



HJ4879535

01/2023

NUMERO : MIL SESENTA Y SIETE.-----

En ADEJE=PLAYA DE LAS AMERICAS, a nueve de abril de mil novecientos noventa y seis.-----

Ante mí, SALVADOR MADRAZO VILLAQUIRAN, Notario del Ilustre Colegio de Las Palmas, con residencia en ADEJE=PLAYA DE LAS AMERICAS,-----

===== COMPARECE: =====

Don Roberto Eduino Konrad Gebauer, mayor de edad, soltero, de nacionalidad española, domiciliado en Guajara, número 109, La Laguna, y con su D.N.I. número 45.440.550-W.-----

Constan las circunstancias personales de sus manifestaciones.-----

INTERVIENE: en nombre y representación, como apoderado, de su padre DON KURT GERMAN KONRAD MAYER, mayor de edad, casado, Arquitecto, de nacionalidad española, vecino de Adeje, con domicilio profesional en la Urbanización San Eugenio, Centro Comercial Pueblo Canario, y con D.N.I. número 43.603.359; ostenta dicha representación, en virtud del poder general que el mismo

le tiene conferido, en escritura otorgada ante el Notario de esta residencia, Don Salvador Madrazo Villaquirán, el día 18 de Octubre de 1.994, con el número 3.222 de Protocolo, cuya íntegra vigencia me asevera bajo su responsabilidad, y de la copia autorizada, que tengo a la vista, transcribo a continuación los particulares a ésta pertinentes que son del siguiente tenor literal:".....COMPARECE: DON KURT GERMAN KONRAD MAYER.....Tiene, a mi juicio, según interviene, capacidad legal suficiente para otorgar la presente escritura de APODERAMIENTO, y a tal efecto, DICE Y OTORGA: Que a favor de su hijo DON ROBERTO EDUINO KONRAD GEBAUER.....confiere Poder General tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, para que en nombre y representación del poderdante, PUEDA: Realizar y ejercitar los actos y facultades seguidamente determinados, con plenitud de competencias y atribuciones, sin limitación de tiempo y con entera libertad para fijar pactos, cláusulas, disposiciones, plazos, condiciones, determinaciones y declaraciones, de manera que el la apoderado/a tenga -sin traba, limitación ni excepción alguna- la completa representación del poderdante.....constituir....comunidades de toda clase, propiedades horizontales....Compa-



HJ4879536

01/2023

recer en.....Notarias....."-----

Y además se encuentra facultado, en virtud de la escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal, otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Carlos Sánchez Marcos, el día 6 de Junio de 1.988, con el número 1.340 de Protocolo, en el epígrafe NORMAS FUNDAMENTALES DE REGULACION DE LA COMUNIDAD, en su apartado 12ª, que literalmente copiado dice así:"El señor Konrad Mayer queda expresamente facultado, para redactar y protocolizar los Estatutos y Normas por los que se regirán las distintas comunidades parciales, de que se ha hecho mencion anteriormente, que se integran a su vez, en la General del Conjunto.....".

Doy fe, que en lo omitido no hay nada que amplie, restrinja, condicione o modifique lo inserto.-----

Le conozco y juzgo con capadiad e interés legítimo para la presente ACTA DE PROTOCOLIZACION y a tal efecto insta de mi el Notario, para que protocolice por medio de este Instrumento Público e inserte en esta matriz para testimoniar en las copias, como documento unido a

la misma, los Estatutos por las que se rige la Comunidad Parcial de Titulares de derechos de uso de puestos de atraque en PUERTO DEPORTIVO "PUERTO COLON", y la Comunidad Parcial de Titulares de derechos de uso, disfrute y explotación de Conjunto Edificado de CENTRO COMERCIAL en Puerto Deportivo, Puerto Colón, en la Urbanización San Eugenio-Torviscas, del término municipal de ADEJE.-----

Yo, el Notario, acepto el requerimiento que se me hace y protocolizo tales Estatutos que van extendidos en veintinueve folios de papel común para reproducir en las copias que de este acta se expidan.-----

Y previa lectura que yo, el Notario, hago al compareciente del acta que antecede, la aprueba y firma conmigo, que doy fé de cuanto consigno en este Instrumento Público redactado en dos folios de papel timbrado de uso exclusivo para documentos notariales, serie 1T, números 2.288.318 y su siguiente en orden correlativo.-

Sigue la firma del Notario y comparecientes.-  
Signado.-SALVADOR MADRAZO VILLAQUIRÁN.-  
RUBRICADO.-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----





ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD PARCIAL DE TITULARES DE DERECHOS DE  
USO Y DISFRUTE DE PUESTOS DE ATRAQUE EN PUERTO DEPORTIVO PUERTO COLÓN.

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO. Los presentes estatutos constituyen las normas por las cuales ha de regirse la comunidad especial o "sui generis" formada por los titulares de derechos atribuidos por cuotas partes indivisas de la finca nº UNO de la División Horizontal, que está destinada a 346 unidades de atraque de embarcaciones, en la zona de aguas abrigadas ubicadas en el dique o muelle principal, el muelle de ribera y los muelles o diques flotantes, conjuntamente con las zonas comunes o resto de la superficie de la finca Uno ocupada por las aguas abrigadas y constituida por las zonas de acceso y tránsito de barcos y las superficies de los diques y muelles principal, de ribera y flotantes.

Correspondiendo a cada cuota parte indivisa un derecho de uso y disfrute exclusivos del puesto de atraque o superficie y espacio delimitado de aguas abrigadas adjunto o yuxtapuesto a muelle o dique, que corresponda a dicha cuota, y constituyendo dichas zonas de acceso y tránsito de barcos y las superficies de los diques y muelles principal, de ribera y flotantes elementos comunes a esta Finca y a la Comunidad General en cuanto elementos y servicios adscritos o incorporados al Puerto y Concesión.

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO. La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de ampliación de declaración de obra nueva o declaración de terminación de obra y división horizontal otorgada en Santa Cruz de Tenerife el día 6 de junio de 1988, ante el notario Don Carlos Sánchez Marcos, con el núm. 1.340 de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACION.- Esta comunidad parcial se regulará

PRIMERO.- Por las NORMAS DEL REGIMEN JURIDICO DE LA COMUNIDAD GENERAL del Conjunto de Edificaciones que integran el Puerto Deportivo y obras anexas:

UNO.- NORMAS JURIDICO ADMINISTRATIVAS:

- LEGISLACION ADMINISTRATIVA GENERAL: Ley 22/1988, de 28 de julio de costas sobre concesiones en zonas marítimas, el Reglamento General de desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, RD 1471/1989, de 1 de dic., y la Ley 27/1992, de 24 de nov. de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

- NORMAS ADMINISTRATIVAS ESPECIALES. CONCESION ADMINISTRATIVA Y REGLAMENTO DE EXPLOTACION DEL PUERTO DEPORTIVO:

a) EL TITULO CONCESIONAL: sujeción a las condiciones de la concesión administrativa para la construcción y explotación de un Puerto Deportivo base o de invernada otorgada a Puerto Colón S.A. por Resolución del Consejo de Ministros de 7 dic. 1983, así como por el

HJ4879538

01/2023

b) REGLEMENTO DE EXPLOTACION DEL PUERTO DEPORTIVO "PUERTO COLON",  
 aprobado por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.

DOS.- NORMAS DE DERECHO CIVIL,

- "NORMAS FUNDAMENTALES DE REGULACION DE LA COMUNIDAD" que con carácter de ESTATUTOS, enuncia la estipulación Segunda de la Escritura de Ampliación de Obra Nueva y División Horizontal

- El REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR, a aprobar eventualmente, y por

TRES.- DERECHO SUPLETORIO.-

En defecto de lo imperativamente establecido en la legislación administrativa y en el título concesional y Reglamento de Explotación del Puerto, y de lo normado en los Estatutos y Normas de Régimen Interior, se regirá la Comunidad General sobre el conjunto de fincas, instalaciones, obras y cuerpos o bloques de edificación existentes en el Puerto deportivo Puerto Colón, su zona de servicios y explanaciones realizadas al ejecutar las obras de la concesión, y Complejo Inmobiliario o Urbanización resultante por las disposiciones sobre comunidad de bienes de arts. 392 y ss. del Código Civil y por la Ley de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal, cuyos preceptos se aplicarán por analogía, atendida su especial naturaleza, y conforme a los siguientes PRINCIPIOS GENERALES DE SU REGIMEN JURÍDICO:

A) La ausencia de regulación legal en materia de comunidades generales y sus órganos de administración conduce a su rechazo y admisión de fórmulas societarias, pudiendo acudir al art 394 CC sobre comunidad de bienes, en que cada comunero puede servirse de las cosas comunes siempre que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. En la práctica, se aplica a estas comunidades generales o conjuntos inmobiliario o urbanizaciones el régimen de gobierno y organización previsto en la L.P.H., con las necesarias adaptaciones.

Cuando se trata de comunidades o urbanizaciones cuya complejidad revela como insuficientes las soluciones aportadas por la L.P.H., para la conservación de los servicios y dotaciones administrativas y la gestión de elementos y gastos comunes, corresponde la representación a la sociedad (promotora, concesionaria, asociación administrativa de propietarios, entidades de conservación).

B) La representación, gestión, administración y dirección de la Comunidad General se atribuye al Concesionario "Puerto Colón S.A.", según la norma consuetudinaria vigente, en razón a lo anterior y

-Por aplicación del REGIMEN DEL CODIGO CIVIL SOBRE COMUNIDAD DE BIENES que autoriza a cualquier comunero a actuar en beneficio de la comunidad o bien que todos actúen conjuntamente, y principalmente por

-la NORMATIVA ADMINISTRATIVA (Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, legislación de Costas, el título concesional y el Reglamento de Explotación) que, determinando el estuto jurídico del concesionario, le impone facultades y deberes atribuidos para el cumplimiento de finalidades de interés público, como es la PRESTACION DE SERVICIOS PORTUARIOS, MEDIANTE GESTION INDIRECTA POR CONCESION administrativa y según el concepto y régimen de prestación de los mismos que establecen arts. 66 y 67 Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En consecuencia de la GESTIÓN DE SERVICIO PÚBLICO que asume, se atribuyen a la entidad concesionaria entre otras las siguientes obligaciones y actividades, cuyo cumplimiento hace necesario asignarle la dirección, representación, gestión y administración de la Comunidad General y la Dirección del Puerto : 0733

a) la EXPLOTACION Y CONSERVACION DE LAS INSTALACIONES DEL PUERTO DEPORTIVO, y prestación de los servicios portuarios enumerados en art. 66 Ley de Puertos del Estado y de La Marina Mercante, como:

- El practicaje.
- El remolque portuario
- La disponibilidad de las zonas de fondeo y la asignación de puestos de fondeo.
- El amarre y desamarre de los buques, atraque y, en general, los que afecten al movimiento de las embarcaciones.
- La puesta a disposición de espacios, almacenes, edificios e instalaciones para la manipulación y almacenamiento de mercancías y vehículos y para el tránsito de éstos y de pasajeros en puerto.
- La puesta a disposición de medios mecánicos, terrestres o flotantes para la manipulación de mercancías en puerto.
- El suministro a los buques de agua y energía eléctrica.
- Los servicios contra incendios, de vigilancia, seguridad, policía y protección civil.

b) La DIRECCION DEL PUERTO: Asimismo a través del Director del Puerto, cargo que se ejercerá por un Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos nombrado por la Consejería de Obras Públicas a propuesta del concesionario, se ejercerá la Dirección del Puerto, explotación, conservación y la Capitanía del Puerto, organizará la totalidad de los servicios que el Puerto y sus instalaciones puedan prestar: 1) el establecimiento, reparación y conservación de las obras, edificios o instalaciones del Puerto, la regulación de las operaciones de movimiento de las mercancías y vehículos sobre los muelles, zonas de depósito, carenado y aparcamiento, caminos de servicios y todos los terrenos objeto de la concesión; 2) la organización de la circulación y el acceso sobre los expresados terrenos y cuanto se refiere al uso de las diversas obras destinadas, directa o indirectamente a las operaciones portuarias, así como sus servicios y policía, incluidos los de las propias embarcaciones, mientras se encuentren en la zona Portuaria.

CUATRO.- Transcripción y desarrollo de las "NORMAS FUNDAMENTALES DE REGULACION DE LA COMUNIDAD":

#### A.- DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LAS DIVERSAS SUBCOMUNIDADES.

1ª.- Las fincas formadas por división horizontal o participaciones indivisas de las mismas podrán ser cedidas por sus titulares, sólo en cuanto a su uso y disfrute, por el periodo de 50 años a partir de la fecha de la concesión administrativa

2ª.- Son elementos comunes generales de todas las fincas del conjunto de edificaciones que integran la Comunidad General del Puerto Deportivo Puerto Colón y zona de servicios los no especificados como de uso exclusivo de una o varias fincas y que determina el art. 396 C.C., tales como obra gruesa, canalizaciones, desagües, fosa séptica, conducciones generales de agua y electricidad, alumbrado general, zonas ajardinadas, y demás que sirvan de interés común general.



HJ4879539



01/2023

8ª.- La parte compradora o por cualquier título adquirente de cuotas indivisas de las citadas fincas UNO (puestos de atraque), DOS (almacén de embarcaciones) y SEIS (taquillas) de la división horizontal, por el mero hecho de la compra se entienda renuncia al derecho de tanteo y retracto de comuneros para el caso de enajenación de las restantes participaciones indivisas, que podrán realizar libremente y sin ninguna clase de notificación el titular actual de dichas fincas o los posteriores adquirentes de participaciones indivisas. 07331

9ª.- El titular o titulares de las distintas fincas de esta división horizontal se reservan la facultad de segregarse porciones o dividir las mismas, o sus anexos, para formar otras nuevas e independientes, así como agrupar dos o más, sin necesidad de autorización de la Junta de Titulares de Derechos, fijando las cuotas de participación que correspondan a las nuevas fincas y al resto de las mismas, en su caso, en proporción a sus respectivas superficies, pero sin alterar de modo alguno las que correspondan al resto de las fincas no afectadas, pero siempre debiendo dar cuenta de tal modificación al Presidente de tal Comunidad, a los efectos oportunos.

10ª.- Cuando determinados elementos o servicios comunes sirvan sólo a parte de las fincas que componen el edificio, los gastos de uso, conservación y mantenimiento que originen serán sufragados únicamente por los propietarios de las fincas que se beneficien de los mismos.

11ª. Conforme a lo prevenido en el art. 6 de la ley de 21 julio de 1960 los copropietarios del inmueble matriz, es decir, el titular o conjunto de titulares de derechos de uso, disfrute y explotación de las distintas fincas de la división horizontal, podrán establecer un reglamento de régimen interior, a los fines previstos en dicho precepto.

#### B.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LA COMUNIDAD PARCIAL DE PUESTOS DE ATRAQUE DE EMBARCACIONES

3ª.- La finca número UNO de la división horizontal está destinada a 346 unidades de atraque de embarcaciones. Dicha finca se venderá por cuotas partes indivisas, a fin de que el adquirente de las mismas tenga derecho al uso y disfrute exclusivo del puesto o puestos de atraque que se le asignen en el acto de transmisión. En las escrituras de ventas de dichas participaciones indivisas se indicará el número de atraque que corresponde a las mismas, su superficie y cuota de participación y se unirá plano de situación, a fin de su más exacta identificación.

a) Constituye una Comunidad Parcial o Sucomunidad integrada en la General del conjunto que tiene una especial naturaleza de "COMUNIDAD DE DISFRUTE", por recaer sobre elementos y servicios comunes, los cuales forman parte de la comunidad general en cuanto integrados en una de las fincas de la división horizontal. En cambio tales elementos zonas y servicios comunes, como la superficie de los muelles flotantes son susceptibles de un derecho de uso y disfrute que constituye el objeto de la comunidad parcial.

b) Dichos puestos de atraque contribuirán en proporción a las cuotas que establece la escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal a los gastos de mantenimiento, entretenimiento, reparación y reposición de los elementos que integran dicha finca UNO, de tales servicios y elementos comunes específicos de la comunidad parcial, así como de los anexos de la misma. En igual proporción participarán en la cuota de la comunidad general que se ha asignado a

dicha finca, en relación a los gastos y elementos y servicios comunes generales del conjunto.

07332

c) En la Comunidad Parcial de puestos de atraque, sus miembros adquieren cuotas proindiviso de la finca de división horizontal en que existen los mismos, consecuentemente solo pueden usar y disfrutar de los diques y muelles flotantes en la superficie delimitada del puesto de atraque, sin ejercer actos de disposición sobre la propiedad de los mismos, pues en la comunidad parcial o de disfrute al tener una cuota indivisa realmente sólo ostentan una titularidad de uso o disfrute exclusiva sobre una porción de la superficie del muelle flotante conjuntamente con las zonas comunes o anejos privativos de los puestos de atraque, constituida por el resto de la superficie de la finca de la división horizontal ocupada por la zona de aguas abrigadas : las zonas de acceso y tránsito de barcos y las superficies de los diques y muelles flotantes- que en su dominio como un todo corresponde a la comunidad general.

d) Para mejor coordinación de los derechos e intereses de dicha finca Uno, entre sus cotitulares se constituirá una Comunidad que designará un Presidente o representante de la mismas, particularmente en las Juntas Generales de la Comunidad General del Conjunto. Hasta tanto no se constituya dicha Comunidad y nombren un Presidente "Puerto Colón S.A." ostentará la representación de la misma.

Esta Comunidad Parcial abarca la finca UNO de la división horizontal y le corresponde una CUOTA de 36,65 ENTEROS POR CIENTO como módulo de participación y contribución de la Subcomunidad o Finca UNO en los servicios, elementos y gastos generales comunes a la Comunidad General del conjunto de los bloques de edificación y obras y dependencias que están adscritas a la Concesión.

SEGUNDO.- Por el REGIMEN ESPECIAL DE LA COMUNIDAD PARCIAL: ESTATUTOS y NORMAS DE REGIMEN INTERIOR.

Conforme a la Norma Fundamental 12ª que dicta la estipulación segunda de la Escritura de Ampliación de Obra Nueva y División Horizontal: "El Sr. Konrad Mayer queda expresamente facultado para redactar y protocolizar los Estatutos y normas por los que se regirán las distintas comunidades parciales, que se integran a su vez en la General del Conjunto".

Es en ejercicio de esta delegación de facultades que se redactan y protocolizan los presentes ESTATUTOS y se procederá después a la elaboración y protocolización de las Normas de Régimen Interior que los complementan.

#### ARTICULO 4.- AMBITO Y EFICACIA DE LOS ESTATUTOS.-

Los Estatutos de las diversas Comunidades Parciales se redactan y protocolizan en virtud de la facultad que se reservó en la Norma 12ª de las N.N. Fundamentales de la Comunidad General el otorgante al constituir la Comunidad General y dictar sus Estatutos en la escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal, título constitutivo de dicha Comunidad General que al otorgarse por el constructor-promotor y concesionario cuando era propietario unico o inscribirse en el Registro de la Propiedad, adquiriendo así eficacia contra terceros, con anterioridad a la transmisión de derechos sobre Apartamentos o

TIMBRE  
DEL ESTADO

01/2023

pisos, locales, puestos de atraque, plazas de estacionamiento, de embarcaciones, y unidades de depósito o taquillas a otras personas, y consiguiente incorporación de más propietarios o titulares de derechos, dió cumplimiento al art. 5 LPH, así como al hacer referencia los diversos contratos de cesión de derechos a dicho régimen estatutario, que asumen y reconocen, autorizando o delegando en el concesionario la redacción de los Estatutos de las Subcomunidades Parciales, con toda la extensión del pár. 3º art. 5 LPH, que permite establecer en el título constitutivo "reglas de constitución y ejercicio del derecho, y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y disfrute del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad."

ARTICULO 5. ARBITRAJE. Los titulares de derechos se comprometen a someter sus controversias a arbitraje de derecho. Las costas o gastos producidos serán de cuenta del que hubiere sido condenado en el procedimiento. Quedan excluidas del arbitraje las resoluciones que tome la Junta o Asamblea General de Titulares de Derechos, así como las emanadas de la Comunidad General o de la Entidad Concesionaria, en el ámbito de las condiciones de la concesión o el Reglamento de Explotación, las medidas y actos del Director del Puerto en ejercicio de sus funciones, y, en general, cuanto exceda del ámbito propio de las Comunidades Parciales y afecte a la General del Conjunto, a la observancia de las condiciones y prescripciones de la Concesión, legislación de Costas y Puertos y prestación de servicios portuarios.

## TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 6. Son de PROPIEDAD COMUN en cada una de las COMUNIDADES PARCIALES los elementos que sirven para uso exclusivo de todos los comuneros integrantes de una Comunidad Parcial, tales como

- a) El solar, cimientos, pasos, muros, fosos, pozos, paredes maestras y las propias o medianeras,
- b) Los patios destinados a usos o servicios
- c) Las canalizaciones, conducciones y servicios de gas, electricidad, aguas potables, pluviales, residuales y los humos.
- d) Toda la decoración exterior y la interior del edificio, en la parte común a todos.
- e) Los tejados, cabezas de chimeneas y servidumbres.
- f) Las escaleras, portal, pasillos, porterías, locales rellanos, destinado todo ello al uso común, con exclusión de las vías de tránsito, accesos peatonales o viales públicos integrantes del dominio público objeto de la concesión y no susceptible de transmisión alguna.
- g) Los ascensores, montacargas, motores o instalaciones destinadas al uso común.

Todos aquéllos elementos o instalaciones que abarquen, comprendan, afecten o sirvan algún servicio o necesidad al conjunto de los cuerpos y bloques de edificación y obras que constituyen la Comunidad General del Puerto Deportivo Puerto Colón, y excedan del ámbito propio de cada Subcomunidad tendrán carácter de ELEMENTOS o SERVICIOS COMUNES GENERALES de la MANCOMUNIDAD GENERAL.

ARTICULO 7. ELEMENTOS PRIVATIVOS. Pertenece exclusivamente al dueño de cada piso, local, puesto de atraque o puesto de

estacionamiento de embarcaciones, la superficie y volumen comprendidos dentro de las paredes o líneas que delimiten cada una de las piezas que formen el edificio, y como anejo inseparable a cada piso, local, puesto de atraque o de almacenamiento de embarcaciones pertenece al Propietario del mismo, con carácter privativo, los anejos que se describan como tales en cada piso, local, puesto de atraque o de estacionamiento de embarcaciones.

67334

ARTICULO 8. FINCAS NO CONSTITUIDAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL e integradas inmediatamente en la Comunidad General.

Aquellas fincas de la división horizontal, que por su pertenencia a un solo titular y su adscripción a las actividades, y servicios reglamentarios o complementarios del Concesionario como las FINCAS : TRES, destinada a TALLER DE REPARACIONES DE EMBARCACIONES; CUATRO, RESTAURANTE, sito sobre el espigón; CINCO: LOCAL DESTINADO A ESCUELA DE VELA, en dos plantas con diversos servicios de cafetería, despensa, aseo, almacén y aula de clases, oficinas, duchas y habitación, la finca destinada a aparcamientos; SEIS, destinada a TAQUILLAS o UNIDADES DE DEPOSITO; CIENTO DIECINUEVE, constituida por el Club Nautico, dependencias e instalaciones anexas; CIENTO VEINTE: Edificio circular destinado a RESTAURANTE MIRADOR; CIENTO VEINTIUNO, constituida por aparcamientos descubiertos, situados en la cubierta del edificio destinado a Centro Comercial y sobre el dique y muelle y sobre la cubierta del almacén de embarcaciones. Constituye una unidad física de explotación, si bien separada y comprende la zona de maniobra para el acceso de los automóviles. Le pertenece como anejo privativo a) la zona sita a la entrada del Puerto, desde el mar, donde se ubican las oficinas del Puerto y los surtidores de combustible, y b) el varadero y la zona a continuación del mismo, para entrada y salida de embarcaciones; FINCA Nº CIENTO VEINTIDOS, zona descubierta con usos múltiples, en donde se inicia el espigón o dique, no se constituyen en régimen de propiedad horizontal, al no concurrir el requisito legal de división de la propiedad, son componentes directos de la Comunidad General, sometidos al régimen de la concesión y a las órdenes e instrucciones que, en ejercicio de sus funciones y potestades les intimen tanto la Dirección o Capitanía del Puerto como el legal representante de la entidad concesionaria, a cuyo sostenimiento, servicios y gastos contribuyen según las cuotas respectivamente señaladas en el título constitutivo;

1,21 ENTEROS POR CIENTO; 2,20 ENTEROS POR CIENTO; 0,69 ENTEROS POR CIENTO; 0,41 ENTEROS POR CIENTO; 13,96 ENTEROS POR CIENTO; 4,00 ENTEROS POR CIENTO; 1,535 ENTEROS POR CIENTO, Y 1,00 ENTEROS POR CIENTO.

ARTICULO 9. CUOTAS DE PARTICIPACION. A cada piso, local, puesto de atraque, puesto de estacionamiento de embarcaciones se ha atribuido una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y elementos y servicios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso, local, atraque y estacionamiento, no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

### TITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 10. La comunidad de titulares de derechos de uso, disfrute y, en su caso, explotación tendrá como órgano representativo



HJ4879541

01/2023

TIMBRE  
DEL ESTADO

la denominada Asamblea General de Titulares de Derechos de Uso y Disfrute, en la que quedarán integrados todos los titulares de los mismos, sin que puedan excusarse su integración en ella, salvo en el supuesto de cesión en forma reglamentaria de sus derechos y obligaciones como tales titulares.

C7335

La Asamblea designará los siguientes órganos de representación, administración y fiscalización contable: Presidente, Vicepresidente, Administrador-Secretario y Censor de Cuentas.

ORGANOS DE LAS COMUNIDADES PARCIALES: Se establecen como tales órganos preceptivos según la LPH, el Presidente y la Junta de Propietarios.

No se instaura como órgano individual el Administrador, ni se establecen vínculos de mandato o contractuales similares, atribuyendo las funciones de administración, conjuntamente con las de Secretaría, de estas Subcomunidades a la entidad concesionaria, por serles ya inherentes a su posición jurídica, y en orden a coordinar las diversas comunidades, asegurar la conservación, reparación, gobierno y mantenimiento de los elementos y servicios de la comunidad así parcial como general, salvaguardando el derecho e interés de los miembros de las distintas Subcomunidades al uso y aprovechamiento de aquéllos de modo que no impidan el de los demás, la prestación de servicios portuarios y el cumplimiento de las funciones y deberes que el título concesional le impone en tal orden de cosas.

Además podrá nombrar la Junta un Censor de Cuentas.

También formará parte de la Junta Directiva, con el Presidente, el Vicepresidente, el Presidente de la Comunidad General, que será el Director Gerente o Ejecutivo que tenga poder de representación social de la entidad concesionaria y el delegado de la administración del Concesionario y el Director del Puerto, en cuanto a sus competencias incumba.

#### ARTICULO 11. CORRESPONDE A LA ASAMBLEA GENERAL:

- 1º. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos formulen contra la actuación de aquéllos.
- 2º. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuetas correspondientes.
- 3º. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización.
- 4º. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- 5º. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

ARTICULO 12. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año y preceptivamente dentro de su primer semestre para censurar, examinar y aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior; asimismo deberá formular y aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente. La Asamblea General se reunirá, con carácter extraordinario:

-cuando lo considere necesario o conveniente el presidente, y en su caso el Vicepresidente, o lo inste el Presidente de la Comunidad General.

-cuando lo pidan la cuarta parte de los titulares de derechos.

-cuando lo pidan un número de cotitulares que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

-cuando concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan, para deliberar y decidir sobre cualquier punto : Asamblea Universal.

DOMICILIO DE LA COMUNIDAD. Está situado en la Oficina de Dirección Y Gerencia del Concesionario "PUERTO COLON S.A.", en el local 110 del Complejo destinado a Centro Comercial, sito en la explanada o zona de servicio del Puerto.

ARTICULO 13. CONVOCATORIA.- La hará el Presidente o quien le sustituya; en defecto de ambos, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebrará la Junta en primera, o en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre primera y segunda convocatoria, un plazo mínimo de 2 horas.

Podrán hacerse las citaciones :a) Entregándose por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada titular de derechos y, en su defecto, en el piso o local, puesto de atraque o de estacionamiento a él perteneciente, por correo ordinario cursado al menos 8 días naturales antes de la reunión.

b) Mediante anuncio publicado con la misma antelación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia de Tenerife.

La citación para las extraordinarias, con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Deberán ser siempre convocados la entidad concesionaria, que concurrirá en tal carácter así como en nombre de la Comunidad General, además de su eventual condición de propietario y el Capitán del Puerto.

#### ARTICULO 14.- DOMICILIO DE LOS TITULARES Y USUARIOS

A todos los efectos prevenidos en estos estatutos y en general en cuanto concierne a las relaciones entre PUERTO COLON S.A. (entidad concesionaria) y la Dirección del Puerto con los titulares y usuarios, el domicilio de estos últimos será el que conste en el libro registro

#### ARTICULO 15.-REQUISITOS DE CONSTITUCION DE LA ASAMBLEA:

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella la mayoría de los titulares de pisos o locales, puestos de amarre o atraque o plazas de estacionamiento o taquillas o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan cuando menos mayoría de la cuotas de participación.

En 2ª convocatoria será válida la constitución de la Asamblea General cualquiera que sea el número de concurrentes a la misma, el coeficiente total de cuotas de participación que representen.

#### ARTICULO 16.- ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL.

Podrán asistir los titulares de puestos de atraques debidamente inscritos en el Libro Registro que al efecto se llevará y custodiara en la Dirección del Puerto, al menos con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Asamblea General.

01/2023



La asistencia será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito de delegación expresa y concreta para una asamblea determinada, o carta dirigida al Presidente no admitiéndose la delegación indefinida. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

Si algún piso, local o puesto de atraque <sup>07337</sup> plaza de estacionamiento pertenece proindiviso a diferentes titulares, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si algún piso, local, atraque o estacionamiento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo titular del mismo, quien se entenderá representado por el usufructuario, salvo que aquél manifieste lo contrario. Sin embargo deberá ser expresa la delegación cuando se trate:

-de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos,

-de obras extraordinarias y de mejora.

Podrán asistir igualmente a la A.G., con voz pero sin voto aquellas personas que convoque la Presidencia en atención a las circunstancias especiales que concurran en las mismas.

Sólo podrán ejercer su derecho de voto y participación en la adopción de acuerdos los comuneros que se encuentren al corriente en el pago de las cuotas de contribución a los gastos generales.

ARTICULO 17. ELECCION DEL PRESIDENTE. Los titulares de derechos elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afectan. La duración del mandato será de cinco años, prorrogables tácitamente por periodos iguales.

ARTICULO 18. FUNCIONES. Corresponde al Presidente:

- a) Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de él.
- b) Fijar, convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General, dirigiendo las deliberaciones y decidiendo con voto de calidad, en caso de empate.
- c) Acordar el Orden del día de las reuniones.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.
- e) Autorizar con su visto bueno las certificaciones que expida el Secretario.
- f) Desempeñar las funciones que le encomiende la A. G.
- g) Las demás funciones que señalen los estatutos.

El Presidente, cargo preceptivo según L.P.H. estará asistido en sus funciones por un Vicepresidente, cargo facultativo, elegido por idénticos periodos de cinco años, tácitamente renovables por lapsos iguales.

El Vicepresidente recaerá en la persona que designe o represente la entidad concesionaria y tendrá como funciones propias todas las del Presidente en cuanto afecten a las relaciones de la Comunidad Parcial con la Mancomunidad General, demás Subcomunidades y con la entidad concesionaria y Dirección del Puerto. Además, sustituirá al Presidente en sus funciones en los casos de vacante, ausencia o enfermedad.

Los cargos de Presidente y Vicepresidente serán gratuitos.

ARTICULO 18. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. Las funciones de Secretario y Administrador recaerán en la entidad concesionaria, que las ejercerá por medio de la persona que designe, que podrá no pertenecer a la comunidad parcial y que si es profesional percibirá los honorarios que le correspondan.

07338

ARTICULO 19. FUNCIONES. Corresponderá al secretario-administrador

1º. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.

2º. Preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

3º. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Asamblea o, en su caso, a los titulares.

4º. Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras

5º. Llevar los libros de contabilidad

6º. Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes y en particular en materia de pagos los de impuestos relacionados con elementos comunes ;en materia de cobros, librar los recibos a cargo de los comuneros para el cobro de los gastos comunes, salvo que el pago se verifique mediante ingreso en la cuenta corriente de la comunidad. Y

7º. Actuar, en su caso, como secretario de la A.G. y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

8º. Expedir las certificaciones de los libros de actas y contabilidad, que deberán contar con el visto bueno del presidente.

9º. Cumplir y hacer cumplir las obligaciones y normas que regulan las relaciones de la Comunidad Parcial con la Mancomunidad General, atender las instrucciones del Presidente de la Mancomunidad General, es decir, la entidad concesionaria y las de la Dirección del Puerto, así como el Reglamento de Explotación, en cuanto concierna al régimen, policía, organización, conservación y explotación de las obras e instalaciones del Puerto y zona de servicio y la prestación de servicios portuarios.

10º. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Asamblea General

#### TITULO IV.- ADOPCION DE ACUERDOS

ARTICULO 20. ACUERDOS. Los acuerdos de la Asamblea General requerirán unanimidad cuando impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos.

Los titulares de derechos que debidamente citados, no hubieren asistido a la A.G. serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

ARTICULO 21. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría de los titulares de derechos que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.





01/2023

HJ4879543

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los titulares de derechos convocados, se reunirá la Asamblea General en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente. 07330

Si la A.G., debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda deberá ser ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la A.G. no celebrada, y con tres de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

ARTICULO 22. DOCUMENTACION. Los acuerdos de la A.G. de titulares de derechos se reflejarán en un libro de actas foliado y sellado por el Juzgado o diligenciado por Notario.

ARTICULO 23. LIBRO REGISTRO DE PUESTOS DE ATRAQUE. Por la Dirección del Puerto se diligenciará ante el Juzgado correspondiente o ante Notario un Libro Registro, debidamente encuadernado y foliado, en el que se abrirá un folio a cada Puesto de Atraque, y en él se hará constar, al menos, el nombre y nacionalidad del primer titular y domicilio que señala a efectos de notificaciones, así como los mismos datos de los posteriores titulares en los supuestos de transferencia del Puesto de Atraque.

Igualmente custodiará copia cotejada de los diferentes documentos que acrediten la titularidad de los puestos de atraque.

Será condición indispensable para ejercitar los derechos que comporta la titularidad de un Puesto de Atraque la previa inscripción en el mencionado Libro Registro, así como hallarse al corriente en el pago de las cuotas correspondientes, sin cuyos requisitos, los respectivos titulares no podrán tomar posesión de su Puesto de Atraque, ceder su titularidad ni hacer uso del mismo.

#### TITULO V. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

##### ARTICULO 24.- DERECHOS DEL TITULAR DE UN PUESTO DE ATRAQUE:

La titularidad de un puesto de atraque da derecho a:

- a) Atracar y fondear las embarcaciones en la zona portuaria de flotación que a cada uno de los puestos de atraque se asigne, en cuantas ocasiones y con el tiempo de permanencia que en cada caso se estime conveniente, haciendo uso, al efecto, de las boyas, cadenas, bolardos, y demás elementos que lo integran.
- b) Practicar el desembarque, embarque y depósito provisional de materiales, vehículos, útiles y enseres necesarios para la navegación.
- c) Conectar con las redes generales de energía eléctrica para el alumbrado, fuerza y agua, en los registros o tomas de dichos servicios situados en las cajas de distribución destinadas a cada Puesto o grupo de Puestos, mediante el abono de las tarifas correspondientes.
- d) Permitir a terceras personas la utilización temporal del Puesto de Atraque y de los servicios inherentes al mismo, en aquellas jornadas o épocas en que no sea utilizado por el propio titular.

A estos efectos el titular faculta irrevocablemente a la Dirección del Puerto a ceder el uso temporal de su derecho o derechos de atraque por el precio señalado en las Tarifas que a tal objeto se fijarán por la Jefatura de Puertos para cada año natural.

A tal fin, el titular del derecho de atraque deberá comunicar por escrito a la Dirección del Puerto las fechas en que con arreglo a sus propios planes de navegación habrán de quedar disponibles los Puestos de Atraque.

Las tarifas se cobrarán siempre por jornadas completas, cualquiera que sea el tiempo de utilización por tercero. Se entiende por jornada completa la que media desde las 12 horas de un día hasta igual hora del día siguiente.

Como contraprestación, la Administración del Puerto deducirá al titular un 20% del importe satisfecho por el tercero y abonará en la cuenta del titular el resto.

#### ARTICULO 25. OBLIGACIONES DE LOS USUARIOS.

Los usuarios de los Puestos de Atraque, sean o no sus titulares, quedan obligados expresamente a:

a) Permitir la entrada e inspección en su Puesto de Atraque para comprobación y fiscalización de las instalaciones y servicios generales.

b) Respetar las instalaciones generales o de provecho exclusivo de otros titulares.

c) Observar y cumplir las normas establecidas en el Reglamento de Explotación, en los presentes Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior que se apruebe en desarrollo y complemento de los mismos; las instrucciones emanadas de la Dirección del Puerto así como las que procedan de la Consejería de Obras Públicas, Autoridad Portuaria y demás Organismos, en materia de su competencia, relacionadas con el uso y explotación del Puerto y de su Puesto de Atraque.

d) Responder en forma directa el usuario y solidariamente el titular del Puesto de Atraque de las averías y daños que ocasionen en las instalaciones, obras accesos y servicios genéretales, así como en los otros Puestos de Atraque o bienes de sus titulares o terceros, siendo de su cuenta y cargo el importe de las reparaciones que con tal motivo fuese necesario realizar y de las indemnizaciones a satisfacer.

e) Observar la debida diligencia en el uso del Puesto de Atraque, manteniéndolo en buen estado de conservación, de perfecto uso y en el mismo buen estado en que lo ha recibido.

Queda facultada la Entidad Concesionaria, en tal condición y en la de Administradora de la Comunidad, y sin perjuicio de las facultades competentes de la Dirección del Puerto, a demoler cualquier obra o desmontar cualquier instalación o reparar cualquier daño realizado por el titular o usuario del derecho de atraque, en contra de lo antes prevenido, siendo los gastos y desembolsos que ocasionen la demolición y labores de desmontaje y retirada de elementos, instalaciones y materiales o las reparaciones de cualquier clase y orden a cuenta y cargo exclusivo del titular o usuario del Puesto de Atraque.

#### ARTICULO 26. GASTOS DE CONSERVACION Y MANTIENIMIENTO.

Corresponde a los titulares de los Puestos de Atraque sufragar todos los gastos de conservación, mantenimiento, reparaciones,



HJ4879544

01/2023

entretenimiento y utilización de las instalaciones, partes o elementos de obras y servicios comunes y que han de ser usados con carácter general, así como los derivados del personal directivo, técnicos, administrativos y empleados de cualquier índole, necesarios para la normal explotación y funcionamiento de la zona portuaria propiamente dicha y las cargas sociales, impuestos, tasas, contribuciones y arbitrios, y seguros.

C7341

A efectos de lo prevenido en párrafo anterior, se fija a cada uno de los distintos Puestos de Atraque, por la Dirección del Puerto, una cuota referida a diez milésimas partes, que servirá de módulo para el cálculo de la participación en los gastos señalados, sin que la no utilización de un servicio, ni el no uso de una instalación exima del cumplimiento de esta obligación.

Para determinar estas cuotas o coeficientes, se ha tomado como base la categoría del atraque, superficie útil su situación y emplazamiento, y el uso que se presume que se va a efectuar de los elementos y servicios comunes.

En el supuesto de que por modificaciones futuras de la ordenación del Puerto variara su capacidad, queda facultada la dirección del Puerto para alterar los módulos proporcionalmente.

ART. 27.- APLICACION SUBSIDIARIA Y ANALÓGICA DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Serán aplicables, en cuanto lo permita la especial naturaleza de esta Subcomunidad, directamente o por analogía, los preceptos de esta Ley especial para complementar e integrar el estatuto jurídico de los titulares de derechos sobre puestos de atraques.

-----

DISPOSICION ADICIONAL A LOS ESTATUTOS:  
ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD GENERAL.

I. JUNTA DIRECTIVA

Esta Comunidad será regida por un Presidente, un Administrador Secretario, y tantos Vocales como Presidentes o representantes de Comunidades Parciales, además del Director del Puerto.

Los Presidentes o representantes de cada una de las Comunidades Parciales actuarán en nombre de la respectiva Junta o Asamblea general de Titulares de Derechos, en el sentido de lo acordado por ésta, o autorizado al mismo, y trasladarán a la Comunidad Parcial respectiva y sus órganos las directrices, instrucciones y sugerencias dictados por el Presidente de la Comunidad General o su Junta Directiva.

La JUNTA DIRECTIVA, en cuanto integrada por la entidad concesionaria, y Dirección del Puerto, además de las funciones típicas que según la ley, concesión, reglamento de explotación y estatutos corresponden a sus integrantes, deberá, siempre en la esfera o ámbito concerniente a la generalidad de los cuerpos de edificación y comunidades, o a la concesión, Puerto mismo y obras anexas como un todo, con exclusión de cuanto afecte exclusivamente a los elementos e intereses de una Comunidad Parcial, sin repercusión en la Comunidad General:

-Asegurar dicha coordinación y atender debidamente a las exigencias y necesidades del régimen y atención de los elementos y servicios comunes integrantes de la Comunidad General, y superar las divergencias que la peculiaridad del objeto de cada comunidad parcial pudiera plantear.

-Articular el funcionamiento y relaciones de la Comunidad General con las Parciales y de éstas entre sí, distribuir y reclamar las contribuciones económicas destinadas tanto a la Comunidad General como a cada una de las parciales.

-Coordinar e integrar el funcionamiento de las diversas comunidades parciales, en cuanto, dado su objeto, que gira alrededor del puerto y alcanza puestos de atraque, almacén de embarcaciones, varadero, etc. incidan en los elementos de otra.

-Asegurar la prestación de servicios que los elementos de una comunidad parcial aporten a los de otra, como en cumplimiento de las funciones y deberes que el titular de la concesión asume en orden al gobierno y régimen de actividades y a los elementos y obras de ésta, en régimen integrado de policía y explotación del Puerto y obras anexas.

-ejercitando sus funciones y deberes como tal concesionario en orden a la policía administrativa que le incumbe al hallarse en relación de supremacía especial y en virtud del título concesional del puerto y elementos comunes, explotación, conservación, reparación y entretenimiento, prestación de servicios portuarios así como las funciones de Dirección y Capitanía del Puerto y de su personal de servicio técnico, almacenamiento, reparación, tráfico del puerto, etc.

## II. PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD GENERAL:

Será Presidente de la Comunidad General la entidad concesionaria, "PUERTO COLON S.A.", en cuanto reúne la condición equivalente a la de propietario de cada uno de los complejos o bloques de construcción constituidos en las comunidades parciales que forman la general, por ser titular de la concesión administrativa y de derechos de uso, disfrute y explotación en todos los bloques de construcción y fincas de la división horizontal o comunidades parciales integrantes de la Comunidad General y le competen funciones de explotación, conservación y policía y régimen de las instalaciones y elementos del Puerto Deportivo y terrenos y obras anexas, así como la gestión indirecta por concesión de servicio público consistente en la prestación de los servicios portuarios, sin implicar ejercicio de autoridad,

Ejercerá el cargo por medio de su Director Gerente o Ejecutivo que ostente facultades de representación social.

El Presidente de la Comunidad General ostentará su representación legal, en juicio y fuera de él en todo cuanto afecte a elementos comunes generales o conciernen a asuntos e intereses comunes a las diversas comunidades parciales, así como en orden a la explotación, conservación, policía y régimen de los elementos y servicios de la concesión y del Puerto y anexos.

Le compete, en particular:

- Ejercitar por sí cuantas funciones se han descrito como pertenecientes a la Junta Directiva, al limitarse la de los Vocales representantes de las Comunidades Parciales a la representación de





HJ4879545

01/2023

07340

éstas ante la Junta Directiva en cuanto concierne específicamente al ámbito propio de tales Comunidades Parciales.

-Convocar Juntas o Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, cumplimentar sus acuerdos y hacer ejecutar los legalmente aprobados, y

adoptar medidas urgentes respecto a elementos comunes, ordenando al Presidente y Administrador de las Comunidades Parciales cuanto sea preciso para los fines de la Comunidad General y para coordinar y articular las actuaciones de tales comunidades parciales.

-Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta Directiva, el Reglamento de Explotación del Puerto Deportivo y las condiciones de la concesión.

### III.- ADMINISTRADOR-SECRETARIO

Asimismo se atribuye la Administración y Secretaría de la Comunidad General a "Puerto Colón S.A.". Ejerciendo este cargo en su nombre su asesor legal con apoderamiento bastante u otra persona que designe.

El Administrador ejercerá las funciones previstas en art. 18 LPH en todo aquello que afecte a elementos comunes generales y en general a los elementos, instalaciones, obras y servicios afectos a la concesión y al Puerto Deportivo, servicios portuarios y en lo demás que trascienda del ámbito privativo de una Comunidad Parcial.

D) En general, las funciones del Presidente y del Administrador-Secretario serán, en cuanto lo permita la especial naturaleza de esta Comunidad General, las que prevé la ley de propiedad horizontal en cuanto afecten a la Comunidad General y suponga el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.

IV.- DIRECTOR DEL PUERTO. Le competen cuantas atribuciones se designan en el Reglamento de Explotación del Puerto Deportivo, cuyas disposiciones se entienden incorporadas con plena eficacia normativa a los Estatutos de las Comunidades Parciales y al Régimen Jurídico de la Mancomunidad General.

En particular dirigirá, ordenará, y supervisará la prestación de servicios portuarios.

-----

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD PARCIAL DE TITULARES DE DERECHOS DEL  
CONJUNTO EDIFICADO DE CENTRO COMERCIAL EN PUERTO DEPORTIVO PUERTO  
COLON.



TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO. Los presentes estatutos constituyen las normas por las cuales ha de regirse la propiedad horizontal sobre el cuerpo de edificación destinado a Centro Comercial, integrado por un conjunto de 47 locales comerciales, en dos plantas, juntamente con terrazas y zonas de acceso y circulación común, sito en la explanada formada por la obra de construcción del Puerto Deportivo "Puerto Colón", en el término municipal de Adeje, Tenerife.

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO. La mencionada propiedad horizontal ha sido establecida en la escritura de ampliación de declaración de obra nueva o declaración de terminación de obra y división horizontal) otorgada en Santa Cruz de Tenerife el día 6 de junio de 1988, ante el notario Don Carlos Sánchez Marcos, con el núm. 1.340 de su protocolo.

ARTICULO 3. REGULACION.- Esta comunidad parcial se regulará

PRIMERO.-por las NORMAS DEL REGIMEN JURIDICO DE LA COMUNIDAD GENERAL del Conjunto de Edificaciones que integran el Puerto Deportivo y obras anexas:

UNO.- NORMAS JURIDICO ADMINISTRATIVAS:

LEGISLACION ADMINISTRATIVA GENERAL: Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas sobre concesiones en zonas marítimas, el Reglamento General de desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, RD 1471/1989, de 1 de dic., y la Ley 27/1992, de 24 de nov. de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

NORMAS ADMINISTRATIVAS ESPECIALES:

EL TITULO CONCESIONAL: sujeción a las condiciones de la concesión administrativa para la construcción y explotación de un Puerto Deportivo base o de internada otorgada a Puerto Colón S.A. por Resolución del Consejo de Ministros de 7 dic. 1983, así como por el

REGLAMENTO DE EXPLOTACION DEL PUERTO DEPORTIVO "PUERTO COLON", aprobado por la Consejería de Obras Públicas del Gobierno de Canarias.

DOS.- NORMAS DE DERECHO CIVIL.

"NORMAS FUNDAMENTALES DE REGULACION DE LA COMUNIDAD" que con carácter de ESTATUTOS, enuncia la estipulación Segunda de la Escritura de Ampliación de Obra Nueva y División Horizontal

El REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR, a aprobar eventualmente, y por

HJ4879546



01/2023

TRES.- DERECHO SUPLETORIO.-

07347

En defecto de lo especialmente establecido en la legislación administrativa y en el título concesional y Reglamento de Explotación del Puerto, y de lo normado en los Estatutos y Normas de Régimen Interior, se registrará el Complejo Inmobiliario o Urbanización constituida en Comunidad General por la Ley de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal, con carácter analógico, atendida su especial naturaleza y por las disposiciones sobre comunidad de bienes de arts. 392 y ss. del Código Civil.

A) La ausencia de regulación legal en materia de comunidades generales y sus órganos de administración conduce a su rechazo y admisión de fórmulas societarias, pudiendo acudir al art 394 CC sobre comunidad de bienes, en que cada comunero puede servirse de las cosas comunes siempre que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho. En la práctica, se aplica a estas comunidades generales o conjuntos inmobiliario o urbanizaciones el régimen de gobierno y organización previsto en la L.P.H., con las necesarias adaptaciones.

Quando se trata de comunidades o urbanizaciones cuya complejidad revela como insuficientes las soluciones aportadas por la L.P.H., para la conservación de los servicios y dotaciones administrativas y la gestión de elementos y gastos comunes, corresponde la representación a la sociedad (promotora, concesionaria, asociación administrativa de propietarios, entidades de conservación).

B) La representación, gestión, administración y dirección de la Comunidad General se atribuye al Concesionario "Puerto Colón S.A.", según la norma consuetudinaria vigente, en razón a lo anterior y

Por aplicación del régimen del Código Civil sobre comunidad de bienes, que autoriza a cualquier comunero a actuar en beneficio de la comunidad o bien que todos actúen conjuntamente, y principalmente por

la normativa administrativa (legislación de Puertos Deportivos, de Costas, el título concesional y el Reglamento de Explotación) que, determinando el estuto jurídico del concesionario, integrado por facultades y deberes, es decir, por funciones o potestades de carácter público atribuidas para el cumplimiento de los deberes asignados atribuyen a la entidad concesionaria entre otras las siguientes funciones:

a) la explotación y conservación de las instalaciones del puerto deportivo, como asimismo a través del Director del Puerto, nombrado por la Consejería de Obras Públicas a propuesta del concesionario, se ejercerá

la Dirección del Puerto, su explotación, conservación y la capitania del Puerto, señalando los lugares de fondeo y atraque y organizará la totalidad de los servicios que el Puerto y sus instalaciones puedan prestar: + el establecimiento, reparación y conservación de las obras, edificios o instalaciones del Puerto, la regulación de las operaciones de movimiento de las mercancías y vehículos sobre los muelles, zonas de depósito, carenado y barcamiento, caminos de servicios y todos los terrenos objeto de la concesión; + la organización de la circulación y el acceso sobre los expresados terrenos y cuanto se refiere al uso de las diversas obras destinadas, directa o indirectamente a las operaciones portuarias, así como sus servicios y policía, incluidos los de las propias embarcaciones, mientras se encuentren en la zona portuaria.

CUATRO.-Transcripción de las "NORMAS FUNDAMENTALES DE REGULACION DE LA COMUNIDAD":

1ª.- Las fincas formadas por división horizontal o participaciones indivisas de las mismas podrán ser cedidas por sus titulares, sólo en cuanto a su uso y disfrute, por el periodo de 50 años a partir de la fecha de la concesión administrativa.

2ª.- Son elementos comunes generales de todas las fincas del conjunto de edificaciones que integran la Comunidad General del Puerto Deportivo Puerto Colón y zona de servicios los no especificados como de uso exclusivo de una o varias fincas y que determina el art. 396 C.C., tales como obra gruesa, canalizaciones, desagües, fosa séptica, conducciones generales de agua y electricidad, alumbrado general, zonas ajardinadas, zonas de acceso y rodadura de vehículos, y demás que sirvan de interés común general.

COMUNIDAD PARCIAL DEL BLOQUE DE EDIFICACION DESTINADO A CENTRO COMERCIAL

6ª.- Las fincas número TREINTA Y UNO al CIENTO DIECISIETE, ambas inclusive de la división horizontal, destinadas a LOCALES COMERCIALES, y la CIENTO DIECIOCHO, destinada a terraza descubierta, además de contribuir a los gastos generales del conjunto en la cuota que se fija al final de cada una de sus descripciones en la escritura, contribuirán en los gastos de mantenimiento, reparación y reposición de los elementos del bloque donde radican, en la proporción establecida seguidamente en la Norma 6ª citada.

Esta Comunidad Parcial comprende las fincas TREINTA Y UNO a CIENTO DIECIOCHO de la división horizontal y ostenta una CUOTA DE PARTICIPACION Y CONTRIBUCION A LA COMUNIDAD GENERAL DE 20.604 ENTEROS POR CIENTO

9ª.- El titular o titulares de las distintas fincas de esta división horizontal se reservan la facultad de segregar porciones o dividir las mismas, o sus anexos, para formar otras nuevas e independientes, así como agrupar dos o más, sin necesidad de autorización de la Junta de Titulares de Derechos, fijando las cuotas de participación que correspondan a las nuevas fincas y al resto de las mismas, en su caso, en proporción a sus respectivas superficies, pero sin alterar de modo alguno las que correspondan al resto de las fincas no afectadas, pero siempre debiendo dar cuenta de tal modificación al Presidente de tal Comunidad, a los efectos oportunos.

10ª.- Cuando determinados elementos o servicios comunes sirvan sólo a parte de las fincas que componen el edificio, los gastos de uso, conservación y mantenimiento que originen serán sufragados únicamente por los propietarios de las fincas que se beneficien de los mismos.

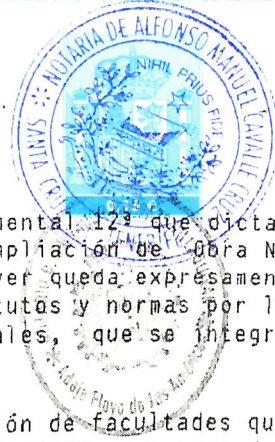
11ª.- Conforme a lo prevenido en el art. 6 de la ley de 21 julio de 1960 los copropietarios del inmueble matriz, es decir, el titular o conjunto de titulares de derechos de uso, disfrute y explotación de las distintas fincas de la división horizontal, podrán establecer un reglamento de régimen interior, a los fines previstos en dicho precepto.

SEGUNDO.- Por el REGIMEN ESPECIAL DE LA COMUNIDAD PARCIAL: ESTATUTOS y  
NORMAS DE REGIMEN INTERIOR.





01/2023



HJ4879547

07347

Conforme a la Norma Fundamental 12ª que dicta la estipulación segunda de la Escritura de Ampliación de Obra Nueva y División Horizontal: "El Sr. Konrad Mayer queda expresamente facultado para redactar y protocolizar los Estatutos y normas por los que se regirán las distintas comunidades parciales, que se integran a su vez en la General del Conjunto".

Es en ejercicio de esta delegación de facultades que se redactan y protocolizan los presentes ESTATUTOS y se procederá después a la elaboración y protocolización de las Normas de Régimen Interior que los complementan.

#### ARTICULO 4. AMBITO Y EFICACIA DE LOS ESTATUTOS

Los Estatutos de las diversas Comunidades Parciales se redactan y protocolizan en virtud de la facultad que se reservó en la Norma 12ª de las N.N. Fundamentales de la Comunidad General el otorgante al constituir la Comunidad General y dictar sus Estatutos en la escritura de ampliación de obra nueva y división horizontal, título constitutivo de dicha Comunidad General que al otorgarse por el constructor-promotor y concesionario cuando era propietario único e inscribirse en el Registro de la Propiedad, adquiriendo así eficacia contra terceros, con anterioridad a la transmisión de derechos a otras personas y consiguiente incorporación de más propietarios o titulares de derechos, dió cumplimiento al art 5 LPH, así como al hacer referencia los diversos contratos a dicho régimen estatutario, que asumen y reconocen, autorizando o delegando en el concesionario la redacción de los Estatutos de las Subcomunidades Parciales, con toda la extensión del pár. 3º art. 5 LPH, que permite establecer en el título constitutivo "reglas de constitución y ejercicio del derecho, y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso y disfrute del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad."

ARTICULO 5. ARBITRAJE. Los propietarios se comprometen a someter sus controversias a arbitraje de derecho. Las costas o gastos producidos serán de cuenta del que hubiere sido condenado en el procedimiento. Quedan excluidas del arbitraje las resoluciones que tome la Junta de propietarios, así como las emanadas de la Comunidad General o de la Entidad Concesionaria, en el ámbito de las condiciones de la concesión o el Reglamento de Explotación, las medidas y actos del Director del Puerto en ejercicio de sus funciones, y, en general, cuanto exceda del ámbito propio de las Comunidades Parciales y afecte a la General del Conjunto.

#### TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 6. Son de PROPIEDAD COMUN en cada una de las COMUNIDADES PARCIALES los elementos que sirven para uso exclusivo de todos los comuneros integrantes de una Comunidad Parcial, tales como

- a) El solar, cimientos, pasos, muros, fosos, pozos, paredes maestras y las propias o medianeras,
- b) Los patios destinados a usos o servicios
- c) Las canalizaciones, conducciones y servicios de gas, electricidad, aguas potables, pluviales, residuales y los humos.
- d) Toda la decoración exterior y la interior del edificio, en la parte común a todos.

07542

ARTICULO 9. CUOTAS DE PARTICIPACION. A cada piso, local, puesto de atraque o puesto de estacionamiento de embarcaciones se ha atribuido una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso, local, atraque o estacionamiento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

### TITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 10. La comunidad de titulares de derechos de uso, disfrute y explotación tendrá como órgano representativo la denominada Asamblea General de Titulares de Derechos de uso, disfrute y explotación, en la que quedarán integrados todos los titulares de los mismos, sin que puedan excusar su integración en ella, salvo en el supuesto de cesión en forma reglamentaria de sus derechos y obligaciones como tales titulares.

1 La Asamblea designará los siguientes órganos de representación, administración y fiscalización contable: Presidente, Vicepresidente, Administrador-Secretario y Censor de Cuentas.

ORGANOS DE LAS COMUNIDADES PARCIALES: Se establecen como tales órganos preceptivos según la LPH, el Presidente y la Junta de Propietarios.

No se instaura como órgano individual el Administrador, ni se establecen vínculos de mandato o contractuales similares, atribuyendo las funciones de administración, conjuntamente con las de Secretaría, de estas Subcomunidades a la entidad concesionaria, por serles ya inherentes a su posición jurídica, y en orden a coordinar las diversas comunidades, asegurar la conservación, reparación, gobierno y mantenimiento de los elementos y servicios de la comunidad así parcial como general, salvaguardando el derecho e interés de los miembros de las distintas Subcomunidades al uso y aprovechamiento de aquéllos de modo que no impidan el de los demás, y el cumplimiento de las funciones y deberes que el título concesional le impone en tal orden de cosas.

Además podrá nombrar la Junta un Censor de Cuentas.

También formará parte de la Junta Directiva, con el Presidente, el delegado de la administración del Concesionario y el Director del Puerto, en cuanto a sus competencias incumba.

### ARTICULO 11. CORRESPONDE A LA ASAMBLEA GENERAL:

1º. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos formulen contra la actuación de aquéllos.

2º. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuotas correspondientes.

3º. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización.

4º. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

5º. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.



HJ4879548

01/2023

ARTICULO 12. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año y preceptivamente dentro de su primer semestre para censurar, examinar y aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior; asimismo deberá formular y aprobar el presupuesto para el ejercicio siguiente. La Asamblea General se reunirá, con carácter extraordinario:

-cuando lo considere necesario o conveniente el presidente, y en su caso el Vicepresidente, o lo inste el Presidente de la Comunidad General.

-cuando lo pidan la cuarta parte de los titulares de derechos.

-cuando lo pidan un número de cotitulares que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

-cuando concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan, para deliberar y decidir sobre cualquier punto: Asamblea Universal.

DOMICILIO DE LA COMUNIDAD. Está situado en la Oficina de Dirección Y Gerencia del Concesionario "PUERTO COLON S.A.", en el local 110 del Complejo destinado a Centro Comercial, sito en la explanada o zona de servicio del Puerto.

ARTICULO 13. CONVOCATORIA.- La hará el Presidente o quien le sustituya; en defecto de ambos, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebrará la Junta en primera, o en su caso, segunda convocatoria, debiendo mediar entre primera y segunda convocatoria, un plazo mínimo de 2 horas.

Podrán hacerse las citaciones :a)Entregándose por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada titular de derechos y, en su defecto, en el piso o local, puesto de atraque o de estacionamiento a él perteneciente, por correo ordinario cursado al menos 8 días naturales antes de la reunión.

b) Mediante anuncio publicado con la misma antelación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia de Tenerife.

La citación para las extraordinarias, con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

Deberán ser siempre convocados la entidad concesionaria, que concurrirá en tal carácter así como en nombre de la Comunidad General, además de su eventual condición de propietario y el Capitán del Puerto.

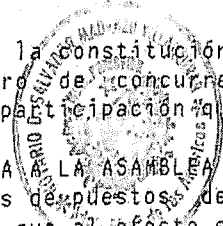
#### ARTICULO 14.- DOMICILIO DE LOS TITULARES Y USUARIOS

A todos los efectos prevenidos en estos estatutos y en general en cuanto concierne a las relaciones entre PUERTO COLON S.A. (entidad concesionaria) y la Dirección del Puerto con los titulares y usuarios, el domicilio de estos últimos será el que conste en el libro registro

#### ARTICULO 15.-REQUISITOS DE CONSTITUCION DE LA ASAMBLEA:

La Asamblea General quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella la mayoría de los titulares de pisos o locales, puestos de amarre o atraque o plazas de estacionamiento o taquillas o cualquiera que sea el número de éstos, si los concurrentes representan cuando menos mayoría de la cuotas de participación.

En 2ª convocatoria será válida la constitución de la Asamblea General cualquiera que sea el número de concurrentes a la misma, el coeficiente total de cuotas de participación que representen.



ARTICULO 16.- ASISTENCIA A LA ASAMBLEA GENERAL.

Podrán asistir los titulares de puestos de atraques debidamente inscritos en el Libro Registro que al efecto se llevará y custodiará en la Dirección del Puerto, al menos con cinco días de antelación a aquél en que haya de celebrarse la Asamblea General.

La asistencia será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito de delegación expresa y concreta para una asamblea determinada, o carta dirigida al Presidente no admitiéndose la delegación indefinida. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

Si algún piso, local o puesto de atraque o plaza de estacionamiento pertenece proindiviso a diferentes titulares, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si algún piso, local, atraque o estacionamiento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo titular del mismo, quien se entenderá representado por el usufructuario, salvo que aquél manifieste lo contrario. Sin embargo deberá ser expresa la delegación cuando se trate:

-de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos,

-de obras extraordinarias y de mejora.

Podrán asistir igualmente a la Asamblea General o Junta de Propietarios, con voz pero sin voto aquellas personas que convoque la Presidencia en atención a las circunstancias especiales que concurran en las mismas.

ARTICULO 17. ELECCION DEL PRESIDENTE. Los titulares de derechos elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que le afecten. La duración del mandato será de cinco años, prorrogables tácitamente por períodos iguales.

ARTICULO 18. FUNCIONES. Corresponde al Presidente:

a) Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de él.

b) Fijar, convocar y presidir las reuniones de la Asamblea General, dirigiendo las deliberaciones y decidiendo con voto de calidad, en caso de empate.

c) Acordar el Orden del día de las reuniones.

d) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.

e) Autorizar con su visto bueno las certificaciones que expida el Secretario.

f) Desempeñar las funciones que le encomiende la Asamblea general.

g) Las demás funciones que señalen los estatutos.

El Presidente, cargo preceptivo según L.P.H. estará asistido en sus funciones por un Vicepresidente, cargo facultativo, elegido por idénticos períodos de cinco años, tácitamente renovables por lapsos iguales.

El Vicepresidente recaerá en la persona que designe lo represente la entidad concesionaria y tendrá como funciones propias todas las del Presidente en cuanto afecten a las relaciones de la





HJ4879549

01/2023

07351

Comunidad Parcial con la Mancomunidad General, demás Subcomunidades y con la entidad concesionaria y Dirección de Puerto. Además, sustituirá al Presidente en sus funciones, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad.

Los cargos de Presidente y Vicepresidente serán gratuitos.

ARTICULO 18. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. Las funciones de Secretario y Administrador recaerán en la entidad concesionaria, que las ejercerá por medio de la persona que designe, que podrá no pertenecer a la comunidad parcial y que si es profesional percibirá los honorarios que le correspondan.

ARTICULO 19. FUNCIONES. Corresponderá al secretario-administrador

1º. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los titulares.

2º. Preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

3º. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Asamblea o, en su caso, a los titulares.

4º. Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras

5º. Llevar los libros de contabilidad

6º. Efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes y en particular en materia de pagos los de impuestos relacionados con elementos comunes; en materia de cobros, librar los recibos a cargo de los comuneros para el cobro de los gastos comunes, salvo que el pago se verifique mediante ingreso en la cuenta corriente de la comunidad.

7º. Actuar, en su caso, como secretario de la A.G. y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

8º Expedir las certificaciones de los libros de actas y contabilidad, que deberán contar con el visto bueno del presidente.

9º. Cumplir y hacer cumplir las obligaciones y normas que regulan las relaciones de la Comunidad Parcial con la Mancomunidad General, atender las instrucciones del Presidente de la Mancomunidad general, es decir, la entidad concesionaria y las de la Dirección del Puerto, así como el Reglamento de Explotación.

10º. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Asamblea General

#### TITULO IV.- ADOPCION DE ACUERDOS

ARTICULO 20. ACUERDOS. Los acuerdos de la Asamblea General requerirán unanimidad cuando impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en estos estatutos.

Los titulares de derechos que debidamente citados, no hubieren asistido a la Asamblea General serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

ARTICULO 21. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría de los titulares de derechos que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los titulares de derechos, se reunirá la Asamblea General en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

Si la Asamblea General debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda deberá ser ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de los ocho días siguientes a la fecha de la Asamblea General no celebrada, y con tres de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

ARTICULO 22. ACUERDOS PERJUDICIALES. Cuando los titulares de derechos estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, siempre que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación.

ARTICULO 23. DOCUMENTACION. Los acuerdos de la Asamblea General de titulares de derechos se reflejarán en un libro de actas foliado y sellado por el Juzgado o diligenciado por Notario.

#### TITULO V. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 24. MODIFICACION DE ELEMENTOS. El titular de derechos de uso, disfrute y explotación de cada local comercial podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios en su piso, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro titular de derechos, pero previamente deberá comunicar tales obras al Presidente de la comunidad (y deberá acompañar proyecto técnico en el que se detallen las obras con objeto de que la Junta pueda oponerse a las mismas si entiende que pueden afectar a los elementos comunes o no se cumplen las demás condiciones indicadas).

ARTICULO 25. MEJORAS. Ningún titular de derechos podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. En caso de que sea posible, se le privará de la mejora o ventaja y si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento.

ARTICULO 26. OBLIGACIONES. Son obligaciones de todo titular de derechos

Primera. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en el piso, local, puesto de atraque o puesto de estacionamiento.



HJ4879550

01/2023

07250

Segunda. Mantener en buen estado de conservación su propio piso, local, puesto de atraque o puesto de estacionamiento e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros titulares, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

Tercera. Consentir en su piso, local, puesto de atraque o puesto de estacionamiento las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las cuatro quintas partes de los titular de derechos en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo en derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios.

Cuarta. Permitir la entrada en su piso, local, atraque o estacionamiento a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

Quinta. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente estar afecto el piso, local, puesto de atraque o plaza de estacionamiento, cualquiera que fuere su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de titulares de derechos preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales procedentes.

En la escritura por la que se transmita a título oneroso el piso o local, puesto de atraque o plaza de estacionamiento, cualquiera que fuere el titular de los derechos de uso, disfrute y explotación deberá el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos o, en su caso, expresar los que adeuda; el transmitente a título oneroso quedará sujeto a la obligación legal de saneamiento o por la carga no aparente de los gastos a cuyo pago esté afecto el piso, local, puesto de atraque o estacionamiento.

Sexta. Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso, local, atraque o estacionamiento, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, atraques o estacionamientos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

Séptima. Entregar, en caso de ausencia prolongada, la llave de su piso o local, atraque o estacionamiento, a otro comunero de su confianza o al portero, vigilante de muelles o personal similar, comunicando la ausencia a éste para facilitar la entrada en caso de necesidad.

Octava. Abstenerse de desarrollar en el piso o local, atraque o estacionamiento o en el resto del inmueble actividades dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, o que supongan perturbación de la tranquilidad y silencio necesarios para normal desarrollo de la convivencia y actividades cotidianas o para el descanso de los restantes moradores.

En su caso, los pisos habrán de dedicarse exclusivamente a vivienda, quedando en consecuencia prohibido a los ocupantes desarrollar en ellos actividades que supongan alteración de dicho destino, aunque se permite el ejercicio de sus profesiones.



07354

Novena. Abstenerse de instalar jaulas de animales, basureros y cualquier otro elemento antiestético, en los elementos comunes. Podrá extenderse esta prohibición a los balcones y terraza privativos.

También queda prohibido lo siguiente:

- a) Ocupar todo o parte de los elementos comunes con objetos mercancías o cualesquiera otras cosas, expositores, aparatos expendedores de refrescos, alimentos y otros artículos.

En caso de que la invasión por tales objetos u otros de las zonas de acceso y circulación comunes, pasillos, etc impidiere u obstaculizara el tránsito de los viandantes, el Presidente de la Comunidad General, o el de la parcial del Centro Comercial, podrán ordenar la retirada y depósito, a disposición de sus dueños, de los elementos u objetos que hayan sido colocados en zona común, paseos o pasillos y restrinjan o imposibilitan el libre acceso, tránsito y circulación de las personas.

- b) Instalar cualquier tipo de toldo, celosía, o similar en la parte exterior de los locales comerciales, así como la colocación de rejas o cualquier otro tipo de elemento de seguridad en la parte exterior de puertas y escaparates, debiendo ser instalados los que se consideren oportunos en el interior de los respectivos locales.

c) Abrir huecos o conductos en fachada con el fin de proporcionar salida a instalaciones que provoquen corrientes de aire, humos u olores. Especialmente prohibido queda la instalación de aparatos de aire acondicionado o parte de ellos, debiendo utilizar para este fin los proyectados en el inmueble.

d) Utilizar las instalaciones del complejo para fines distintos de los previstos, especialmente todos aquéllos que puedan implicar un grave deterioro de los mismos.

e) Utilizar, fuera de los límites del local, equipos de megafonía o de amplificación del sonido, salvo que la Junta Directiva autorice expresamente los mismos por circunstancias especiales. En ningún caso esta autorización tendrá carácter indefinido y deberá, caso de persistir en el tiempo, someterse a la aprobación de la A.G.

f) Instalar cajas, luces o campanas de alarma en la fachada, debiendo utilizar los sistemas de alarma generales del Centro Comercial. En caso de que la actividad desarrollada en el local estuviere afectada por una normativa especial que hiciese obligatoria la instalación de los citados equipos en la fachada del local, se deberá solicitar la oportuna autorización a la Junta Directiva, adjuntándole la documentación que acredite tal extremo.

g) Pasar o tender cables de cualquier tipo por las fachadas o zonas comunes del edificio, debiéndose utilizar para los mismos las conducciones de instalaciones previstas.

h) La circulación de todo tipo de vehículos por el interior del Centro Comercial, exceptuando, en su caso, los que se encuentren al servicio de la Comunidad, General o del propio Centro Comercial, para el mantenimiento del edificio o las atenciones y necesidades del interés general común, fuera de las zonas especialmente previstas para ello.

#### Art. 27.- APLICACION SUPLETORIA Y GENERAL DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.-

Serán aplicables, en cuanto lo permitan las especificidades de esta Comunidad Parcial, directamente o por analogía, los preceptos de esta Ley Especial para complementar o integrar el estatuto jurídico de los titulares de derechos de los locales comerciales integrados en la Subcomunidad.



01/2023

HJ4879551

07355



DISPOSICION ADICIONAL A LOS ESTATUTOS:  
ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA COMUNIDAD GENERAL.

I. JUNTA DIRECTIVA

Esta Comunidad será regida por un Presidente, un Administrador Secretario, y tantos Vocales como Presidentes o representantes de Comunidades Parciales, además del Director del Puerto.

Los Presidentes o representantes de cada una de las Comunidades Parciales actuarán en nombre de la respectiva Junta de Propietarios, en el sentido de lo acordado por ésta, o autorizado al mismo, y trasladarán a la Comunidad Parcial respectiva y sus órganos las directrices, instrucciones y sugerencias dictados por el Presidente de la Comunidad General o su Junta Directiva.

La JUNTA DIRECTIVA integrada por la entidad concesionaria y encargada de la dirección del Puerto, además de las funciones típicas que según la ley le corresponden a cada uno de sus integrantes, deberá, siempre en la esfera o ámbito concerniente a la generalidad de los cuerpos de edificación y comunidades, o a la concesión, Puerto mismo y obras anexas como un todo, con exclusión de cuanto afecte exclusivamente a los elementos e intereses de una Comunidad Parcial, sin repercusión en la Comunidad General:

-Asegurar dicha coordinación y atender debidamente a las exigencias y necesidades del régimen y atención de los elementos y servicios comunes integrantes de la Comunidad General, y superar las divergencias que la peculiaridad del objeto de cada comunidad parcial pudiera plantear,

-Articular el funcionamiento y relaciones de la Comunidad General con las Parciales y de éstas entre sí, distribuir y reclamar las contribuciones económicas destinadas tanto a la Comunidad General como a cada una de las parciales.

-Coordinar e integrar el funcionamiento de las diversas comunidades parciales, en cuanto, dado su objeto, que gira alrededor del puerto y alcanza puestos de atraque, almacén de embarcaciones, varadero, etc. incidan en los elementos de otra.

-Asegurar la prestación de servicios que los elementos de una comunidad parcial aporten a los de otra, como en cumplimiento de las funciones y deberes que el titular de la concesión asume en orden al gobierno y régimen de actividades y a los elementos y obras de ésta, en régimen integrado de policía y explotación del Puerto y obras anexas.

-ejercitando sus funciones y deberes como tal concesionario en orden a la policía administrativa que le incumbe al hallarse en relación de supremacía especial y en virtud del título concesional del puerto y elementos comunes, explotación, conservación, reparación y entretenimiento, así como las funciones de Dirección y Capitanía del Puerto y de su personal de servicio técnico, almacenamiento, reparación, de tráfico del puerto, etc.

II. PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD GENERAL:

Será Presidente de la Comunidad General la entidad concesionaria, "PUERTO COLON S.A.", en cuanto reúne la condición equivalente a la de propietario de cada uno de los complejos o bloques de construcción constituidos en las comunidades parciales que forman la general, por ser titular de la concesión administrativa y de derechos de uso, disfrute y explotación en todos los bloques de construcción y fincas de la división horizontal o comunidades parciales integrantes de la Comunidad General y le competen funciones de explotación, conservación y policía y régimen de las instalaciones y elementos del Puerto Deportivo y terrenos y obras anexos.

Ejercerá el cargo por medio de su Director Gerente o Ejecutivo que ostente facultades de representación social.

El Presidente de la Comunidad General ostentará su representación legal, en juicio y fuera de él en todo cuanto afecte a elementos comunes generales o conciernan a asuntos e intereses comunes a las diversas comunidades parciales, así como en orden a la explotación, conservación, policía y régimen de los elementos y servicios de la concesión y del Puerto y anexos.

Le compete, en particular:

- Ejercitar por sí cuantas funciones se han descrito como pertenecientes a la Junta Directiva, al limitarse la de los Vocales representantes de las Comunidades Parciales a la representación de éstas ante la Junta Directiva en cuanto concierna específicamente al ámbito propio de tales Comunidades Parciales.

- Convocar Juntas Ordinarias y Extraordinarias, cumplimentar sus acuerdos y hacer ejecutar los legalmente aprobados, y adoptar medidas urgentes respecto a elementos comunes, ordenando al Presidente y Administrador de las Comunidades Parciales cuanto sea preciso para los fines de la Comunidad General y para coordinar y articular las actuaciones de tales comunidades parciales.

- Cumplir y hacer cumplir los acuerdos de la Junta Directiva, el Reglamento de Explotación del Puerto Deportivo y las condiciones de la concesión.

#### C) ADMINISTRADOR-SECRETARIO

Asimismo se atribuye la Administración y Secretaría de la Comunidad General a "Puerto Colón S.A.". Ejerciendo este cargo en su nombre su asesor legal con apoderamiento bastante u otra persona que designe.

El Administrador ejercerá las funciones previstas en art. 18 LPH en todo aquello que afecte a elementos comunes generales y en general a los elementos, instalaciones, obras y servicios afectos a la concesión y al Puerto Deportivo, y en lo demás que trascienda del ámbito privativo de una Comunidad Parcial.

D) En general, las funciones del Presidente y del Administrador-Secretario serán, en cuanto lo permita la especial naturaleza de esta Comunidad General, las que prevé la ley de propiedad horizontal en cuanto afecten a la Comunidad General y suponga el cumplimiento de las obligaciones del concesionario.



HJ4879552

01/2023



07351

IV.- DIRECTOR DEL PUERTO. Le competen cuantas atribuciones se designan en el Reglamento de Explotación del Puerto Deportivo, cuyas disposiciones se entienden incorporadas con plena eficacia normativa a los Estatutos de las Comunidades Parciales, y al Régimen Jurídico de la Mancomunidad General.

En particular dirigirá, ordenará, y supervisará la prestación de servicios portuarios.

-----  
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

ES PRIMERA COPIA DE LA MATRIZ, que bajo el número de orden y fecha al principio indicado, obra en el Archivo General de Protocolos de Santa Cruz de Tenerife a mi cargo, yo, **ALFONSO MANUEL CAVALLÉ CRUZ**, y para "PUERTO COLON S.A.", teniendo interés legítimo, expido copia en dieciocho folios de papel exclusivo para documentos notariales de la serie HJ, números 4879535 y los diecisiete siguientes en orden correlativo ascendente. En Santa Cruz de Tenerife, a veintinueve de noviembre de dos mil veintitrés.-DOY FE.-----

