

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
DEL COMPLEJO INMOBILIARIO RESIDENCIAL PRIVADO "OASIS CALETA", LA
CALETA DE ADEJE,
ADEJE (TENERIFE)**

CAPÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º: Constitución.-

La presente Comunidad de Propietarios está integrada por las tres fases que forman el Complejo Inmobiliario Residencial Privado "Oasis Caleta", sito en La Caleta de Adeje, Tenerife y, por ende, por todos y cada uno de los propietarios de todas las fincas incluidas en cada una de estas fases, es decir, por las cuarenta fincas que integran la Primera Fase, las noventa que integran la Segunda, y las cincuenta y tres que forman parte de la Tercera, sumando en consecuencia un total de ciento ochenta y tres fincas que pasan a constituir una sola Comunidad de Propietarios, denominada "Oasis Caleta", que se regirá por lo dispuesto en el artículo 396 del Código Civil, en la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 49/1960, de 21 de julio, con la reforma practicada por Ley 8/1999) y demás disposiciones que resulten aplicables, así como por los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 2º: Objeto.-

Los presentes estatutos tienen por objeto primordial el definir las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al adecuado uso o destino del edificio, sus diferentes unidades privativas, zonas comunes, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones.

Además, las presentes normas van destinadas a regular de forma ordenada la coordinación de todas las fases que constituyen el complejo, de forma que, al integrarse todas ellas en una misma comunidad, pueda arbitrarse en la mejor forma posible cuestiones tales como definir cuáles son los gastos generales del complejo y cuáles los específicos de cada una de las fases, concretar la forma de reparto de las partidas de presupuesto comunes a las tres fases, determinar la forma de participación en los órganos de gobierno, etcétera.

ARTÍCULO 3º: Destino residencial.-

Las edificaciones que integran el Complejo tienen un destino residencial, por lo que todos los propietarios deberán respetar en todo momento esta finalidad primordial, sin que puedan desarrollar actividades, realizar obras, o actuar en cualquier otro modo, de forma que dicho destino residencial pudiera verse alterado.

CAPÍTULO II: DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

ARTÍCULO 4º: Derecho de propiedad exclusivo sobre los elementos privativos.-

Se reconoce a favor de los respectivos titulares de cada una de las fincas independientes en que se encuentra dividido el Complejo su derecho de propiedad exclusivo sobre las mismas.

Se considera finca independiente el espacio delimitado y susceptible de aprovechamiento separado, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase comprendidos dentro de sus límites. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y medianeras y los tubos o canalizaciones de agua, gas, telefonía y electricidad, aunque pasen por el interior de las paredes privativas.

ARTÍCULO 5º: Derechos de los propietarios en relación con los elementos privativos.-

Son derechos de cada partícipe sobre los elementos privativos de su propiedad los siguientes:

- Derecho al pleno uso y disfrute de su parte privativa y de la común en la forma que tenga por conveniente, sin más limitaciones o prohibiciones que las establecidas en la legislación vigente, en los presentes Estatutos y en los acuerdos adoptados válidamente por la Junta de Propietarios y, en todo caso, respetando el destino residencial para el que ha sido concebido el edificio.
- Derecho a la libre disposición de la finca independiente sin limitación alguna. No obstante lo anterior, sólo podrá disponer de la cuota de participación en la parte común conjuntamente con la parte privativa que le corresponda en el inmueble.

ARTÍCULO 6º: Obligaciones de los propietarios en relación con los elementos privativos.-

Por su parte, y en relación al uso y disfrute de los elementos privativos, cada propietario estará obligado a:

- Pagar los impuestos y gastos de cualquier clase que genere la propiedad o el uso de los elementos de su propiedad privativa.
- Respetar el destino residencial para el que ha sido concebido el edificio, no llevando a cabo actividades, obras, u otro tipo de actuaciones que pudiera turbar la tranquilidad del Complejo y el derecho al descanso de los propietarios, especialmente en el periodo comprendido entre las 23:00 y las 8:00 horas.
- No usar la piscina en el horario que va desde las 22:00 a las 8:00 horas.
- Participar en los gastos comunes en proporción a sus respectivas cuotas de participación en los elementos comunes.
- Depositar las basuras y residuos en el lugar y horas habilitadas al efecto por la Comunidad.
- No llevar a cabo actividades incómodas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas inmorales o ilícitas.
- En caso de efectuar obras, habrán de someterse a lo establecido por la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, estableciendo de manera especial en los presentes estatutos que, en todo caso, la realización de obras deberá efectuarse

de forma que no altere la tranquilidad precisa que implica el destino residencial del edificio, y solo podrán llevarse a cabo de lunes a viernes laborables.

- ❑ Cumplir el resto de las obligaciones impuestas a los copropietarios en las leyes y en los presentes Estatutos.

ARTÍCULO 7º: Obligaciones específicas de los propietarios de viviendas.-

Además de las obligaciones generales establecidas en el artículo 6º de los presentes Estatutos, son obligaciones específicas de los propietarios de las viviendas las siguientes:

- ❑ No colgar o tender manteles, alfombras, toallas o cualquier prenda en las ventanas o en las terrazas anejas a cada vivienda, ni colocar antenas individuales o parabólicas en las mismas. Tampoco podrán colocarse dichas antenas o parabólicas para uso individual en las azoteas ni en las zonas comunes.
- ❑ Respetar el derecho al descanso del resto de los comuneros, especialmente en el horario comprendido entre las 23:00 y las 8:00 horas.
- ❑ Abstenerse de transmitir los inmuebles en régimen de “time sharing”, tiempo compartido o multipropiedad, o utilizarlos, alquilarlos o cederlos en términos análogos o similares al mismo.
- ❑ Destinar las viviendas únicamente para el fin para el que han sido concebidos, es decir, el de viviendas, no siendo permitidas en las mismas la realización de cualquier tipo de actividad profesional, comercial o industrial que pudiera turbar la tranquilidad del complejo, o que pudieran resultar dañinas, incómodas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, inmorales o ilícitas.
- ❑ De conformidad con lo establecido en el punto anterior, queda terminantemente prohibido, a título enunciativo y no limitativo, el destinar las viviendas a actividades industriales, comerciales, o de enseñanza de música, mecanografía, canto, baile o similares; de hospedaje; de explotación hotelera o turística; de club de alterne, night-club, casa de citas, barra americana, sex-shop o similares; y el destinarlas a industrias o talleres que, por su nivel de ruido, pudieran afectar a cualquier hora a la tranquilidad que precisan los propietarios de las viviendas del edificio.
- ❑ Los propietarios de los áticos, una vez otorgada la correspondiente licencia municipal y la cédula de habitabilidad, en ningún caso podrán efectuar cerramientos que sobrepasen los límites de la superficie de las pérgolas instaladas en sus terrazas, todo ello sin perjuicio de lo que disponga al respecto la correspondiente normativa urbanística.

ARTÍCULO 8º: Arrendamiento de las viviendas.-

El propietario de cada vivienda podrá arrendarla libremente a quien tenga por conveniente, siempre que dicho arrendamiento se efectúe para destinar la vivienda a los fines especificados anteriormente, respete el fin residencial para el que ha sido concebido el edificio y el descanso del resto de los propietarios, y no contravenga ni los presentes estatutos, ni las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, ni de cualquier otra ley vigente o que pudiera dictarse en un futuro.

Se establecen, a título enunciativo y no limitativo, como obligaciones específicas a este respecto:

- ❑ No arrendar la vivienda para un número de personas superior para el que tiene limitada su capacidad.
- ❑ No subdividir la vivienda en habitaciones independientes, de forma que se convierta en varios arriendos.
- ❑ No subarrendar por subdivisión.
- ❑ Debido a que el edificio queda concebido como conjunto residencial destinado a vivienda, queda terminantemente prohibido utilizar las viviendas como “apartamentos turísticos” y/o ejercer en las mismas actividades alojativas que contradigan lo dispuesto en la legislación vigente, de tal forma que no se permite el arrendamiento o alquiler de las viviendas por días, semanas o por temporadas que no superen el término de seis meses.
- ❑ Así mismo, queda expresamente prohibido el arrendamiento de las viviendas a terceros para que éstos los cedan por precio con fines de hospedaje, así como el arrendamiento turístico.
- ❑ Los propietarios que incumplan la prohibición contenida en los arts. 3º y 8º de los Estatutos podrán ser privados del acceso a la piscina comunitaria. El presidente de la comunidad, una vez constatada la realización de la actividad prohibida, requerirá a quien la realice para que cese inmediatamente de llevarla a cabo, bajo apercibimiento de privación del acceso a la piscina comunitaria. Si el infractor desatendiera el requerimiento, sin perjuicio del ejercicio de la acción de cesación que prevé el art. 7.2 LPH, se procederá a bloquear las llaves de acceso a la piscina que le hayan sido entregadas.

ARTÍCULO 9º: Obligaciones específicas de los propietarios de los trasteros.-

Los propietarios de trasteros, ya fuere como anejo a su vivienda, o como finca independiente, además de lo establecido con carácter general en el artículo 6º de los presentes Estatutos, habrán de observar las siguientes obligaciones:

- ❑ Destinar los trasteros únicamente para el fin que les es inherente, no siendo permitidas en los mismos la realización de cualquier tipo de actividad profesional, comercial o industrial que pudiera turbar la tranquilidad del complejo, o que pudieran resultar dañinas, incómodas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, inmorales o ilícitas.
- ❑ No almacenar materiales o sustancias insalubres, nocivas, peligrosas o que pudieran causar molestias al resto de los comuneros.
- ❑ No bloquear las zonas comunes de acceso a los trasteros

ARTÍCULO 10º: Obligaciones específicas de los propietarios de plazas de garaje y aparcamiento.-

Los propietarios de garajes y/o plazas de aparcamiento, ya fuere como anejo a su vivienda, o como finca independiente, y con independencia de que se trate de un garaje interior, de una plaza de aparcamiento exterior o de una interior, habrán de observar las siguientes obligaciones, además de las impuestas con carácter general en el artículo 6º de los presentes estatutos:

- ❑ Destinarlos únicamente para el fin que les es inherente, no siendo permitidas en los mismos la realización de cualquier tipo de actividad profesional, comercial o industrial que pudiera turbar la tranquilidad del complejo, o que pudieran resultar dañinas, incómodas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas, inmorales o ilícitas.
- ❑ No almacenar materiales o sustancias insalubres, nocivas, peligrosas o que pudieran causar molestias al resto de los comuneros.
- ❑ No aparcar ni bloquear las zonas de rodamiento y maniobra.

CAPÍTULO III: DE LOS ELEMENTOS COMUNES

ARTÍCULO 11º: Elementos comunes del Complejo Inmobiliario Residencial Privado.-

Con independencia de los elementos comunes propios de cada una de las fases, se establecen como elementos comunes propios del Complejo Inmobiliario Residencial Privado "Oasis Caleta" todos aquellos cuyo uso sea común a las tres fases, pudiéndose citar, a título meramente enunciativo, y no limitativo, todos cuanto siguen a continuación:

- ❑ Los viales de acceso rodado del complejo, así como las zonas de rodamiento y maniobra, ya se trate de las interiores sitas en planta de sótano, o de las exteriores de acceso a los aparcamientos exteriores privativos que se sitúan frente a los Bloques 5 y 6.
- ❑ Los viales, zonas de paso, y zonas ajardinadas del complejo.
- ❑ La piscina, cuarto de bombas y grupo de presión, aseos y zonas adyacentes a la misma.
- ❑ Los aparcamientos exteriores que se sitúan frente al Bloque 1 y que, por no figurar como elemento privativo en el título constitutivo, están destinados a las visitas de todo el Complejo.
- ❑ Grupo electrógeno, grupo de incendios y de presión de agua, aseos, almacén de jardinería y mantenimiento, y salón común, sitos en el sótano ubicado bajo el Bloque 1.
- ❑ Equipamiento de telecomunicaciones del complejo, formado por el RITI, sito en el sótano del Bloque 1, y por el RIS, sito en la cubierta de dicho Bloque.
- ❑ El depósito de agua ubicado en el sótano sito bajo el Bloque 1.

Artículo 12º: Régimen general de uso de los elementos comunes.-

El uso de los elementos comunes, ya se trate de los comunes a todo el complejo o a cada una de las fases, se regirá por las siguientes normas generales, sin perjuicio de todo cuanto

pueda disponer al respecto la Ley de Propiedad Horizontal, y de todo cuanto se dijo en relación a los elementos privativos:

- ❑ Cada propietario tiene la libertad de utilizar los elementos comunes para su uso y disfrute sin más limitaciones que las establecidas en la ley y en los presentes Estatutos y con arreglo a las normas que establezca, en su caso, la Junta de Propietarios.
- ❑ Queda prohibida la realización de actividades que bloqueen el paso por los elementos comunes.
- ❑ Cualesquiera residuos y basuras generadas por los distintos propietarios deberán ser depositados exclusivamente en los lugares destinados al efecto por la Comunidad.
- ❑ Los propietarios que adeuden dos o más cuotas de comunidad perderán su derecho al uso de la piscina procediendo la comunidad al bloqueo de llave o medio en el control del acceso que esté en funcionamiento en ese momento y en tanto en cuanto dicho propietario o propietarios no regularicen su situación de pago.

En todo lo no previsto en este artículo, la Junta de Propietarios regulará el uso de los elementos comunes.

CAPÍTULO IV: DE LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO

ARTÍCULO 13º: Órganos de gobierno.-

Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a. La Junta de propietarios.
- b. El Presidente y, en su caso, los Vicepresidentes.
- c. El Secretario.
- d. El Administrador.

Si bien la Junta de propietarios podrá disponer, por acuerdo mayoritario, que los cargos de Secretario y Administrador confluyan en la misma persona, se prohíbe expresamente que quien resulte elegido Presidente pueda ostentar, además, los cargos de Secretario y/o Administrador.

Artículo 14º: Funcionamiento de la Junta de propietarios y nombramiento de los órganos de gobierno.-

A la Junta de propietarios podrán asistir los propietarios que integran las fincas que forman parte de las tres fases que constituyen el complejo, de forma que, como quiera que existe una sola comunidad para las tres fases, existirá una sola Junta de propietarios, que nombrará a un solo Presidente, y en su caso Vicepresidente, y a un solo Secretario y/o Administrador, por lo que se excluye expresamente la existencia de la agrupación de comunidades prevista en el artículo 24.2.b) de la Ley de Propiedad Horizontal.

Como quiera que cada una de las ciento ochenta y tres fincas que integran el complejo tiene dos cuotas atribuidas en el título constitutivo, se hace constar expresamente que, a los

efectos de proceder al nombramiento de los órganos de gobierno, y para cualquier otro acuerdo que hubiera de adoptar la Junta de propietarios, se tendrá únicamente en cuenta la segunda cuota, es decir, aquella que viene referida en el título constitutivo a los gastos comunes del complejo, de manera que, tanto a los efectos de computar los quorums de asistencia y constitución, como para calcular las mayorías y/o unanimidades que fuesen requeridas para la adopción de acuerdos, no se tendrá en cuenta la primera de las cuotas a que hace referencia dicho título constitutivo, que únicamente se tomará en consideración para calcular la participación de cada unidad en los gastos susceptibles de individualización en la fase en la que se integra.

CAPÍTULO V: DEL PAGO DE LOS GASTOS

ARTÍCULO 15º: Gastos comunes del complejo y gastos de cada una de las fases del mismo.-

15.1.- Son gastos comunes del complejo, todos aquellos correspondientes a la conservación y mantenimiento de los elementos comunes del mismo, es decir aquellos de los que disfrutaban las tres fases, y que han quedado enumerados, a título enunciativo, en el artículo 11 de los presentes estatutos.

Además, y como quiera que todas las zonas de paso, accesos rodados y zonas de rodamiento y maniobra han quedado configurados como elementos comunes del complejo, serán gastos comunes del mismo los que conlleve la conservación y el mantenimiento de la puerta de acceso principal al complejo, y de las puertas de acceso rodado a los sótanos que se ubican bajo los bloques 1, 2, 3 y 4.

Finalmente, también se dispone, a título meramente enunciativo, que tendrá la consideración de gastos comunes del complejo el importe a abonar como consecuencia del seguro a que hace referencia el artículo 17 de los presentes estatutos.

15.2.- Por su parte, constituyen gastos comunes de cada una de las fases los que sean susceptibles de individualización respecto de los bloques que integran cada una de las fases, pudiéndose citar a título meramente enunciativo, y no limitativo, los gastos derivados de la conservación, mantenimiento y/o reposición de los ascensores de cada fase, y los gastos de pintura exterior de los bloques que integran cada fase.

ARTÍCULO 16º: Presupuesto de la Comunidad.-

A los efectos de elaborar una previsión de ingresos y gastos de cada ejercicio para que pueda ser aprobada por la Junta de propietarios, se elaborará un solo presupuesto para toda la Comunidad, en el que se diferenciarán claramente las partidas correspondientes a los gastos comunes del complejo (artículo 15.1), y las partidas correspondientes a los gastos comunes de cada una de las fases del mismo (artículo 15.2), tal y como se ha delimitado en el artículo anterior.

Si bien dicho presupuesto se aprobará por mayoría de votos emitidos con arreglo a la segunda cuota a que hace referencia el título constitutivo, a los efectos de determinar el importe que habrá de abonar cada finca, ha de tenerse en cuenta que, para el sostenimiento de las partidas correspondientes a cada fase, contribuirá cada propietario con arreglo a la primera de las cuotas que se le ha atribuido a su unidad en el título constitutivo, y para el sostenimiento de las partidas correspondientes a los gastos comunes del complejo, lo hará

de conformidad con la segunda de las cuotas, de tal forma que, el importe a abonar por cada comunero sea el resultante de sumar lo que ha de abonar por cada una de las cuotas correspondientes a su propiedad.

CAPÍTULO VI: DE LOS SEGUROS

ARTÍCULO 17º: Seguro obligatorio.-

Se establecerá un seguro sobre la totalidad del complejo a cargo de la Comunidad, que comprenderá el riesgo de incendio, inundaciones, y daños a terceros, prorrateándose entre los propietarios el pago de la prima de conformidad con lo establecido en los artículos anteriores.