



**ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD CIVIL "COMUNIDAD DE EXPLOTACION DE BUNGALOWS EN EL COMPLEJO LAS GAVIOTAS".**

**CAPITULO I.- DE LA DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION DE LA SOCIEDAD.**

Artículo 1º.- La Sociedad se denominará "COMUNIDAD DE EXPLOTACION GAVIOTAS".

Artículo 2º.- La sociedad tiene el caracter de particular y tiene por objeto la explotación turística, administración y gestión, en régimen unificado, de los bungalows que pertenezcan a los socios en el COMPLEJO LAS GAVIOTAS. La explotación turística puede realizarse directamente, por arrendamiento a tercera personas o conjuntamente con touroperador o por cualquier otro sistema que no implique la cesión de la propiedad ni la constitución de derechos reales sobre los bungalows.

Artículo 3º.- La sociedad fija su domicilio en el propio COMPLEJO LAS GAVIOTAS.

Artículo 4º.- La sociedad se constituye por el plazo de cinco años desde la entrega y puesta a disposición de la sociedad de los bungalows para su explotación turística. Este plazo de cinco años es obligatorio para todos los socios y no puede ser modificado sino por unanimidad de todos ellos.

El plazo de cinco años podrá ser prorrogado por el acuerdo de, los propietarios que sean titulares de, al menos, las dos terceras partes de los bungalows en explotación adoptado antes del transcurso del primer plazo. Una vez acordada la prórroga de la Sociedad continuará ésta, entendiéndose disuelta parcialmente en cuanto a los socios disidentes.

**CAPITULO II.- DE LOS SOCIOS, CAPITAL SOCIAL Y APORTACIONES.**

Artículo 52.- Sólo podrán pertenecer a la Sociedad aquellas personas, naturales o jurídicas, que posean apartamentos en el complejo y acepten los presentes Estatutos en todas sus partes.

Artículo 62.- La sociedad carece de capital social y de patrimonio ya que por no tener idea de lucro o ganancia no necesitan los socios aportar bienes de ninguna clase.

Artículo 72.- Los socios están obligados a realizar las aportaciones que fueren precisas para la buena marcha y explotación del negocio social, y serán acordadas por el Junta General de Socios.

### CAPITULO III.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.

Artículo 82.- La participación de los socios, tanto en los beneficios como en las pérdidas, y sus derechos y obligaciones en la sociedad será proporcional a la cuota de participación de los bungalows de su propiedad según resulte de la escritura de división horizontal. Dicha cuota, así fijada, será ajustada en proporción al número de bungalows que estén incluidos en la Comunidad de explotación.

Artículo 92.- Ninguno de lo socios podrá explotar, por sí o por medio de otra persona, por su sola cuenta, los bungalows que posea en el complejo GAVIOTAS, y el que lo hiciere, previo acuerdo de la Junta de socios, será dado de baja en la sociedad, con independencia de responder de los daños y perjuicios causados.

En caso de transmisión del bungalow, el socio se obliga a que el adquirente asuma los contratos de explotación de dicho bungalow que esté en vigor.

La cualidad de socio no se podrá transmitir por ningún título, por lo que en el caso de que se transmita la titularidad del bungalow, por actos inter vivos o mortis causa, a título oneroso o gratuito, quedará el arbitrio de la Junta Rectora el admitir como socio al nuevo titular, previa subrogación de éste en todos los derechos y obligaciones que al socio transmitente o causante le pudieran corresponder.



Todas las obligaciones económicas a que puedan quedar sujetos los socios serán satisfechas por éstos en el plazo que a tal fin sea señalado por la Junta Rectora. Si no lo hicieren, serán requeridos de pago mediante carta certificada con acuse de recibo, dirigida a la dirección que hayan señalado a efecto de notificaciones y, de no hacerlas efectivas dentro de los diez días siguientes a haber depositado dicha carta en la oficina de correos, se les podrá exigir por vía judicial, siendo de cuenta del moroso todos los gastos que se originen por tal motivo, incluso las costas judiciales y los honorarios y derechos de abogado y procurador.

#### CAPITULO IV.- GOBIERNO Y REPRESENTACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 109.- La comunidad de explotación será regida y administrada por la Junta General de comuneros, y por la Junta Rectora y un posible Administrador Consejero-Delegado.

##### SECCION I.- DE LA JUNTA GENERAL.-

Artículo 110.- La Junta General estará integrada por todos los socios, y en ella recaerá la adopción de todos los acuerdos que no hubiere delegado expresamente en la Junta Rectora o en el Administrador consejero delegado si fuere nombrado.

Artículo 120.- La Junta General deberá reunirse por lo menos una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada año natural, en cuya reunión se procederá a aprobarse, si procediere, las cuentas, memorias y balances de la gestión del negocio social presentados por la Junta Rectora.

Asimismo se reunirá cuando lo requieran propietarios que representen como mínimo una cuarta parte de los bungalows en explotación, expresando el motivo de la convocatoria. En este caso deberá procederse a entregar al Presidente el escrito firmado por los interesados, con expresión de los asuntos a tratar, a fin de que por éste se convoque dicha Junta dentro de los treinta días siguientes a tal solicitud.

Artículo 13º.- Las convocatorias para las Juntas generales las hará el Presidente por correo certificado con acuse de recibo a cada uno de sus miembros, en el domicilio que a tal efecto haya designado o, en su defecto, al que figure en el acto de constitución del que son anexos estos Estatutos. La convocatoria expresará los asuntos a tratar, día y hora y lugar de la celebración de la Junta General en primera y, en su caso, en segunda convocatoria.

Artículo 14º.- La citación para la Junta General se hará con treinta días de antelación, contándose dicho plazo desde la fecha en que sean depositadas en correos las cartas conteniendo dicha convocatoria.

Artículo 15º.- Para la válida constitución de la Junta General será necesaria la concurrencia, personalmente o por representación, de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de la comunidad.

De no existir tal mayoría se procederá, en segunda convocatoria, y media hora después de la fijada para la primera, a celebrar dicha junta cualquiera que fuese el número de asistentes y de bungalows a que representen. Los acuerdos se adoptarán por mayoría, teniendo cada uno de los socios tantos votos como apartamentos tenga integrados en la comunidad de explotación. Para la modificación de los presentes Estatutos y del contrato de constitución de la comunidad de explotación se exige el voto favorable de un número de socios que representen más de las dos terceras partes de bungalows en explotación turística.

Los acuerdos adoptados deberán ser notificados, en extracto a los no asistentes ni representados a efectos informativos encontrándose vinculados con el contenido del acuerdo desde la fecha de su adopción.

Artículo 16º.- Las Juntas serán presididas por el Presidente de la Junta Rectora y, en caso de ausencia o enfermedad, por el comunero elegido por los asistentes que representen más de la mitad del número de bungalows en explotación turística.

Los acuerdos de las Juntas Generales se harán constar en un libro de actas foliado y se acreditarán



mediante certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente o su sustituto.

Al Presidente corresponde fijar la forma de deliberar en las Juntas Generales.

Artículo 179.- El cargo de Presidente al igual que el de Secretario corresponderá siempre a un comunero que será elegido por mayoría, por un plazo de cinco años renovable cuantas veces se estime necesario.

Artículo 180.- Cada socio podrá hacerse representar en la Junta General por medio de mandato escrito especial para cada sesión o por medio de apoderado designado en escritura pública con carácter general para cualquier Junta.

## SECCION II. - DE LA JUNTA RECTORA.

Artículo 190.- La Junta Rectora tendrá todas las facultades de representación, administración y gestión necesarias a los fines de la sociedad, mientras expresamente no se le revoquen por la Junta General.

Especialmente se les confiere las siguientes facultades:

1.- La actuación, gestión y representación en cualquier acto administrativo, civil o mercantil, donde fuere necesario, sin limitación alguna, promocionando y contratando la explotación turística de los bungalows integrantes de la comunidad de explotación.

2.- Ejercitar acciones en defensa de los intereses sociales ante todo tipo de jurisdicciones y de administraciones públicas en sentido amplio, y comparecer en todo tipo de procedimientos que afecten a los intereses sociales, nombrando al efecto abogados y procuradores que lleven la defensa y representación de dichos intereses, confiriéndoles los oportunos poderes, pudiendo transigir judicialmente con toda amplitud, así como desistir y allanare en todo tipo de procedimientos.

3.- Otorgar los oportunos poderes a alguno de sus miembros o a terceras personas con las facultades que tengan por conveniente, sin más limitación que aquellas que hubieran recibido de la Junta General con prohibición expresa de sustituirlos.

4.- Constituir y retirar depósitos, abrir, cerrar y seguir toda clase de cuentas bancarias en cualquier establecimiento bancario, y librar, endosar y protestar cheques o talones de cuentas corrientes.

5.- Nombrar y separar todo el personal subalterno de la Comunidad, fijando sus remuneraciones y condiciones, de conformidad con el Presupuesto General; designar la persona o personas que hayan de desempeñar la gerencia o dirección, fijando sus facultades y atribuciones.

6.- Aprobar, en principio, los inventarios, balances y cuentas que deban ser presentados a la Junta General, presentando anualmente la Memoria del resultado del ejercicio económico anterior, previa propuesta, que aprobará la Junta General, proponiendo, en su caso, la distribución de beneficios, amortizaciones y constitución de fondos de reserva convenientes.

7.- Establecer las derramas necesarias para la buena marcha del complejo.

8.- La recaudación, cobranza, libramiento de gastos, expedición de recibos, contabilidad y economía de la Comunidad.

9.- Establecer acuerdos de explotación conjunta así como el mantenimiento de instalaciones y servicios comunes con otros complejos de apartamentos.

10.- Firmar, a los fines indicados, cuantos documentos de todo orden se estimen necesarios o convenientes.

La anterior enumeración de facultades es enunciativa y no limitativa.



Artículo 20.- La Junta Rectora se integra por un Presidente, que representa a la Comunidad, ejecutará y cumplirá los acuerdos sociales, convocará y dirigirá las reuniones de la Junta General y Junta Rectora; un Secretario que custodia los libros sociales y expide certificaciones de los acuerdos de la Junta General y la Junta Rectora con el visto bueno del Presidente; y uno a tres vocales designados por la Junta general de entre sus miembros para la censura, vigilancia y control de todos los actos sociales.

Artículo 21.- La Junta Rectora tendrá un mandato de cinco años, sin perjuicio de su posible revocación anterior, total o parcial, por la Junta General.

Artículo 22.- Las reuniones de la Junta Rectora se celebrarán cuando lo estime necesario cualquiera de sus miembros, al menos dos veces al año, adoptándose los acuerdos por mayoría de sus miembros, y en caso de empate decidirá al voto del Presidente. Los acuerdos que se adopten se recogerán en un libro de actas firmadas por el Presidente y el Secretario.

Artículo 23.- La Junta Rectora podrá nombrar un Administrador Consejero delegado, con las facultades que acuerde atribuirle, y que necesariamente habrá de ser miembro de dicha Junta Rectora.

#### CAPITULO V.- DE LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS Y PERDIDAS.-

Artículo 24.- El ejercicio económico de la comunidad coincidirá con el año natural salvo el primero, que dará comienzo al tiempo en que tal Comunidad de explotación inicie sus actividades y finalizará el 31 de diciembre del mismo año.

Artículo 25.- Dentro de los tres primeros meses de cada ejercicio, la Junta Rectora confeccionará una Memoria del ejercicio anterior, el balance y la propuesta de distribución de los beneficios y pérdidas que se hayan producido. Todo ello se someterá a la discusión y aprobación, en su caso, de la Junta General que ha de celebrarse dentro de los seis primeros meses de cada año natural.

Artículo 26.- La distribución de beneficios y pérdidas se realizará de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º de estos Estatutos, pudiendo la Junta General acordar la formación de un fondo de reserva.

#### CAPITULO VI.- ALTAS Y BAJAS EN LA SOCIEDAD.

Artículo 27.- La admisión de socios será competencia de la Junta Rectora, una vez cumplidos los requisitos que para serlo establece el artículo 5º de estos Estatutos.

El socio será dado de baja en la Comunidad, por acuerdo de la Junta Rectora, en cualquiera de los casos siguientes:

1.- La quiebra, concurso o insolvencia provisional o definitiva de cualquier clase.

2.- Embargo del patrimonio del socio o de la cuota social.

3.- Incumplimiento de cualesquiera de los deberes y obligaciones señaladas en estos Estatutos o en las leyes.

4.- A petición propia siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- Que haya transcurrido el plazo mínimo de permanencia en la comunidad.

- Que avise por lo menos con una año de antelación.

- Que se ponga al corriente de la totalidad de los pagos que en ese momento pudiera estar debiendo por la gestión de los negocios realizada o que puedan surgir en el futuro por los negocios que se encuentren pendientes en el momento mismo de la baja, así como la parte correspondiente de costes laborales que le corresponden.



- Que acepte los actos y contratos que para los intereses sociales o la explotación de su apartamento estén en vigor.

#### CAPITULO VII.- DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA COMUNIDAD.

Artículo 28.- La Comunidad se disolverá totalmente cuando expire el término por que fue constituida si previamente no se ha prorrogado en la forma que señala el artículo 4º, cuando se pierda la cosa o se haga imposible el negocio que le sirva de objeto; y por acuerdo de, los propietarios de, al menos, las dos terceras partes de bungalows en explotación.

Artículo 29.- En caso de disolución se designarán de entre los comuneros dos que conjuntamente con la Junta Rectora, formalicen todas las operaciones de liquidación de la Comunidad, entendiéndose a estos sólo efectos prorrogada su existencia y el funcionamiento de la Junta General hasta el momento en que la liquidación haya concluido.

Desde que se acuerde la disolución no se podrán contraer por la Junta General ni por la Junta Rectora nuevos compromisos u obligaciones para la Comunidad, excepto aquellos que fueren necesarios a fin de cumplimentar el acuerdo de disolución, actuando la Junta Rectora, en todo caso, con la aprobación de los dos comuneros liquidadores.

Una vez efectuadas todas las operaciones de liquidación, será convocada una Junta General para que tome conocimiento de los mismos y proceda a la oportuna aprobación.

#### CAPITULO VIII.- PODERES.

Todos los socios, con carácter previo a su incorporación, se obligan a otorgar poder notarial a favor de los miembros de la Junta Rectora, a título personal, a fin de que puedan ejercitar las facultades que se les confiere en los presentes Estatutos y, en general, todas las relativas a la explotación turística de los bungalows que dicho socio integre en la Comunidad, en nombre y representación del mismo.

## CAPITULO IX.- SUMISION.-

Artículo 302.- Para cuantas cuestiones puedan surgir en la interpretación y cumplimientos de estos Estatutos o en el desenvolvimiento de la comunidad, los comuneros, con renuncia a su fuero propio si lo tuvieren se someten a la jurisdicción y competencia de los Juzgados y Tribunales de Las Palmas de Gran Canaria.

Y en prueba de conformidad, firman todos los comparecientes los presentes Estatutos en Las Palmas de Gran Canaria, a cuatro de mayo de mil novecientos ochenta y nueve.