-1975-

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBARNÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN DENOMINADAD URBANNIZACIÓN TORRETA FLORIDA

LOS **ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA COLABORADORA DE CONSERVACIÓN «TORRETA FLORIDA» (1975/1989), DISTRIBUIDOS EN LOS SIGUIENTES CAPÍTULOS:**

LOS ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DENOMINADA «TORRETA FLORIDA» ESTAN DISTRIBUIDOS EN LOS SIGUIENTES CAPITULOS:
CAPITULO 1: DISPOSICIONES GENERALES.
CAPITULO II: COSAS COMUNES Y PRIVATIVAS.
CAPITULO III: ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD.
CAPITULO IV: DERECHOS Y DEBERES DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD.
CAPITULO V: REGIMEN ECONOMICO.
CAPITULO VI: SEGUROS.
CAPITULO VII: REGIMEN JURIDICO.
CAPITULO VIII: DISOLUCION Y LIQUIDACION.
CAPITULO IX: DISPOSICION FINAL.

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANISTICA COLABORADORA DE CONSERVACION DENOMINADA URBANIZACION TORRETA FLORIDA.

CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES:

Artículo 1º- La entidad urbanística colaboradora de conservación se constituye bajo la denominación de «TORRETA FLORIDA» y se regirá por los presentes Estatutos, y en lo no previsto en los mismos por la Ley de Ordenación Urbana y Régimen del Suelo, texto refundido de 9 de abril de 1976, y Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real decreto 3.288/1978, de 25 de agosto del mismo año.

Artículo 2º- Naturaleza.
La Junta tendrá naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines.
La personalidad jurídica se entenderá adquirida a partir del momento de la inscripción de la Entidad de conservación en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 3º- Domicilio. La Entidad de Conservación de la Urbanización, denominada «TORRETA FLORIDA» se domicilia en la misma Urbanización, que corresponde al Plan Parcial, Torreta II; siendo la 1ª fase de Chalets.

Artículo 4º- Objeto y fines. La entidad tendrá por objeto la conservación de las obras de urbanización, el mantenimiento de dotaciones e instalaciones dentro del ámbito de la 1ª FASE ZONA DE CHALETS, denominada Torreta Florida, del Plan Parcial, Torreta II; y atenderá a los siguientes fines:

a) A la aceptación en su día de los servicios comunes de la urbanización, de acuerdo con el planteamiento aprobado, y de manera especial lo que se refiere a calles, plazas y aceras, y red de alumbrado público. Esta aceptación podrá realizarse de una manera general, o de manera parcial, conforme los servicios comunes puedan estar terminados, según los planes y proyectos aprobados.

b) Conservación de aquellos servicios, a partir de la fecha de su aceptación, como pueden ser, calles, plazas, alumbrado público, zonas verdes y similares.
c) Conservación de la red de alumbrado público como farolas, lámparas y apliques.
d) Recogida de basuras.
e) Cuidado del cumplimiento de las normas y ordenanzas aplicables al núcleo residencial, mantenidas dentro del carácter para el que fueron concebidas.
f) Representación ante el Estado, comunidad autónoma, provincia, municipio, o cualquier entidad, persona física o jurídica de toda índole.
g) La promoción por sí, o por entidades que pudieran crearse, de cualquier tipo de actividad cultural, deportiva o recreativa.
h) La realización de obras de embellecimiento, decoración o reforma de la urbanización, siempre dentro del marco legal oportuno y en el mejor beneficio de los vecinos y sus familiares.
i) Y aquellas que acuerde la Junta General, y que redunden en beneficio de las condiciones del núcleo residencial.
j) Cualquiera de estos servicios y su conservación, podrán ser cedidos o contratados con un Organismo público o privado, previo acuerdo de la Junta General.

Artículo 5º- Órgano urbanístico bajo cuya tutela actúa. Es el Ayuntamiento de Torrevieja, el cual controlará la gestión de la Entidad de Conservación, y ante el cual podrá interponerse el recurso de alzada previsto en estos Estatutos.

Artículo 6º- Sector que constituye su objeto. Es la 1ª Fase de chalets del Plan Parcial TORRETA II, denominado Torreta Florida, Aprobado por los Organismos competentes.

Artículo 7º- Duración de la Entidad.
La Entidad de Conservación se constituirá y comenzará su actividad el 6 de Noviembre de 1989, teniendo una duración indefinida hasta que finalice el cumplimiento total de su objeto social, para el que fue creado, o sea imposible su continuidad, y en caso de disolución, la Junta General dictará las normas precisas para llevarlo a cabo, y en todo caso los remanentes de caja y las cantidades resultantes de enajenación de los bienes realizables se distribuirán entre los comuneros en proporción a sus respectivas aportaciones o cuotas de participación, y el resto si lo hubiere, una vez extinguidas asimismo las cargas de la comunidad será repartido en obras de beneficencia. En todo caso será necesaria y preceptiva la autorización de la Administración Urbanística actuante.

CAPITULO II.
DE LAS COSAS COMUNES Y PRIVATIVAS.

Artículo 8º- Elementos comunes. Se considerarán bienes comunes, todos cuantos elementos se encuentren fuera del recinto privado de cada parcela, cuales son calles, accesos, aceras, farolas de iluminación, señales de tráfico, instalaciones comunes generales de agua, electricidad, teléfono, gas si se instalase, incluidos los elementos complementarios y accesorios aéreos, subterráneos, plazas, paseos, jardines, arbolado y canalizaciones generales de aguas pluviales y residuales hasta los registros de salida, y en general cuantos otros que, aunque no descritos sean necesarios para el uso y

aprovechamiento común de los copropietarios y ocupantes y aquellos que puedan crearse o promocionarse en el futuro, y en general todas las redes de abastecimiento.

Artículo 9º- Restricciones de uso de los elementos comunes. La Junta o Asamblea de propietarios de carácter general, podrá establecer determinadas restricciones al uso de los elementos comunes por personas extrañas al núcleo residencial, así como desestimar la instalación de centros públicos o privados que puedan afectar al bienestar o tranquilidad de los comuneros o sus familiares. Tales acuerdos necesitarán la sanción de la Administración Urbanística actuante sin la cual serán nulos.

Artículo 10º.- Inalienabilidad o indivisibilidad de las cosas comunes. Las partes comunes enumeradas anteriormente, y aquellas otras que por su naturaleza o peculiar destino merezcan la calificación de elementos comunes, no serán en ningún caso, susceptibles de división y tampoco podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas.

CAPITULO III.
ORGANIZACION DE LA COMUNIDAD:
ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION.

Artículo 11º- Órganos de Gobierno. 1) Regirán la entidad de conservación los siguientes órganos: Asambleas Generales, Comisión delegada o Junta rectora; Presidente, Vicepresidente, Secretario, Tesorero y Contador y cinco vocales.
2) Los cargos habrán de recaer necesariamente en personas físicas.

Artículo 12º- Asambleas Generales. La Entidad de conservación estará regida por la Asamblea o Junta General, que estará constituida por los miembros o propietarios de parcelas en la urbanización, y es el órgano supremo que rige la vida de la misma, siendo sus acuerdos vinculantes, dentro de las disposiciones legales y de lo establecido en los Estatutos, para todos sus miembros.

Artículo 13º- Atribuciones de la Asamblea General: Corresponderán a la Asamblea General las siguientes funciones:
a) El nombramiento de Presidente y de los demás miembros que integran la comisión delegada, cuyos cargos serán gratuitos e irrenunciables.
b) Aprobar el censo de propietarios y extensiones superficiales de cada uno.
c) Aprobar los presupuestos de gastos e ingresos previsibles, bien sean ordinarios o extraordinarios, y repartir las cuotas a cada comunero, según les corresponda en razón de los índices o coeficientes fijados en cada parcela.
d) Sancionar las cuentas presentadas por la Comisión Delegada, comprensivas de los ingresos y gastos realizados.
e) El nombramiento de dos censores de cuentas, propietarios que firmarán en caso de ser conformes las mismas.
f) Recepción de obras, servicios e instalaciones conforme a lo previsto en estos Estatutos, fijación de los planes de actividades de acuerdo con los fines y objetos de la comunidad.
g) Propuesta de modificación de estatutos.
h) Propuesta de disolución de la entidad de conservación.
i) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejora, que no sean facultad de la comisión delegada, así como la forma de recabar fondos para su realización.

j) Conocer y decidir en los asuntos de interés general para la entidad de conservación que escapen a las funciones de la Junta rectora o comisión delegada, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.
k) Cualesquiera otras que por su naturaleza, importancia o relevancia, se requiera la aprobación de esta asamblea general.

Artículo 14º- Sesiones de la junta de propietarios.
La asamblea de propietarios podrá celebrar sesiones generales ordinarias y extraordinarias.
La Junta General Ordinaria se celebrará, por lo menos, una vez al año (durante los tres meses de verano), para proceder a la elección o confirmación de los cargos de la comisión delegada según estos estatutos; para examinar, censurar y aprobar las cuentas del año inmediato anterior, y para aprobar el presupuesto de gastos ordinario del ejercicio económico que comienza.
La Junta General Extraordinaria se convocará y reunirá con carácter de urgencia para resolver toda clase de asuntos, que por su naturaleza, considere necesarios el Presidente de la Junta rectora, o cuando lo pidan la cuarta parte de los propietarios o comuneros.

Artículo 15º- Convocatoria y citaciones.
La convocatoria de las sesiones de las Juntas Generales se hará por escrito, mediante cartas certificadas, con una antelación mínima de seis días para las ordinarias, y con la que sea posible para que pueda llegar al conocimiento de los interesados en las extraordinarias, citaciones que enviarán a los domicilios designados por los propietarios, y en su defecto a la vivienda o chalet que le pertenezca. En ella se hará constar, día y lugar de la Junta, especificándose igualmente los asuntos a tratar.

Artículo 16º- Obligatoriedad de asistencia a las sesiones de la Junta.
Todos los miembros de la comunidad están obligados a asistir a las sesiones de la Asamblea de propietarios, ya sean ordinarias o extraordinarias, con derecho a voz y voto. Esta asistencia será personal o por representación legal y voluntaria.
Bastará para acreditar la representación voluntaria con un escrito -incluso telegrama- dirigido al Presidente, en el que el propietario imposibilitado para asistir señale el nombre del que desea que le represente, lo que conferirá al representante voz y voto en la reunión.

Artículo 17º- Reglas para la validez y ejecución de los acuerdos.
Los acuerdos de la Junta o Asamblea general, se adoptarán por mayoría simple y obligarán a todos los comuneros, presentes o ausentes, siempre que los acuerdos se hayan comunicado en forma reglamentaria y no afecten la modificación de los estatutos, cesión o enajenación de bienes comunales, o disolución de la entidad de conservación, para los que se requerirá unanimidad y adopción de acuerdo en Junta General Extraordinaria.
Cada comunero tendrá un voto que vendrá dado en función del concepto unitario de parcela o vivienda, según el caso.
La Asamblea general tanto ordinaria como extraordinaria, quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurran a ella presentes o representados la mayoría de los comuneros, y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de copropietarios concurrentes. Entre la primera y segunda convocatoria habrá de mediar un tiempo de treinta minutos.

Articulo 18º- Libros de la comunidad.
En la entidad de conservación se llevarán con carácter obligatorio tres libros foliados y sellados por el Juzgado de Distrito de Torrevieja, o diligenciados por Notario.
En el primero, llamado de propietarios, se abrirá un folio para cada parcela o vivienda en su caso, en el cual inscribirán el nombre del propietario primero, los cambios de propiedad y el domicilio o dirección que en cada momento señale el propietario en el lugar, en otra localidad o en el extranjero, para todos los efectos de citaciones y notificaciones previstas en estos Estatutos.
En los otros dos, llamados de actas se extenderán las de las sesiones y acuerdos de la Asamblea de propietarios en uno de ellos, y en el otro las de la comisión Delegada, cuyas actas serán firmadas por el Presidente y Secretario o miembros que le sustituyan. Aquellas actas que recojan acuerdos que se estimen excepcionalmente importantes serán firmadas además por otros dos copropietarios designados por la Asamblea.
De cada acta de la Asamblea de Propietarios se sacará copia por el Secretario, quien la remitirá por correo ordinario a todos y cada uno de los miembros de la comunidad, hayan o no asistido a la sesión de que se trate.
Las actas de la Comisión delegada estarán a disposición de todos los propietarios de la entidad, y se les podrá facilitar copia si lo desean.

Articulo 19º- Comisión Delegada. Funciones.
La Comisión Delegada o Junta Rectora es el órgano de gestión e impulsión de la entidad de conservación, y en tal condición sus actuaciones son vinculantes para ésta, salvo que en sus actuaciones tomara decisiones reservadas a la Asamblea general, o expresamente prohibidas por la misma. Funcionará en régimen colegiado y sus decisiones lo son solidariamente respecto a cada uno de sus miembros, salvo que por uno de ellos se hubiese hecho constar su voto en contra.
Estará constituida por el Presidente, el Vicepresidente, Secretario, y seis vocales, o lo que es igual a un representante por cada grupo lingüístico; el Presidente y la mitad, al menos, de los restantes componentes de la comisión delegada tendrán que ser propietarios y usuarios de vivienda, pudiendo los restantes serlo de parcelas.
Las funciones de la comisión delegada son las siguientes:

a) Velar por el buen régimen de la entidad de conservación, sus instalaciones y servicios y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares, y en general administrar la entidad de conservación, conforme a los presentes Estatutos sin perjuicio de las competencias y obligaciones del administrador, que pudiera ser nombrado por la Asamblea General.

b) Ejecutar los acuerdos de la asamblea general.

c) Atender a la conservación y mantenimiento de las instalaciones, equipamientos e infraestructura de la urbanización, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando cuenta posteriormente a la asamblea de propietarios.

d) Preparar con la debida antelación y someter a la asamblea de propietarios el Plan de gastos previsibles para el ejercicio que comienza, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

e) Desarrollar la gestión económica conforme a las previsiones acordadas por la asamblea general y contabilizar los resultados de la gestión.

f) Ejercitar todas las facultades de gobierno y administración no reservadas expresamente a la asamblea general, y las que esta le encomiende.

Artículo 20º-Elección de miembros de la comisión delegada. Constitución de la misma.
Los miembros de la comisión delegada o junta rectora serán elegidos por la asamblea general ordinaria, y se renovarán por terceras partes cada año, pudiendo ser reelegidos en cualquier momento, sin limitación alguna.
La Junta rectora se reunirá cuando a juicio del Presidente lo considere necesario o lo soliciten a éste, al menos, tres de los restantes miembros. La convocatoria la llevará a cabo el Secretario, con al menos dos días de antelación, salvo casos de urgencia.
Se considerará válidamente constituida la comisión delegada cuando a su reunión asistan el Presidente o Vicepresidente y Secretario y al menos tres vocales o representantes de grupos, siendo sus acuerdos tomados por mayoría con el voto dirimente del Presidente, y vinculantes a los demás miembros de la junta rectora, como asimismo a todos los comuneros.
La falta de asistencia, sin motivo justificado, de alguno de los miembros de la comisión delegada, durante tres reuniones consecutivas, podrá motivar su cese en el cargo a juicio de la junta rectora, dándose posterior cuenta a la Asamblea general.
Si alguno de los miembros de la comisión delegada, se viere obligado, por cualquier causa o razón, a cesar en sus funciones, aquella podrá encargarse provisionalmente de las mismas, al suplente, y nombrar otro suplente, hasta que la asamblea general proceda a la elección correspondiente para el cargo que quedara vacante en la primera sesión que celebre con carácter ordinario, después de que se produzca.

Artículo 21º- Presidente. Corresponde al Presidente ostentar la representación de la entidad de conservación en los asuntos que le afecten en juicio y fuera de él, y llevará la firma de la misma para toda clase de actas y contratos, pudiendo ejercer cuantas acciones y derechos correspondan a aquella previo acuerdo de la asamblea general o de la comisión delegada, representando legal y administrativamente a la entidad ante toda clase de organismos públicos y privados.
Ordenará las convocatorias para las reuniones, fijando el orden del día, encauzando las sesiones, dirimiendo los empates, disponiendo de los fondos de la comunidad en las condiciones previstas en estos Estatutos, y en general velará por los intereses y el buen orden de la entidad de conservación de «TORRETA FLORIDA».

Artículo 22º- Vicepresidente. Son funciones del Vicepresidente aquellas que le correspondan por delegación, ausencia o incapacidad del Presidente, al que asistirá en sus funciones siempre que éste se lo requiera, y cualesquiera otras que pudieren serle encomendadas por la asamblea de propietarios o por la comisión delegada.

Artículo 23º- Secretario. Son funciones del Secretario las siguientes:

a) La coordinación de todas las actuaciones de la asamblea general y de la comisión delegada, encaminadas a la defensa de los intereses de la entidad de conservación.

b) Expedir las certificaciones de los libros de actas que se requieran, con el Visto Bueno del Presidente, llevando y custodiando dichos libros de actas, y en general la documentación de la comunidad, que estará siempre a disposición de sus miembros.

c) Preparar las sesiones, cursando las convocatorias de la comisión delegada y de la asamblea de propietarios, levantando las actas de sesiones y enviando las copias de las mismas a los distintos copropietarios.

d) Velar por el buen régimen de las instalaciones y servicios de la comunidad, y a estos efectos hacer las oportunas advertencias a sus miembros.

e) Atender a la conservación y mantenimiento de los servicios e instalaciones comunes, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias proponer a la Junta Rectora o Comisión Delegada las medidas urgentes que convengan adoptar, ejecutándolas tan pronto sean aprobadas por la misma, actuando en todo momento siguiendo las instrucciones y acuerdos de la comisión delegada y ejecutando los acuerdos de la misma, así como de la asamblea de propietarios a este respecto.
f) Propondrá los pagos y los cobros que deba realizar al presidente y a la junta rectora.
g) Cualquier otra que pudiera serle encomendada por la comisión delegada o asamblea de propietarios.

Artículo 24° -Tesorero. Son funciones del tesorero:
Preparar con la debida antelación el estado de cuentas, con detalle de los pagos e ingresos habidos en cada ejercicio económico.
Extender los recibos ordinarios y extraordinarios para gastos comunes a cada propietario, para su ingreso en los fondos de la entidad de conservación.
Llevar los libros de ingresos y gastos, en los que se reflejarán los movimientos habidos.
Llevar el censo de propietarios de la urbanización.
Custodiar los fondos de la comunidad los que depositará en cuenta corriente de Entidad bancaria, los que estarán bajo su responsabilidad.
Para la disposición de cualquier fondo será necesaria su firma acompañada de la del Presidente, Secretario o Contador.

Artículo 25º- Contador. Son funciones del Contador:
a) Llevará las cuentas de la entidad de conservación, conjuntamente con el Tesorero.
b) Podrá disponer con el Presidente, Secretario o Tesorero de los fondos de la comunidad de «TORRETA FLORIDA».
c) Cualquier otra que pudiere serle encomendada por la asamblea de propietarios o comisión delegada.

Artículo 26°- Vocales. Los vocales de la comisión delegada serán los colaboradores del Presidente para llevar a cabo los objetivos y fines de esta Entidad, pudiendo delegarse, en cada uno de ellos, o en varios conjunta y solidariamente, las funciones de mantenimiento o promoción que se hayan acordado por la asamblea general.
Asimismo podrá delegar el Presidente en aquellos miembros las funciones jurídicas o de representación, que se consideren necesarias y se acuerden en la comisión delegada.

Articulo 27º- Cambios en los órganos rectores. Cualquier modificación que se produzca en los órganos rectores o comisión delegada de esta entidad de conservación se notificará al Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras, a través del Ayuntamiento de Torrevieja, conforme a lo que se establece en el artículo 164 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 28°- Administrador. Podrá nombrarse un administrador por la asamblea general la que igualmente podrá removerlo, y cuyo cargo será incompatible con el de miembro de la comisión delegada, cuya retribución será fijada por la misma asamblea de propietarios y ejercitará, aparte de las obligaciones propias del administrador, aquellas que se le deleguen por la asamblea de propietarios o la comisión delegada,

respondiendo frente a la entidad de conservación del desempeño de su cargo con la diligencia propia y necesaria de un buen administrador.

CAPITULO IV
DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA ENTIDAD DE CONSERVACION.

Artículo 29º- Miembros de la entidad de conservación. Serán miembros de la entidad de conservación de la «TORRETA FLORIDA» de manera obligatoria todos los propietarios de inmuebles o parcelas situadas en el núcleo residencial «TORRETA FLORIDA» según el Plan Parcial anteriormente reseñado, los que figurarán en el padrón de parcelas y libro de propietarios, debiendo de integrarse dentro de esta entidad de conservación de manera necesaria, según se prevé en los artículos 67 y 68 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo título 2º capítulo 4º.

Articulo 30º- Pérdida de la cualidad de miembro. La cualidad de miembro se perderá automáticamente por la enajenación, conocida o comunicada, de los terrenos o edificios del núcleo de población integrantes de esta Entidad de conservación al transmitirse, por tanto, la titularidad que determina la pertenencia a otra persona, causando alta automáticamente el nuevo propietario, de manera obligatoria, subrogándose en los derechos y obligaciones del causante, y entendiéndose incorporado el adquirente a la entidad a partir del momento de la transmisión.

Artículo 31º.- Derechos y obligaciones de los miembros. Los miembros de la entidad de conservación de la Torreta Florida tendrán los siguientes derechos y obligaciones:
Participar de la forma prevista en estos estatutos en los órganos de gobierno, de gestión y administración de la entidad, participando con voz y voto en la asamblea general y elegir los cargos sociales y ser elegidos.
Presentar proposiciones y sugerencias.
Disfrutar de los servicios e instalaciones de la Urbanización y demás beneficios que a través de ella puedan derivarse, participando asimismo de los resultados de la gestión con arreglo a estos estatutos.
Gozar de plenas facultades de disposición y disfrute, subrogándose el cesionario de los derechos y obligaciones que tuviere el anterior propietario, y en cuanto al arrendamiento, el propietario dará cuenta a la Entidad de conservación de la cesión arrendaticia, obligándose a que el inquilino acepte el régimen normativo de esta entidad de conservación.
Cumplir los acuerdos de la asamblea general, relativos a la utilización y disfrute de los servicios, instalaciones y elementos comunes, así como las decisiones que, sin vulnerar lo establecido en disposiciones de carácter general, adopte dicha asamblea general o la comisión delegada, dentro de sus atribuciones.
Contribuir a los gastos generales para el sostenimiento de los servicios, instalaciones, equipamientos, infraestructura, tributos, cargas y demás responsabilidades de carácter general.
Llevar a cabo en su propiedad las reparaciones que fueren necesarias, cuya omisión pueda dañar a otro propietario, a elementos o servicios comunes, o comprometer el buen estado de decoro de la Urbanización, respondiendo de los daños de demora o mala realización. No podrá llevar a cabo alteración alguna en los bienes e instalaciones de servicios comunales, salvo caso de urgencia de naturaleza inaplazable. Dentro de su parcela podrá llevar a cabo las obras pertinentes, siempre mediante licencia de obras, y

según las ordenanzas correspondientes a este Plan Parcial, sin que puedan afectar a los elementos comunes ni particulares de otros propietarios, dando cuenta del proyecto a la entidad de conservación, antes de la petición de licencia de obras, con una antelación de veinte días como mínimo, en escrito dirigido al Presidente de la comisión delegada el que lo pondrá en conocimiento de esta última a los efectos oportunos.

Artículo 32º.- Prohibiciones. Las casas o chalets que se edifiquen en las distintas fincas privativas de la urbanización tendrán destino exclusivo de vivienda, no pudiéndose destinar a despachos, estudios, consultas profesionales, oficinas, fábricas, talleres, clínicas, hoteles, pensiones, casas de huéspedes, centros de recreo, bailes o espectáculos y similares, y en general, cualquier clase de actividad que no sea la de vivienda familiar, que perjudique el bienestar o salud de los vecinos, su tranquilidad, decoro y normal convivencia.
Los propietarios y usuarios, por el título que fuere de la Urbanización, deberán respetar en todo momento los presentes estatutos y las reglas de ética y decoro necesarias procurando que su conducta no turbe, inquiete o moleste a los demás, utilizando las cosas comunes con el mayor esmero y diligencia, para hacer más duradero su uso y conservación, evitando en suma toda actividad dañosa, inmoral, peligrosa, incómoda e insalubre, cuidando de todas formas que no se produzcan ruidos, olores, o emanaciones que molesten o perjudiquen al resto de los moradores.
El titular de la parcela o chalet responderá frente a la comunidad de la observancia de las reglas anteriores, respondiendo de los daños, perjuicios y menoscabos que se produzcan por las personas que del mismo dependen.
La entidad de conservación podrá ejercer las acciones sancionadoras previstas en los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto contra el titular de la parcela o chalet, como contra el ocupante no propietario e inclusive el inquilino o arrendatario.

Artículo 33º.- Ejercicio de facultades.
Los cotitulares de una finca o derecho deberán designar una sola persona para el ejercicio de sus facultades como miembro de la entidad de conservación, respondiendo solidariamente frente a ella de cuantas obligaciones dimanen de su condición. Si no designaren representantes en el plazo que al efecto se le señale, lo nombrará el Ayuntamiento de Torrevieja a instancia de la Presidencia de la entidad.
Cuando las fincas pertenezcan a menores o personas que tengan limitada su capacidad de obrar, estarán representadas en la entidad de conservación por quienes ostenten la representación legal de los mismos.

CAPITULO V.
REGIMEN ECONOMICO
PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS EN EL SOSTENIMIENTO DE LOS GASTOS QUE SE ORIGINEN POR RAZON DEL OBJETO Y FINES DE ESTA ENTIDAD DE CONSERVACION.

Articulo 34º.- Los comuneros vendrán obligados a aportar las cantidades que les correspondan para afrontar los gastos comunes de acuerdo con las cuotas que les han sido asignadas, coeficientes o índices fijados en razón de la superficie de cada copropietario, expresada en metros cuadrados. Las cuotas podrán ser ordinarias, destinadas a sufragar los gastos generales de la junta, y de conformidad con las previsiones señaladas por la asamblea general, o extraordinarias, según procedan, y en virtud de casos y fines concretos.

Las extraordinarias provendrán de la aprobación del presupuesto de gastos e ingresos para cada año, en donde igualmente se rendirán cuentas del ejercicio anterior, y el sobrante si lo hubiere, se imputará al año posterior, deduciéndose su importe del presupuesto que se confeccione.
Se podrá crear un fondo de reserva que no supere el 20 por 100 del presupuesto y quedará destinado a enjugar posibles déficits de Tesorería o gastos imprevistos o urgentes que por su importe pudieran trastornar la economía de la entidad.

Artículo 35º.- Exacción de aportación.
La efectuará la Junta o comisión delegada en la cuantía y plazos acordados, mediante requerimiento individual, el que no se exigirá para las cuotas ordinarias, que se han de abonar mensualmente, dentro de los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso o transferencia, en la cuenta corriente de la entidad de conservación que en su día se señale.
Una vez efectuado el requerimiento de pago, mediante carta certificada con acuse de recibo, y el copropietario siga incumpliendo su obligación, la comisión delegada interesará del Ayuntamiento de Torrevieja el cobro de la deuda por la vía de apremio, con los intereses y recargos que procedan y las cantidades percibidas aplicables a este procedimiento se entregarán por el Ayuntamiento a la entidad de conservación, según establece el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 36º.- Los miembros de esta entidad de conservación se comprometen, en caso de transmisión de la propiedad, a incluir en el documento por el que transmitan su dominio una cláusula en la que den cuenta de la aprobación de estos estatutos, que serán inscritos en el Registro de Entidades colaboradoras, y tendrán eficacia frente a terceros, y que se comprometen a responder de las obligaciones y derechos contraídos por el causante.
Al pago de los gastos producidos en el año anterior y a la parte vencida de la anualidad corriente estará afecta la finca, cualquiera que sea su propietario actual y el titular de su adquisición, siendo el crédito preferente a cualquier otro, sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

Artículo 37º.- Los presupuestos anuales para gastos de conservación y mantenimiento serán fijados en cada ejercicio por la asamblea general ordinaria, iniciándose los ejercicios el primero de Enero y terminándose el 31 de Diciembre a todos los efectos.

CAPITULO VI.
SEGUROS.

Artículo 38º.- La responsabilidad de un hecho que por dolo, culpa o negligencia sea imputable a uno de los condueños será a cargo de éste exclusivamente.
La responsabilidad civil en los elementos comunes se distribuirá entre todos los copropietarios a prorrata de sus participaciones en las cosas comunes.

Artículo 39º.- Aseguramiento. Las instalaciones, servicios y elementos comunes podrán ser asegurados contra daños en compañías acreditadas satisfaciéndose las primas del fondo común. Cada comunero podrá asegurar su propia vivienda.

Artículo 40º- Cobro de primas. En caso de siniestro las indemnizaciones de las pólizas generales serán cobradas por la comisión delegada y destinadas a la reparación de las

cosas siniestradas, y si su importe fuese insuficiente se completará con los fondos comunes.

CAPITULO VII
REGIMEN JURIDICO

Artículo 41º.- Recursos. Contra los actos y acuerdos de la comisión delegada cabrá recurso interpuesto de reposición, en el plazo de un mes. Transcurrido otro mes desde la interposición sin que se notificare su resolución, se entenderá desestimado.
Desestimado, en forma expresa o presunta, el recurso íntegro ante la junta, el interesado podrá interponer recurso de alzada ante el Ayuntamiento de Torrevieja, en el plazo de quince días.

CAPITULO VIII.
DISOLUCION Y LIQUIDACION.

Artículo 42º.- Disolución. Se producirá por el cumplimiento de los fines u objetos para los que se crea, o sea imposible su continuidad, requiriéndose en todo caso, acuerdo del Ayuntamiento de Torrevieja.
La entidad de conservación no podrá solicitar la disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que estén pendientes.
En todo caso será de aplicación lo dispuesto por el artículo 30 del Reglamento de Gestión.

Artículo 43º.- Liquidación. Acordada válidamente la disolución de la entidad, su comisión delegada procederá a la liquidación mediante el cobro de créditos y pagos de deudas, y el remanente si lo hubiere se distribuirá entre sus miembros en proporción a sus respectivas aportaciones o cuotas de participación, y el resto si lo hubiere, será repartido en obras de beneficencia.

CAPITULO IX.
DISPOSICIONES FINALES.

Artículo 44°- En lo no previsto en estos Estatutos se aplicará lo dispuesto en la Ley del Suelo, Reglamento de Gestión Urbanística, Ley de Régimen Jurídico de las Sociedades Anónimas y Ley de Propiedad Horizontal.

(Copia transcrita literalmente del documento original mecanografiado, realizado por el Vocal, Propietario, Portavoz y Delegado de Telecomunicaciones, Julián Pérez Gutiérrez. Se pueden dar errores del OCR al transcribirse, ya que en los originales las "a" y las "o" son muy similares).