, on the first call, when they are attended, either personally or by proxy –with written representation specific for each meeting- by the majority of associates that compose those bodies, respectively. On the second call, which shall be held half an hour after the first, it shall be validly called to order irrespective of the number of members attending, provided the President and

- the Secretary, or their legal replacements, are present.
2. Resolutions of the governing bodies of the Entity shall be adopted in all events by simple majority of participation coefficients, as provided in Art. 29 DMR).
  3. In the event of a tie, the President shall have the casting vote.

#### **Art. 16 Resolutions**

1. Resolutions of the governing bodies of the Entity, validly adopted as provided in the Statutes, shall be obligatory and executive, even for those absent or dissidents, without prejudice to the pertinent legal actions.
2. Resolutions on the designation, election or renewal of offices shall be made known to the Town Council, for its information and inscription in the Register of Urban Development Cooperation Entities.
3. An ordinary appeal maybe filed against resolutions of the governing bodies within a term of one month.

#### **Art. 17 Minutes**

1. Minutes shall be taken of resolutions of the Assembly and of the Delegate Committee which, once approved at the following meeting, shall be transcribed in the minutes book, which will be numbered and bound and each page legalised with the paraph of the Mayor, and which shall set forth on its first page, with the opening formality signed by the Secretary of the Entity, the number of pages and the date of opening.
2. Where no provision is made, the provisions of legislation on the local regime in this regard shall apply.
3. At the behest of members of the Entity or of the town planning bodies, the Secretary, with the approval of the President, shall issues certificates of the Minutes Book.
4. A copy of the Minutes of resolutions of the General Assembly shall be sent to each and every member of the Entity

#### **Art. 18 Functioning**

1. The entity shall function in accordance with the rules of economy, celerity and efficacy, and the personal contributions of its members, unless that contribution is insufficient or too onerous for those who hold offices in the entity.

### **CHAPTER V Economic Regime**

#### **Art. 19 Economic means.**

1. Funds of the Entity shall be composed of the following income:
  - a) Ordinary contributions and extra assessments to be paid by members associated to the General Assembly, the amount and frequency of which may be amended by the General Assembly.
  - b) Subsidies, donations and other income.
2. Should an unforeseen need arise during the financial year that requires an extra expense, the agreement of an Assembly specifically called for that purpose shall be required.

**Art. 20 Budgets.**

1. An ordinary budget shall be drawn up and approved annually.
2. Its income shall be composed of the previous balance, if any, subsidies or donations received and other expected income.
3. Its expenses shall be composed of ordinary and general administration, furniture and material expenses, and expenses expected for building works or services agreed for the year in question.
4. The budget will be balanced with the assessments payable by associates.

**Art. 21 Collection**

1. All members of the Entity shall pay the ordinary contributions and extra assessments for which they are responsible in the form and terms established by the General Assembly. In the event of non-payment, contributions or amounts may be required, either de officio or at the request of the Entity, by the Town Council, in executive proceedings. Executive proceedings shall not be commenced until 30 days have elapsed since the payment notice issued by the President to the party in arrears in a registered letter.

**Art. 22 Accounting**

1. The Entity shall keep the accounts of economic management in appropriate books so that, at any time, the operations carried out can be justified and accounts to be rendered deduced therefrom.
2. Accounting shall obligatorily comprise at least an expenses and cash and banks book, which shall be kept by the Secretary of the Entity.

**CHAPTER VI**

**Winding-up and liquidation**

**Art. 23 Winding-up**

1. The Entity shall be wound-up when the aims and functions set forth in Art. 2 of these Statutes have been accomplished.
2. Winding-up of the Entity shall require, in all events, the agreement of the Town Council, as provided in Art. 30.1 of the DMR

**Art. 24 Liquidation**

Once winding-up of the Entity has been validly resolved, the Delegate Committee shall carry out liquidation by the collection of credits and the payment of debts and, in the event of a remainder, shall distribute this among members of the Entity based on their participation coefficients.

---

**General Provision**

For those matters related to the scope of these Statutes and notwithstanding the provisions of town planning regulations, the general rules and regulations regarding associations shall be subsidiarily applicable thereto.



ADMINISTRACIÓN  
DE  
JUSTICIA

S.C.P.J. MARBELLA

01 OCT. 2019

NOTIFICADO

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 4 DE MARBELLA**

Avda. Arias de Velasco, 15, Edificio Los Hallazgos  
Tlf: 951914345-46. Fax: 951975332 y Cuenta Banco Santander nº 2995  
NIG: 2906942120190006611

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 719/2019. Negociado: 6  
Sobre: Obligaciones

De: D/ña. C.P. ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN EL VICARIO

Procurador/a Sr./a.: ROCÍO DANIELA LAVA OLIVA

Contra D/ña.: JOYA VERDE S.L.

**CEDULA DE EMPLAZAMIENTO**

**TRIBUNAL QUE ORDENA EMPLAZAR:** JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 4 DE MARBELLA

**ASUNTO EN QUE SE ACUERDA:** Procedimiento Ordinario 719/2019

**PERSONA A LA QUE SE EMPLAZA:** JOYA VERDE S.L., en concepto de demandado.  
Domicilio: .CTRA.NAL. 340 - KM.175 - CENTRO NEGOCIOS PUERTA DE BANUS,  
BLOQ. E - OFICINA 45 - 29660 MARBELLA

**OBJETO DEL EMPLAZAMIENTO:** Comparecer en el juicio indicado para contestar a la demanda.

**TRIBUNAL ANTE EL QUE DEBE COMPARECER:** En la sede de este tribunal.

**PLAZO PARA COMPARECER:** Veinte días hábiles a contar desde el siguiente al de este emplazamiento.

**PREVENCIONES LEGALES**

1. Si no comparece dentro del plazo indicado, se le declarará en situación de rebeldía procesal, y notificada su rebeldía, no se le volverá a notificar resolución alguna excepto la que ponga fin al procedimiento (artículos 496 y 497 de la L.E.C.).
2. Deberá comparecer con Procurador de los tribunales que lo represente y Letrado que le defienda (artículos 23 y 31 de la L.E.C.).
3. Se le hace saber que tiene derecho a solicitar asistencia jurídica gratuita si se encuentra dentro de los supuestos contemplados en la Ley 1/1996 de 10 de enero, Asistencia Jurídica Gratuita tres días (artículo 155 de la L.E.C.)
4. Deberá comunicar a este tribunal cualquier cambio de domicilio que se produzca durante la sustanciación del proceso (artículo 155.1 de la L.E.C.).

En MARBELLA, a dos de septiembre de dos mil diecinueve.

EL/LA LETRADO/A DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

*"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."*

Código Seguro de verificación:nbuX0Ju0e7wbxndy3cLuyA==. Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: <https://ws121.juntadeandalucia.es/verifirmav2/>  
Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la Ley 69/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica.

FIRMADO POR	RAQUEL CAPILLA GALLEG0 04/09/2019 10:35:57	FECHA	04/09/2019
ID. FIRMA	ws051.juntadeandalucia.es	PÁGINA	1/1
 nbuX0Ju0e7wbxndy3cLuyA==			

f

f

f

