

**BORRADOR DE ESTATUTOS
DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA
URBANIZACION MAS GASSONS.**

La Urbanización MAS GASSONS está ubicada en el término Municipal de Querol, (ALT CAMP), Tarragona y se compone de dos sectores: el A y el B.

DESCRIPCION DE LA URBANIZACION:

ANTECEDENTES:

Antigua heredad llamada Gassons, situada en el distrito de Montagut, término de Querol que comprende la casa Manso nº 33 de superficie setenta y ocho hectáreas, cuarenta y seis areas, ochentay un centiáreas, trece decímetros cuadrados, de tierra campa, viña regadío y rocas.

Linda: Norte: Juan Figueras, Sur: Antonio Ferrer, Fuatino Herbas y Ramón Balleca, Este: término de Pontons provincia de Barcelona y oeste: Antonio Ferrer, Faustino Herbás y el propio Ramón Balleca.

Inscrita en el Registro de Montblanc, Tomo 883, libro 13, folio 229, finca 551.

Que sobre dicha finca se promovió un plan parcial aprobado definitivamente por la Comisión provincial de urbanismos de Tarragona el 30 de septiembre de 1.974, que fue objeto de modificación y aprobado definitivamente en 14 de enero de 1981, cuya parcelación definitiva fue aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 18 de enero de 1.984.

QUE EN ESCRITURA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 Nº PROTOCOLO 900, ANTE LA NOTARIA: MARIA PILAR DE PRADA SOLAESA MONTBLANC, Se constituye garantía ante el Ayuntamiento con las siguientes parcelas: de la 176 a la 184 ambas incluidas y de la 252 a la 272 ambas incluidas y practicadas las anteriores segregaciones la finca maTriz queda reducida a una cabida de: 75 ha, 21 areas, 94 ca, 13 dm2.

Que el Ayuntamiento de Querol en sesión celebrada el 27 de julio de 1985 tomó el acuerdo de aceptar dichas parcelas en concepto de cesión, para responder de las obras de urbanización del PP. Valor global de dicha cesión:15.000.000 de pesetas.

En ESCRITURA DE 20 DE SEPTIEMBRE DE 1985 ANTE LA MISMA NOTARIO Nº PROTOCOLO 901, se realizó por el propietario único de entonces: CESION OBLIGATORIA DEL DIEZ POR CIENTO DE APROVECHAMIENTO MEDIO de acuerdo con lo dispuesto en el art 84 de la LS de 9 de abril de 1976

- PARCELA DESIGNADA COMO H-1 de 5.610 m2 destinada a zona hotelera y apartamentos en donde existen dos edificios de construcción rústica , en el edificio 1 está formado por un bar al que ay adosado una vivienda y una

primera planta encima. El edificio 2 esta formado por una vivienda en una sola planta, Valor: 3.974.773 ptas.

- Parcela designada como H-2 de la urbanización de 14.110 m2 destinada a zona hotelera y apartamentos. Valor 3.709.253 pesetas.
- Parcela designada como C-1 de 5.770 m2 destinada a Centro cívico y deportivo . Valor 1.516.825 pesetas.
- Parcela C-2 de la urbanización destinada a centro cívico de 3.040 m2 valor 799.159 pesetas.

Resto de finca queda como: 72 ha, 36 areas 65 ca y 13 dm2.

ESCRITURA OTORGADA EL 26 DE ENERO DE 1994 NTE EL Notario ALBERTO LLOBEL MUEDRA CON EL Nº 121 DE SU PROTOCOLO, COMPARECEN:

- **MARIA MAESO CIRERA Y JOSE ABADIAS ENRIQUEZ COMO PRESIDENTA Y SECRETARIO DE LA JUNTA DE COMPENSACION DE MAS GASSONS Y ANICETO DOMINGUEZ, PROPIETARIO INICIAL, al objeto de protocolizar:**
 - Acta de la asamblea extraordinaria de 12 de mayo de 1991 por la que se crea la Junta de compensación de mas gassons.
 - Estatutos y bases de actuación.
 - Escrito al ayuntamiento para que lo apruebe de julio de 1991.
 - BOP Tarragona de 23- X- 1991 que publica la aprobación inicial.
 - Certificación del Pleno del Ayuntamiento de 28 de marzo de 1992 de aprobación definitiva de la constitución de la junta de sus estatutos y sus bases.
 - Fotocopia del BOP de Tarragona de 25 abril de 1992 que publica el acuerdo anterior.
 - Relación comprensiva de los 241 propietarios de parcelas.
 - Acuerdo del Ayuntamiento de 15 de junio de 1992 que nombra representante del Ayuntamiento.
 - Fotocopia del BOP de Tarragona de 27 de agosto de 1992 que publica acuerdo del Ayuntamiento de 25 de julio de 1992.
 - Escrito de 1 del 9 de 1993 de Aniceto que certifica las parcelas que faltan por vender.
 - Plano de situación de la finca Mas Gassons.
 - Acta de la asamblea de 19 del 9 de 1993 que elige el Consejo rector de mas gassons.
 - Copia auténtica del acta de manifestaciones de Aniceto Montero de 20 de julio de 1993 den la que señala que han sido vendidas 250 parcelas y para solucionar el deterioro de la urbanización se obliga a ceder las parcelas restantes a la junta, incluyendo las del pozo que pasara a la asociación o a la junta.

- Relación en la que figuran los nombres apellidos y nº de parcelas de la urbanización mas gassons vendidas.
- El 2 de marzo de 1994 el propietario único, cede a la Junta la zona agrícola de 17.000 m2 zona A.

Que la Urbanización de MAS GASSONS se compone de dos sectores plenamente diferenciados:

El Sector A existente en la parte Sur de la urbanización y el sector B, en la parte Norte separados por la carretera de Santes Creus a Pontons, así como la zona verde del barranco donde se hallan los pozos y la zona hotelera cedida al Ayuntamiento.

El sector A está formado una vez deducidas las parcelas cedidas para zonas verdes de: parcelas independientes individualizadas de propiedad privada, que suponen un total de: m2 de superficie con los siguientes porcentajes o coeficiente de participación sobre mil a efectos del cálculo del sector A:

(descripción de las parcelas: nº correlativo; Nº de orden existente, m2, ref catastral y coeficiente de participación del total del sector A se recogen en el Anexo I)

El sector B está compuesto una vez deducidas las parcelas cedidas para zonas verdes de: parcelas independientes individualizadas de propiedad privada , que suponen un total de: m2 de superficie con los siguientes porcentajes o coeficiente de participación sobre mil a efectos del cálculo del sector B:

(descripción de las parcelas: nº correlativo; Nº de orden existente, m2, ref catastral y coeficiente de participación del total del sector B que se recoge en el Anexo I)

El conjunto de parcelas individuales de propiedad privada, de la urbanización está compuesto por:

(descripción de las parcelas: nº correlativo; Nº de orden existente, m2, ref catastral y coeficiente de participación del total de los dos sectores, tal y como se recoge en el Anexo I)

BORRADOR DE ESTATUTOS:

Artículo 1. Los presentes Estatutos, que se inscribirán en el Registro de la Propiedad Regularan el Régimen de Propiedad Horizontal de cada una de las parcelas que componen la urbanización acomodados a las normas contenidas en el CCC, texto legal aplicable en lo que no dispongan los presentes Estatutos.

Los presentes estatutos así como el reglamento de régimen Interior en su caso, son obligatorios para todos los propietarios actuales y futuros, por lo que se debe de hacer mención en todos los actos de transmisión, gravamen, cesión, usufructo, arrendamiento, etc que se haga de las parcelas.

Con independencia de la afección real que establece el art 553, apartado 5 del CCC, en los supuestos de venta o gravamen el comprador o adquirente queda subrogado en los derechos y obligaciones que tenga en relación a la comunidad el anterior propietario con la prescripción de cuatro años y en consecuencia los saldos, cualquiera que sea la cuantía pendiente, a favor o en contra del transmitente, haya en las cuentas de la comunidad o en los fondos de reserva que puedan existir, quedan a beneficio o pérdida del nuevo titular, sin perjuicio de los acuerdos internos entre comprador y vendedor que tienen exclusiva eficacia entre las partes.

Artículo 2. Para el adecuado sostenimiento de los servicios, los tributos, las cargas y las responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, conforme obliga el apartado 3 del art 553 del CCC, se atribuye a cada parcela la siguiente cuota de participación, en relación con el total de m² de suelo de parcelas que corresponden individualmente a cada uno de los dos sectores, así como en relación al total de la urbanización; según consta en el Anexo 1 de estos estatutos de los que forma parte inseparable.

Esta cuota servirá de módulo para la participación en cargas y beneficios, así como a efectos de lo dispuesto legalmente.

Artículo 3. Son elementos comunes, además de los que señala el art 396 del Código Civil, de la Urbanización, los siguientes:

- _ La zona agrícola de la urbanización.
- _ El mantenimiento del local social.
- _ Los pozos de agua, el sistema de bombeo, los depósitos de agua, las redes generales de distribución y todo lo relacionado con el suministro de agua a las parcelas individuales o a las zonas comunes.
- El alumbrado público general de la Urbanización y las instalaciones complementarias, como conducciones, farolas, etc.
- Las zonas verdes y los viales generales de la urbanización.

_ los seguros generales que afecten a la urbanización.

– Los demás servicios e instalaciones que pueda tener la Urbanización, hasta alcanzar el resto de la finca matriz que no correspondan de forma individual a ningún sector y los que en un futuro puedan existir por acuerdo de la Junta Rectora.

Son elementos comunes de cada sector:

- El alumbrado público del sector y las instalaciones complementarias, como conducciones, farolas, existentes dentro de cada sector que no tengan la consideración de elementos generales de la urbanización, etc.
- Las zonas verdes, los viales y las aceras de cada sector.
- Los parques o espacios públicos, de ocio, esparcimiento o convivencia existentes o que puedan existir en cada sector.
- Los sistemas de saneamiento o depuración que afecten exclusivamente a un sector o parte de dicho sector en la forma que se determine.

Como elementos privativos de cada propietario de parcelas, dentro de los límites de su parcela, a tenor del art 553, apartado 33 y apartado 35 del CCC le corresponde el espacio físico que puede ser objeto de propiedad separada y que tiene independencia funcional porque dispone de acceso directo o indirecto de la vía pública.

Artículo 4. Con base en lo dispuesto en el art. 553-39 y otros concordantes del CCCat., se constituyen las siguientes servidumbres y limitaciones:

“todas aquellas que sean necesarias para los servicios y elementos comunes de la Urbanización en general o para cualquiera de los sectores,, aunque no aparezcan visibles y aparentes”.

Artículo 5. Los gastos que ocasionen el mantenimiento y la administración de estos elementos, servicios comunes y conforme permite el apartado 11, punto 1 d) del art 553 CCC, serán sufragados de la forma siguiente:

- Los gastos de funcionamiento ordinario, mantenimiento y reparaciones precisas para el normal funcionamiento del suministro de agua a las parcelas serán sufragados por los usuarios del agua en la forma en que se establezca a través del oportuno reglamento de dicho servicio que formará anexo nº 2 a los presentes estatutos.
- Las inversiones a realizar en nuevos proyectos relacionados con el suministro de agua, el depósito o las redes nuevas serán sufragados por el total de la comunidad en la forma normal establecida para las inversiones de cualquier tipo a realizar.
- Los gastos de material y administración, los seguros que la Urbanización deba de tener en vigor sean del tipo que sean, los servicios de limpieza y mantenimiento de los elementos comunes, así como cualquier otro gasto ordinario que sea preciso realizar serán sufragados por partes iguales de los propietarios de parcelas.

- Las inversiones a realizar en nuevas infraestructuras comunes en cualquiera de los dos sectores o en el general, así como los cambios que haya que efectuar en las mismas serán distribuidas en relación con el coeficiente de participación de cada parcela.

Artículo 6. Juntas Ordinarias y Extraordinarias:

A las condiciones de convocatoria que establece el apartado 21 del art 553 CCC, como mínimo, se celebrará una Junta anual en cada sector, para la aprobación de cuentas, presupuestos y renovación de cargos directivos. Esta Junta tendrá lugar en los seis primeros meses de cada año y se presentarán las cuentas cerradas al 31 de diciembre del año anterior, tanto las propias de cada sector, como las generales de la Urbanización.

Las Juntas de cada sector deberán de ser convocadas con una semana de diferencia, en primer lugar el sector A y posteriormente el sector B y así alternativamente cada año.

Una vez celebrada la Junta anual de cada sector mencionada anteriormente y renovados los cargos anualmente, se convocara por los dos presidentes elegidos en cada sector de forma conjunta, a la Junta Rectora de la Urbanización para la designación de sus cargos en la forma prevista en el artículo 7º y la aprobación del orden del día que proceda.

Cada sector elegirá anualmente los cargos de: Presidente, Vicepresidente y Secretario – Administrador.

El Presidente de cada sector representa en juicio y en cualquier otra situación a la comunidad de cada sector para todo aquello que le afecte exclusivamente al sector.

El Presidente de la Junta Rectora General, representa a la Comunidad en juicio y en cualquier otra circunstancia que afecte a la totalidad de la comunidad.

El Administrador, será un profesional o sociedad administrada por un profesional cualificado, que se encargará de la gestión de cada sector y del global y que será el mismo para ambos sectores y ejercerá las funciones de Secretario en ambos casos. El cargo de Secretario Administrador puede recaer en una persona ajena a la comunidad, con los mismos requisitos de profesionalidad y titulación.

Con anterioridad a la celebración de cualquier Junta Rectora de la Urbanización se celebrarán las Juntas generales de cada sector, para que adopten los acuerdos oportunos en cada punto del orden del día a debatir en la Junta Rectora.

Los representantes de cada sector, obligatoriamente votaran en la Junta Rectora lo que cada sector haya acordado en su Junta General.

Lo mismo sucederá en la convocatoria de las Juntas Extraordinarias que sean necesarias, convocadas por las personas antes señaladas.

Las convocatorias, tanto para las Juntas Ordinarias como para las Extraordinarias de cada sector, serán firmadas por el secretario en nombre de quienes lo hayan ordenado.

Cada sector podrá celebrar las reuniones que tenga por conveniente para temas de interés exclusivo de su sector, sin necesidad de contar con el otro sector y según contempla el apartado 20, punto 2 del art 553 del CCC, la Junta general se reunirá en el sector que corresponda cuando lo soliciten cuarta parte de los propietarios que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación de cada sector.

En este supuesto el Secretario convocara la Junta de cada sector con el orden del día propuesto por los convocantes en el mínimo plazo posible.

Si los acuerdos adoptados en un sector consecuencia de la convocatoria de una junta pudieran afectar al otro sector, será necesario convocar en el otro sector una Junta con el mismo orden del día del acordado en el sector que haya adoptado los acuerdos, para que decida sobre los mismos.

Para ello el Secretario informara a la junta del otro Sector de dichos acuerdos para que se convoque la misma, igualmente, en la forma establecida en el párrafo anterior.

Consecuencia de dichas convocatorias y celebraciones, se reunirá la semana siguiente a esta última Junta, la Junta Rectora general, que adoptara los acuerdos pertinentes si ambos sectores estuvieran de acuerdo en ello, o en caso contrario se pondrá de manifiesto las diferencias existentes para que sean conocidas de ambos sectores y se actúe en consecuencia.

Tanto para los presupuestos ordinarios como para los extraordinarios del conjunto de la comunidad, es necesaria la aprobación previa de la Junta General de cada sector así como la aprobación de la Junta Rectora general de la Urbanización.

Si un sector acuerda la realización de un presupuesto extraordinario para llevar a cabo en su sector las obras que considere necesarias, corresponde exclusivamente a dicho sector la aprobación y seguimiento de dicho presupuesto, así como las gestiones y el cobro de los morosos que pudieran existir en relación al mismo.

Artículo 7. La Urbanización será dirigida y gestionada por una Junta Rectora General de 5 miembros, de la que formarán parte los Presidentes, los vicepresidentes y el secretario- administrador de las Comunidades de cada uno de los dos sectores que componen la Urbanización.

De entre ellos, se elegirá cada año, por turno rotatorio de cada sector: un Presidente; un vicepresidente que será el Presidente del sector que no ejerza la Presidencia; el

secretario- administrador designado y dos vocales que serán los dos vicepresidentes de ambos sectores.

La Junta Rectora que será convocada por el Secretario con el Vº Bº de aquél que le encargue la convocatoria, se reunirá cuando así lo estime el Presidente o, en caso de ausencia o enfermedad, el vicepresidente. Con excepción de la Junta anual que se convocara en la forma que se señala en el artículo siguiente.

Artículo 8. La convocatoria de las Juntas, cumplirán los requisitos del art. 553-21 CCCat, por lo que será siempre por escrito, indicando el orden del día, el lugar y la fecha de la reunión, y con un mínimo de ocho días de antelación para las Juntas Ordinarias y con tiempo suficiente para que llegue a conocimiento de los propietarios en las Extraordinarias, además de que se publique en el lugar adecuado de la Urbanización destinado a avisos.

El lugar de celebración normal será el local social de la urbanización, pudiendo celebrarse por motivos determinados en la localidad donde la finca esté ubicada o en otra distinta siempre que se encuentre dentro de la comarca.

Los propietarios que no residan en la Urbanización deberán designar un domicilio postal a efectos de notificaciones. Será responsabilidad de los propietarios el comunicar a la Secretaria los cambios de domicilio que realicen al objeto de poder ser citados a las Juntas Generales.

Artículo 9. La Junta se celebrará sea cual fuere el número de asistentes y de cuotas, conforme a la ley (véase el actual art. 553-23, apdo. 1), y será presidida por el Presidente o las personas que cita el apdo. 2 del citado precepto.

Artículo 10. Los acuerdos necesitarán de la misma unanimidad o de mayorías cualificadas o simples que exigen los arts. 553-25 y 553-26 CCCat.

Artículo 11. Para la redacción y firma de las actas se estará a lo dispuesto en el apdo. 27, concretamente por el secretario con el visto bueno del Presidente.

Los acuerdos podrán ser impugnados en la forma y los plazos del art. 553-31 CCCat.

Artículo 12. Los propietarios o las personas que gocen de la posesión y del uso de las parcelas de cada una de los Sectores y los familiares que convivan permanentemente con ellos podrán servirse de la totalidad de las instalaciones en la forma indicada en el Reglamento de Régimen Interior que se apruebe y conforme a los acuerdos que se adopten por la Junta Rectora.

Artículo 13. Las obras de reparación que se deban de llevar a cabo en los elementos comunes de la comunidad se tendrán que realizar con el acuerdo de las respectivas Juntas. No obstante lo anterior, se autoriza al Presidente y/o Administrador para ordenar las reparaciones necesarias de las cuales no se pueda esperar y sea urgente realizarlas, dando cuenta de las mismas en la siguiente Junta de Propietarios siempre y

cuando el gasto realizado no deba de ser objeto de derrama extra ya que en dicho caso es necesario convocar a la Junta de propietarios respectiva.

Artículo 14. Todo propietario está obligado a ejecutar a su costa en su parcela, las reparaciones que sea necesario realizar para evitar daños al vecino o a los elementos comunes, respondiendo de los daños que se originen por el retraso injustificado o mala fe, así como en el caso de mala ejecución de las obras.

Artículo 15. Los propietarios deben de hacer efectivos en el tiempo y forma que determine la Junta, los pagos que correspondan para hacer frente a los gastos ordinarios o extraordinarios conforme dispone el art 553, apartado 45 del CCC.

Los propietarios que sea cual sea la causa no utilicen los elementos comunes están obligados a satisfacer los gastos que correspondan sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 45, punto 2, del art 553 del CCC.

En caso de ser requerido de pago el propietario moroso y no verificado el mismo se seguirán los trámites previstos en el art 553-4 del CCC.

Artículo 16. En los elementos privativos y comunes de la Comunidad no se podrán llevar a cabo actividades contrarias a la convivencia normal de la Comunidad o que perjudiquen los elementos comunes conforme dispone el apartado 40, punto 1 del art 553 CCC.

Tampoco se pueden llevar a cabo actividades prohibidas por la normativa urbanística o leyes que lo prohíban.

Para el cese de dichas actividades prohibidas se seguirá el trámite previsto en el art 553, punto 2, sin perjuicio de las acciones judiciales que correspondan.

Artículo 17. El propietario de la parcela debe de poner en conocimiento del Presidente o del Administrador de la Comunidad:

- a) El domicilio de notificaciones cuando no resida en la propiedad, dentro del territorio catalán o español a efectos de notificaciones para facilitar las mismas. Si no se realiza dicha notificación en el caso de cambio de domicilio y la notificación realizada fuera devuelta, se dará por notificado mediante las notas que se publiquen en el Tablón de anuncios de la Comunidad.
- b) En el supuesto de usufructo, derecho de uso y habitación, arrendamiento o cesión efectuada a terceros, responderá directamente o de forma solidaria por los daños cometidos por los ocupantes y personas que en el convivan, según dispone el apartado 37, punto 2 del art 553.
- c) En el supuesto de derechos reales, arrendamientos o cesiones gratuitas u onerosas se debe de hacer constar al ocupante el contenido de los presentes estatutos y el Reglamento de régimen Interior si lo hubiera para que conozca los derechos y obligaciones que como comunero le corresponde, sin perjuicio de las responsabilidades del propietario legalmente establecidas.

- d) Como complemento de los presentes estatutos se redactará un Reglamento de Régimen Interior donde se regularan los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los elementos comunes.

En cuanto a lo no previsto en este Estatuto, se estará a lo dispuesto de forma subsidiaria en las normas del Código Civil catalán, especialmente en los arts. 553-51, 553-52 y 553-53.