

**ESTATUTOS
DE
LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
Y ENTIDAD URBANISTICA DE
CONSERVACION Y DE GOBIERNO
DE LA URBANIZACION**

SANTA MARIA DE LLORELL

TOSSA DE MAR (GIRONA)
Crustituide el 24.01.1981

**SATZUNG
DER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT
UND URBANISATIONSGESELLSCHAFT
ZUR ERHALTUNG UND VERWALTUNG VON**

SANTA MARIA DE LLORELL

TOSSA DE MAR (GIRONA)
Gründung am 24.01.1981

**INSCRITA CON EL N:º 29 EN EL REGISTRO DE
ENTIDADES URBANISTICAS COLABORADORA DE LA
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO**

**ESTATUTOS POR LOS QUE SE REGIRA
LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y
ENTIDAD URBANISTICA DE
CONSERVACION Y DE GOBIERNO
DE LA URBANIZACION
SANTA MARIA DE LLORELL:**

CAPITULO 1

**NATURALEZA, DENOMINACION,
OBJETO, DOMICILIO Y DURACION**

Artículo 1.º

a) Los propietarios de parcelas y de edificaciones de la urbanización "Santa Maria de Llorell" se consituyen en comunidad de propietarios y en entidad urbanistica de conservación y gobierno de dicha urbanización, conforme a lo dispuesto en los arts. 24 al 30 y 67 al 70 del Reglamento de Gestión Urbanistica de 25 agosto de 1978.

Se regirá por estos estatutos y, en cuanto en ellos no estuviese previsto, por las disposiciones especificas que pudiere haber vigentes; y, en efecto de ambas, por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

b) Formarán parte de esta entidad urbanistica, y de forma obligatoria, todos los propietarios de la urbanización Santa Maria de Llorell, de conformidad con lo preceptuado en los articulos 25.3 y 68 del citado Reglamento.

c) La urbanización Santa Maria de Llorell tiene aprobados sus dos Planes Parciales, uno a nombre de Santa Maria de Llorell y el otro a nombre de Punta Oeste de Llorell, todo lo cual constituye una entidad urbanistica que recibe el nombre de Santa Maria de Llorell

d) Llorell, S. A. ha afirmado haber dado cumplimiento a sus obligaciones urbanisticas dimanantes de los citados Planes Parciales.

Artículo 2.º

Denominación:

La entidad regida por los presentes estatutos tendrá el nombre de "Comunidad de Propietarios y Entidad Urbanistica de conservación y gobierno de la Santa Maria de Llorell".

Artículo 3.º

Personalidad jurídica:

La entidad gozará de plena personalidad jurídica desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanisticas a que se refiere el articulo 27 del Reglamento de Gestión Urbanistica.

**SATZUNG ¹⁾ DER
EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT UND
URBANISATIONSGESELLSCHAFT ZUR
ERHALTUNG UND VERWALTUNG DER
URBANISATION SANTA MARIA DE
LLORELL**

KAPITEL 1

**GEGENSTAND, NAME, ZWECK, SITZ
UND DAUER DER GEMEINSCHAFT**

Artikel 1.

a) Die Eigentümer der Parzellen und Gebäude in der Urbanisation Maria de Llorell gründen ein Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung der genannten Urbanisation in Übereinstimmung mit den Artikeln 24 – 30 und 67 – 70 der Verordnung für Urbanisationsverwaltung vom 25. August 1978.

Soweit diese Satzung keine andere Regelung enthält, gelten die gültigen besonderen Vereinbarungen und bei deren Fehlen das Wohnungseigentumsgesetz vom 21. Juli 1960 und die folgenden Gesetze 2/98 vom 23. Februar, Nr. 3/1990 vom 21. Juni sowie die neuste Durchführungsverordnung 9. Artikel 396 des Codigo Civil (spanisches BGB) vom 28. April 1999.

b) In Übereinstimmung mit den Artikeln 25, 3 und 68 der erwähnten Verordnung sind alle EIGENTÜMER der Urbanisation Santa Maria de Llorell zwingend Mitglieder der Urbanisationsgesellschaft.

c) Zwei Teilungspläne der Urbanisation „ Santa Maria de Llorell „ sind bereits genehmigt worden, eine auf den Namen von Santa Maria de Llorell und ein anderer auf den Namen „ Punta Oeste de Llorell“ . Der gesamte Komplex stellt die Urbanisationsgesellschaft mit dem Namen „**Santa Maria de Llorell,**“ dar.

d) Die Ortsverwaltung von Tossa de Mar hat den positiven Bescheid ihres Architekten darüber, dass die Anforderungen an eine Siedlung durch die Teilungspläne im wesentlichen eingehalten worden sind, vorgelegt

Artikel 2. Name:

Die sich nach der vorliegenden Satzung richtende Gemeinschaft erhält den Namen „ Eigentümergeinschaft und Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung von Santa Maria de Llorell“.

Artikel 3. Rechtspersönlichkeit:

Die Gesellschaft genießt die volle Rechtspersönlichkeit von Ihrer Eintragung in das Register der Urbanisationsgesellschaften an, auf die sich Artikel 27 des Reglements der Städtebauverwaltung bezieht.

¹⁾ Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich um eine deutsche Übersetzung aus dem Spanischen, die von Herrn RA Dr. Löber durchgesehen und in Ordnung befunden worden ist. Rechtlich verbindlich ist die spanische Originalfassung.

Artículo 4.º Objeto y fines:

El objeto principal de la entidad será:

- 1.º La conservación, mantenimiento y utilización de los elementos, servicios y obras comunes comprendidas dentro del ámbito de los citados Planes Parciales.
- 2.º El mantenimiento de más alto nivel de vida propio de una urbanización esencialmente dedicada al descanso.
- 3.º La defensa de los intereses de la comunidad a través de los medios que le proporcionen su estructura y la Ley.

Expresamente, y a título meramente enunciativo, se incluyen entre estos fines y facultades de la entidad, los siguientes

- a) Señalamiento de las condiciones para el ejercicio del dominio sobre los bienes y elementos que corresponden a los condueños en propiedad exclusiva, con respeto a este tipo de propiedad, pero evitando todo género de perturbaciones a los demás propietarios y a los elementos comunes en general.
- b) Conservación de los viales propios de la urbanización, señalizaciones de tráfico, regulación y control de accesos y de aparcamientos, conservación y mejora de zonas verdes, arbolado y demás elementos comunes.
- c) Mantenimiento de la red de saneamiento y alcantarillado y depuración de las aguas residuales donde exista esta instalación.
- d) Suministro de agua a la urbanización, partiendo de su propio embalse, el cual hará función de supletorio y complementario del agua que se obtenga por el suministro contratado con el Ayuntamiento.
- e) Conservación de las instalaciones de alumbrado público.
- f) Conexión con el Ayuntamiento para facilitar a éste la recogida de basuras.
- g) En su caso, creación de nuevos servicios o ampliación de los existentes.
- h) Cuidado, vigilancia y control de la normativa urbanística aplicable a la urbanización, manteniendo a ésta dentro del carácter urbanístico para el que fue concebida.
- i) Integración de la voluntad de los propietarios para la resolución de los problemas comunes en el orden urbanístico, representándolos a tales objetos antes todos los Organos de Derecho público o privado, y ante todos los Tribunales de cualquier grado o jurisdicción, incluso ante el Tribunal Supremo.
- j) Armonización de las discrepancias posibles que surgieren entre los distintos propietarios por cuestiones urbanísticas.
- k) Cualesquiera otras que acuerde la Asamblea General y que redunden en beneficio de las condiciones de vida de los propietarios de la urbanización.

Artikel 4. Zweck und Ziel: Der Hauptzweck der Gesellschaft wird sein:

- 1) Die Erhaltung, Pflege und Verwendung der Elemente, Dienste und Gemeinschaftswerke, die im Rahmen des aufgeführten Partialplanes inbegriffen sind.
- 2) Die Pflege des eigenen hohen Lebensstandards einer Urbanisation, die hauptsächlich der Erholung gewidmet ist.
- 3) Die Verteidigung der Gemeinschaftsinteressen durch die Medien, die ihre Struktur und das Gesetz gewähren.

Ausdrücklich sind in diesen Zielen und Befugnissen hier eingeschlossen.

- a) Festlegung der Konditionen für die Herrschaftsausübung über den Besitz und die Elemente, die den Miteigentümern gehören, mit Respekt für diese Eigentumsform, aber alle Arten von Störungen der anderen Eigentümer und der Gemeinschaftselemente im allgemeinen vermeidend.
- b) Erhaltung der urbanisationseigenen Straßen, Verkehrsbeschilderung, Regulierung und Kontrolle der Zugänge und Parkmöglichkeiten, Erhaltung und Erweiterung von Grünzonen, Bewaldung und die restlichen Gemeinobjekte.
- c) Erhaltung des Netzes der Sanierung, des Kanalsystems und der Reinigung der Abwässer, wo eine solche Kanalisation besteht.
- d) Wasserversorgung der Urbanisation, getrennt vom eigenen Staubecken, dasselbe dient als Ergänzung des Wassers, daß man von der Stadtverwaltung wie vereinbart bekommt.
- e) Erhaltung der Installationen der Straßenbeleuchtung.
- f) Verbindung mit der Stadtverwaltung um ihr die Müllabfuhr zu erleichtern.
- g) In ihrem Falle, Erstellung von neuen Dienstleistungen und Erweiterungen der bestehenden.
- h) Pflege, Überwachung und Kontrolle der städtebaulichen Maßgebung anwendbar auf die Urbanisation, Aufrechterhaltung innerhalb des dafür abgefassten städtebaulichen Charakters.
- i) Integration des Eigentümerwillens über die Lösung gemeinsamer Probleme der städtebaulichen Vorschrift, diese Objekte werden repräsentiert vor den öffentlichen und privaten Rechtsorganen und vor den Gerichten, egal welchen Grades oder Zuständigkeit, eingeschlossen vor dem obersten Gerichtshof.
- j) Abstimmung der möglichen Diskrepanzen, die zwischen den einzelnen Eigentümer überstädtebauliche Fragen auftreten.
- k) Alles andere, daß der Hauptversammlung entspricht und das sich als Vorteil für die Lebensbedingungen der Eigentümer der Urbanisation auswirkt.

Artículo 5.º

Como normas correlativas y consiguientes a los anteriores fines, y teniendo en cuenta que se pretende el gobierno de la propiedad privada en que consisten los bienes de la urbanización y mantener el mejor nivel de vida sobre la base de conservar un área de viviendas unifamiliares en zona ajardinada con sus indispensables servicios; los máximos limpieza y silencio y armonía entre los condueños, se establecen las siguientes normas básicas, que deben servir de pauta interpretativa para la aplicación que de los presentes estatutos hagan los Organos de Gobierno:

1.º ACCESO A LA URBANIZACION:

Siendo la urbanización un recinto privado, esto es una finca en la que todos sus accesos y viales han sido concebidos y creados por la promotora cedente, corresponderá a la Junta Directiva la regulación del acceso y del estacionamiento de vehiculos en la urbanización.

En todo caso quedará prohibido el estacionamiento dentro del recinto de la urbanización, de los vehiculos conocidos como roulottes o caravaning (por cuanto ello implicaría la introducción, en definitiva, de nuevas viviendas en la urbanización) así como la instalación de tiendas de campaña

2.º LIMPIEZA:

Constituyendo la urbanización un conjunto residencial, los propietarios deberán mantener el estado de limpieza y decoro no sólo los elementos comunes sino sus propios elementos privativos, como son los jardines.

Deseando la Entidad colaborar al máximo con las Autoridades Administrativas a los fines de mantener las playas adyacentes en el máximo grado de limpieza tanto sus arenas como sus aguas, tomará las medidas oportunas para - Colaborar en lo preciso con las Autoridades de Marina para evitar vertidos contaminantes o ensuciantes al mar. - Y, para evitar el ensuciamiento, estropeamiento y degradación de las arenas de las playas que deberán estar destinadas al recreo de bañistas, se tomarán, como norma general, las medidas para que los vehiculos no salgan de los viales de la urbanización para acceder e invadir la playa.

3.º ELIMINACION DE RUIDOS:

Deberán ser evitados los ruidos y sonoridades que puedan alcanzar a los demás condueños.

A este fin los propietarios evitarán que estos ruidos y sonoridades trasciendan de sus propias parcelas, y se evitarán aparatos de juego o recreo que emitan ruidos, incluidas las señales acústicas.

Estas normas se aplicarán con el máximo rigor desde las 22 h.

De igual manera se evitará, en lo posible la realización de obras no urgentes en los meses de julio y agosto, a los fines de evitar innecesarios ruidos y molestias

4.º OTRAS MEDIDAS DE SEGURIDAD:

- a) La Junta Directiva velará por que se respeten las limitaciones de velocidad impuestas en los viales en beneficio de la seguridad de cuantos circulen.
- b) Asimismo colaborará con las Autoridades de Marina para obtener el respeto de las normas de navegación sobre todo en la época de baños para conseguir la mayor seguridad de los bañistas

Artikel 5.

Die nachstehenden Bestimmungen entsprechen den erwähnten Zielen und dienen dazu, das Sondereigentum, das das Vermögen der Urbanisation darstellt, bestmöglichst zu verwalten und die Urbanisation durch Pflege der Einfamilienhäuser, ihrer Gärten und der Grünzonen mit ihrer unverzichtbaren Einrichtungen, soweit wie möglich zu fördern. Um größte Sauberkeit, Ruhe und ein harmonisches Zusammenleben der Miteigentümer zu garantieren, werden folgende Grundregeln aufgestellt, die den Verwaltungsorganen die Auslegung und Anwendung der Satzung erleichtern sollen:

1) ZUFAHRT ZUR URBANISATION:

Da es sich bei der Urbanisation um Privatbesitz handelt, sind alle Zufahrten und Wege durch die Erschließungsgesellschaft geplant und ausgeführt worden. Zuständig für die Regulierung der Zufahrten und Parkmöglichkeiten innerhalb der Urbanisation ist der Vorstand.

In jedem Fall ist das Parken von Fahrzeugen wie Wohnwagen oder Caravan, was tatsächlich der Erstellung neuer Wohneinheiten innerhalb der Urbanisation gleichkäme, sowie das Aufbauen von Zelten verboten.

2) REINIGUNG:

Entsprechend dem Charakter der Urbanisation als Wohngebiet sind alle Eigentümer dazu verpflichtet, nicht nur die Gemeinschaftsanlagen, sondern auch ihr Sondereigentum wie z.B. ihre Gärten, usw. in sauberem und dekorativen Zustand zu erhalten.

Es entspricht dem Wunsch der Gemeinschaft eng mit den Verwaltungsbehörden, zum Zwecke der Sauberhaltung der Angrenzenden Strände und zwar sowohl des Sandes als auch des Wassers, aufs Engste zusammenzuarbeiten. Dazu werden folgende geeignete Maßnahmen ergriffen:

--- Soweit angebracht, wird mit den Marinebehörden zusammengearbeitet, um die Verschmutzung des Meeres zu vermeiden.

--- Zur Vermeidung der Verschmutzung und Zerstörung des Strandes, der ausschließlich zur Erholung der Badegäste dient, werden Maßnahmen ergriffen, die verhindern sollen, daß Kraftfahrzeuge die Wege der Urbanisation verlassen und den Strand befahren.

3) GERÄUSCHVERMEIDUNG:

Lärm und Geräusche, die die Mitbewohner belästigen könnten, sind unbedingt zu vermeiden. Zu diesem Zweck werden die Eigentümer dazu angehalten, jeden Lärm, der von ihren eigenen Parzellen ausgeht, zu vermeiden. Dazu gehört insbesondere Lärm von Spielautomaten oder Freizeitgeräten.

Diese Bestimmungen sind strengstens ab 22 Uhr zu befolgen.

Ebenso soll nach Möglichkeit die Durchführung von nicht dringenden Bauarbeiten in den Monaten Juli und August unterlassen werden, damit unnötige Geräusche und Belästigungen vermieden werden.

4) WEITERE SICHERHEITSMASSNAHMEN:

a) Der Vorstand sorgt dafür, daß die Geschwindigkeitsbegrenzungen, die auf den Straßenschildern vorgeschrieben sind, eingehalten werden, um die Sicherheit des Straßenverkehrs zu gewährleisten.

b) Die Marinebehörden werden in ihren Bemühungen, insbesondere während der Badesaison unterstützt, die Vehrersvorschriften auf dem Wasser durchzusetzen, um die größtmögliche Sicherheit für Badegäste zu schaffen.

c) Quedan prohibidas las quemas al aire libre de pinaza, brozas y otros desechos de bosque o de jardín, sin que se adopten las debidas medidas de seguridad a juicio de la Junta Directiva.

d) En caso de arrendamiento o de cualquier forma de cesión de uso de los bienes privativos, los propietarios cedentes de esta cesión deben comunicar a la Junta Directiva el nombre de la persona cesionaria, sin perjuicio de cumplir asimismo las normas gubernativas al respecto, y deberán hacer saber a los usuarios sus obligaciones de respetar las presentes normas administrativas.

En todo caso, el propietario siempre será responsable de los daños y perjuicios que causen dichos usuarios a la comunidad.

e) Los propietarios deberán construir los muros necesarios de contención en sus lindes para evitar desprendimientos de sus tierras a los viales.

Artículo 5.º SERVICIOS ASIGNADOS A LA URBANIZACION:

Todos los servicios instalados en edificaciones o instalaciones que no se hallen a pie de la carretera, estarán destinados, afectos y asignados exclusivamente a la vida de la comunidad, y sólo podrán ser frecuentados por los propietarios y sus familiares. Estas edificaciones no pueden destinarse a vivienda.

Artículo 6.º Domicilio duración de esta entidad urbanística:

Esta entidad urbanística de conservación y gobierno estará domiciliada en la urbanización "Santa Maria de Llorell".

La entidad se constituye por tiempo indefinido, pudiendo ser disuelta a solicitud de las $\frac{3}{4}$ partes de la totalidad de los condueños, y aprobacion por el Ayuntamiento correspondiente.

En este caso, el patrimonio que pudiera existir se distribuirá entre la totalidad de los asociados en razón a sus respectivas cuotas de participación. De cualquier forma, la disolución, en su caso, de la entidad quedará condicionada al cumplimiento de los fines para que se constituye.

No se procederá a la disolución de la Entidad, mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que están pendientes, ni cuando el Ayuntamiento no se haga cargo del mantenimiento de los elementos comunes.

CAPITULO 2

DISPOSICIONES APLICABLES A LA PROPIEDAD PRIVATIVA Y A LOS ELEMENTOS COMUNES

Artículo 7.º Bienes privativos: Todo propietario podrá efectuar a su costa y dentro de su propiedad privativa las obras y modificaciones que estime convenientes, siempre con sujeción a la normativa emanada del planteamiento aprobado vigente para la urbanización Santa Maria de Llorell, y con la preceptiva licencia previa de la Junta Directiva, la cual velará en todo momento por la conservación de la naturaleza, del paisaje, de la higiene y de los elementos comunes de la urbanización. No se podrán realizar actividades en las parcelas destinadas a vivienda, que no sean las

propias de casa - habitación.

La realización de las obras privativas requerirá, en todo caso, la previa obtención de la correspondiente licencia municipal

c) Die Verbrennung von trockenem Laub und Holz aus Wäldern und Gärten unter freiem Himmel ist ohne Beachtung der notwendigen vorgeschriebenen Sicherheitsmaßnahmen untersagt.

d) Für den Fall der Vermietung oder einer anderen Form der Überlassung des Sondereigentums, sind die überlassenden Eigentümer, dazu verpflichtet, die Namen der Benutzer dem Vorstand mitzuteilen und die jeweiligen Benutzer darauf aufmerksam zu machen, daß die bestehenden Verwaltungsvorschriften beachtet werden.

In jedem Fall haften die Eigentümer für die Nichtbeachtung von Vorschriften, sowie für Schäden, die die erwähnten Benutzer durch die Benutzung des Sondereigentums und am Gemeinschaftseigentum verursachen.

e) Die Eigentümer sind verpflichtet, die notwendigen Schutzmauern auf den Grenzen ihrer Grundstücke zu errichten, damit mögliche Erdbeben von ihren Grundstücken auf die Wege oder Nachbarparzellen vermieden werden.

Artikel 5. Zusätzliche Einrichtungen innerhalb der Urbanisation:

Alle Einrichtungen an Gebäuden und anderen Anlagen, soweit sie nicht unmittelbar an der Straße liegen, sind ausschließlich zur Benutzung durch die Gemeinschaft vorgesehen und dürfen nur von den Eigentümern und ihren Familienangehörigen benutzt werden. Diese Anlagen dürfen nicht für Wohnzwecke benutzt werden.

Artikel 6. Sitz und Dauer dieser Urbanisationsgesellschaft:

Diese Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung hat ihren Sitz in der Urbanisation „ Santa Maria de Llorell“.

Die Gemeinschaft wird auf unbestimmte Zeit gegründet und kann nur durch Beschluß von $\frac{3}{4}$ aller Miteigentümer und mit entsprechender Zustimmung der Ortsverwaltung aufgelöst werden.

Für diesen Fall, wird das noch vorhandene Vermögen unter allen Mitgliedern auch unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Beitragsquoten aufgeteilt. In jedem Falle müssen bei einer Auflösung der Gesellschaft, die Ziele, für die sie gegründet worden ist, berücksichtigt werden.

Eine Auflösung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, solange die laufenden Verpflichtungen nicht erfüllt worden sind oder wenn die Ortsverwaltung die Unterhaltung der Gemeinschaftsanlagen nicht übernimmt.

KAPITEL 2

ANWENDBARE VERORDNUNGEN FÜR SONDER- U.

GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Artikel 7. Sondereigentum:

Jeder Eigentümer ist befugt, innerhalb seines Eigentums auf eigene Kosten Bauänderungen, die er für erforderlich hält, durchzuführen, selbstverständlich unter Beachtung der aus der Planung der Urbanisation Santa Maria de Llorell hervorgehenden gültigen Bestimmungen. Jeder Eigentümer muß vorher die schriftliche Genehmigung des Vorstandes einholen, die der Erhaltung der Umgebung, der Gartenanlagen, der Hygiene und den Gemeinschaftsanlagen Rechnung zu tragen hat. Es ist unzulässig, die zu Wohnzwecken vorgesehene Parzellen zweckfremd zu verwenden. Die Durchführung privater Bauarbeiten bedürfen auch in jedem Falle der entsprechenden Genehmigung der Ortsverwaltung.

Artículo 8.º Elementos comunes:

A los efectos del artículo núm. 4, se considerarán elementos comunes aquellas superficies, instalaciones y construcciones sitas en la urbanización, necesarias o convenientes para el adecuado uso y disfrute de éste y que, o bien puedan ser utilizados por sus moradores en cuanto posibiliten la normal existencia, o bien favorezcan y mejoren las condiciones de vida por ofrecer mayor belleza de paisaje o una más intensa presencia de la naturaleza, todo conforme a las reglas de disfrute que se determinen.

Estos elementos comunes son todos los no ocupados por parcelas que constituyan bienes privativos y que han sido cedidos por la promotora propietaria a los conductores como resto de finca.

Se prohíbe la circulación con vehículos fuera de los viales.

Artículo 9.º Obras en elementos comunes.

Serán todas las que se efectúen para la conservación, mantenimiento y utilización de los elementos y servicios comunes a que se refiere el artículo 8.º

Para realizar obras que alteren la configuración, estructura, aspecto externo o destino de los bienes comunes se precisará el consentimiento unánime de los conductores, conforme a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal y, además, que ello no sea contrario a lo dispuesto y previsto en el Plan urbanístico de la urbanización.

Será también elemento común para el futuro, cualquiera que se adquiera, o servicio que se establezca para el mejor disfrute de la urbanización, como complemento, ampliación o mejora.

Artículo 10. Prestación de servicios generales:

La entidad podrá adquirir, con respecto a la prestación de servicios públicos generales en la urbanización, los compromisos que estime oportunos, como compras, arrendamientos de obras y de servicios y proceder a la distribución de costes y gastos de mantenimiento, siempre en defensa del interés de sus miembros, pudiendo incluso formar sociedad anónima no lucrativa para su explotación, de la que deberán formar parte todos los propietarios en función de sus respectivas cuotas de participación.

Artículo 11. Utilización de los elementos comunes.

Cada propietario podrá utilizar los elementos, instalaciones y servicios comunes, conforme su naturaleza y destino, con estricto cumplimiento de los presentes estatutos, de los reglamentos especiales que puedan establecerse por la entidad y de cualquier otra disposición vigente, para su mejor aprovechamiento y con respeto de los derechos de los demás propietarios.

Artículo 12. Indivisibilidad de los elementos comunes.

Los elementos comunes no serán nunca divisibles. En consecuencia dichos elementos permanecerán en régimen de disfrute común de la urbanización.

El derecho de utilización por parte de cada propietario de los elementos comunes tiene como exclusiva finalidad la mejor utilización de la propiedad privativa de que es anejo inseparable. En consecuencia, no se podrá enajenar, transmitir ni ceder separadamente de la misma; y siempre que se enajene, transmita o ceda la propiedad privativa, lo será también el correspondiente derecho al disfrute de los elementos comunes, subrogándose por lo tanto el nuevo titular en todos los derechos y obligaciones del anterior, y respondiendo solidariamente de las obligaciones de aquél frente a la Entidad

Artikel 8. Gemeinschaftselemente:

Unter den in Artikel 4 erwähnten „Gemeinschaftsanlagen“ sind die Flächen, Einrichtungen und Bauwerke zu verstehen, die innerhalb der Urbanisation liegen und für ihre entsprechende Nutzung unerlässlich oder notwendig sind. Diese Anlagen dienen zur Nutzung durch die Miteigentümer unter der Voraussetzung, daß das Gemeinschaftsleben nicht gestört wird und zur Verbesserung der Lebensbedingungen durch Verschönerung der Landschaft.

Unter Gemeinschaftselementen werden diejenigen Anlagen verstanden, die nicht als Sondereigentum festgelegt worden sind und die durch die Erschließungsgesellschaft als Rest des Grundbesitzes den Miteigentümern übertragen wurden.

Der Kraftfahrzeugverkehr außerhalb der Wege ist untersagt.

Artikel 9. Bauarbeiten an Gemeinschaftselementen:

Als solche sind alle diejenigen zu betrachten, die zur Erhaltung, Wartung und dem Gebrauch der Gemeinschaftsanlagen gemäß Artikel 7 dienen.

Um solche Bauarbeiten durchzuführen, die das Gesamtbild, die Struktur, den äußeren Anblick und den vorgesehenen Zweck der Gemeinschaftsanlagen verändert, ist in Übereinstimmung mit dem Wohnungseigentumsgesetz, die Zustimmung aller Miteigentümer unerlässlich. Solche Arbeiten dürfen außerdem nicht im Gegensatz zu den erwähnten Bestimmungen der Urbanisationsplanung geschehen.

Auch all das ist als Gemeinschaftselement zu verstehen, was in Zukunft zur Verbesserung, Erweiterung und Vervollständigung zum Nutzen der Urbanisation angeschafft wird.

Artikel 10. Allgemeine Dienstleistungen:

Im Rahmen der allgemeinen Dienstleistung innerhalb der Urbanisation, ist die Gesellschaft befugt, Verpflichtungen, die sie für notwendig hält, einzugehen, wie z.B. Kaufverträge, Werk- und Dienstverträge sowie Kostenverteilung und Wartungskosten zu übernehmen. Hierbei müssen die Interessen aller Miteigentümer berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang besteht auch die Möglichkeit, eine nicht auf Gewinnerzielung arbeitende Aktiengesellschaft zur Durchführung zu gründen, der alle Eigentümer im Verhältnis zu ihrer jeweiligen Quoten angehört.

Artikel 11. Benutzung der Gemeinschaftselemente:

Alle Eigentümer sind befugt, die Anlagen, Installationen und gemeinschaftliche Einrichtungen, ihrem jeweiligen Zweck gemäß, zu benutzen. Dabei sind die vorliegende Satzung, besondere Vereinbarungen und sonstige gültige Bestimmungen und Beschlüsse, die durch die Eigentümergemeinschaft, zusätzlich, zur Verbesserung der Nutzung, der Eigentümerrechte, erlassen werden können, streng zu beachten.

Artikel 12. Unteilbarkeit der Gemeinschaftselemente:

Die Gemeinschaftselemente sind nie teilbar. Sie verbleiben folglich zur gemeinschaftlichen Nutzung der Urbanisation bestehen.

Das Recht zur Nutzung der Gemeinschaftselemente durch die Eigentümer, dient nur dem Zweck, die bestmögliche Nutzung des Sondereigentums zu garantieren, von dem die Gemeinschaftselemente untrennbarer Bestandteil sind. Daher ist es ausgeschlossen, sie getrennt zu veräußern, zu übertragen oder abzutreten. Im Falle der Veräußerung, Übertragung oder Abtretung von Sondereigentum kann dies nur gemeinsam mit dem entsprechenden Anteilsrecht an den Gemeinschaftselementen durchgeführt werden. Dabei tritt der Nachfolger automatisch in die Rechte und Pflichten seines Vorgängers ein und haftet gemeinsam mit diesem für Verbindlichkeiten gegenüber der Eigentümergemeinschaft.

Artículo 13. Obras obligatorias:

Si, con motivo de rotura de cañerías privadas, obras, reparaciones o instalaciones realizadas en la propiedad privativa, o por accidente, negligencia, abandono o imprudencia en el uso de dicha propiedad, se ocasionaran incluso por un arrendatario, desperfectos en los elementos comunes o en otras propiedades privativas, el propietario de la parcela en que hubiera ocurrido el hecho causante del daño, estará obligado a repararlo a sus expensas, siendo la Junta Directiva la encargada de resolver las diferencias o cuestiones que pudiesen surgir entre propietarios por tales motivos. En último término, dicha Junta queda facultada para realizar las obras por cuenta del propietario causante.

También serán obligatorias para los propietarios las obras o reparaciones cuya omisión en su ejecución pudiese perjudicar a la propiedad común o privativa de cualquier condueño, respondiendo de los perjuicios que esta omisión produjere.

Todo propietario deberá consentir en su propiedad la ejecución de las obras necesarias para la conservación y reparación de los elementos comunes o para reparar o evitar anomalías que causen perjuicio a la comunidad o a otros condueños. En caso de ausencia, la Junta Directiva queda facultada para toda reparación de urgencia.

Artículo 14. Reparaciones e indemnizaciones.

Todo propietario tendrá derecho a que sean efectuadas en su propiedad las reparaciones necesarias por causa de los desperfectos y daños que en la misma se produzcan, provenientes de otra propiedad o de los elementos comunes. Si, puestos los hechos en conocimiento de presidente de la comunidad, ésta, a través de sus órganos de gestión, no procediese a las reparaciones materiales y en su caso económicas, en el plazo de 30 días quedará expedita la vía que elija el perjudicado, incluso la judicial.

CAPITULO 3 CUOTAS DE PARTICIPACION

Artículo 15.

El número de votos políticos será igual al número de puntos que sirvan de base para la participación económica en el sostenimiento de los gastos comunes.

El número de votos será de uno por cada 500 m² de parcela o fracción, de forma que de 1 a 500 m² habrá un punto o voto; de 501 a 1.000 m² otro voto y otro punto y así sucesivamente.

Cada casa o apartamento construido añade 1 voto y un punto a lo anterior.

En los excepciones supuestos de existencia de apartamentos, cada propietario de uno de éstos tendrá asignado, por consiguiente, 1 voto y 1 punto por el apartamento, y además otro voto y 1 punto por el terreno que proporcionalmente le corresponda si es inferior a 500 m² y los suplementarios que le correspondan si es superior.

En los casos en que una vivienda tenga instalada más de una cocina, se le asignará un punto económico por cada cocina que exceda de una, pero en este caso sin asignación de voto. Se evitará, sin embargo, en lo sucesivo, la instalación de más de una cocina en cada vivienda.

La modificación de estas cuotas corresponde a la Asamblea General por unanimidad.

Si se acreditase la alteración de algún elemento objetivo que incida en la fijación de las cuotas, podrá acordar la modificación

correspondiente la Junta Directiva, sin perjuicio de dar cuenta en la próxima Asamblea General

Artikel 13. Reparaturpflichten:

Falls durch Rohrbruch der zum Sondereigentum gehörenden Wasserleitungen, durch Bauarbeiten, Reparaturen oder Installationen innerhalb des Sondereigentums oder durch Unfälle, Fahrlässigkeit, Nachlässigkeit oder Unachtsamkeit beim Gebrauch des Eigentums, auch durch Mieter oder sonstige Nutzer, Schaden an Gemeinschaftselementen oder anderem Sondereigentum verursacht wird, ist der Eigentümer derjenigen Parzelle, von der aus der Schaden verursacht worden ist, verpflichtet, den entstandenen Schaden aus eigenen Mitteln zu begleichen. In diesem Zusammenhang ist der Vorstand verpflichtet, bei entstehenden Problemen und Streitigkeiten zu schlichten. In diesem Fall ist der Vorstand auch berechtigt, die Bauarbeiten zu Lasten des verursachenden Eigentümers durchzuführen.

Weiterhin sind die Eigentümer auch verpflichtet, Schäden an Gemeinschaftselementen oder anderem Sondereigentum auf eigene Kosten zu beseitigen, die durch Unterlassung einer Reparatur entstanden sind.

Alle Eigentümer sind verpflichtet, notwendige Arbeiten in seinem Sondereigentum zu gestatten, die zur Erhaltung oder Reparatur der Gemeinschaftselemente erforderlich sind, sowie alles zu vermeiden, was der Gemeinschaft oder anderen Miteigentümern Schaden zufügen könnte. Im Falle der Abwesenheit ist der Vorstand zu allen unaufschiebbaren Reparaturen berechtigt.

Artikel 14. Reparaturen und Entschädigungen:

Alle Eigentümer haben einen Anspruch auf Erstattung von Reparaturkosten für Reparaturen an ihrem Eigentum, die zur Beseitigung von Schäden erforderlich geworden sind, deren Ursache in anderem Sondereigentum oder Gemeinschaftselementen liegt.

Im Falle, daß der Tatbestand dem Präsidenten der Gemeinschaft vorgetragen worden ist und die Reparaturen durch seine Verwaltungsorgane nicht innerhalb von einer Frist von 30 Tagen durchgeführt worden sind, hat der Geschädigte das Recht, entsprechende Maßnahmen, einschließlich gerichtliche, zu ergreifen.

KAPITEL 3 BEITRAGSQUOTEN

Artikel 15.

Die Anzahl der Stimmen entspricht der Anzahl von Punkten, die die Grundlage für die wirtschaftliche Beteiligung an den gemeinsamen Unterhaltungskosten bilden.

Für je 500 qm einer Parzelle oder eines Bruchteiles davon, gibt es eine Stimme und zwar in der Weise, daß es für 1 - 500 qm einen Punkt oder eine Stimme gibt, von 501 - 1000 qm einen weiteren Punkt oder eine weitere Stimme gibt usw.

Für jedes errichtete Haus oder Apartment wird eine Stimme oder ein Punkt hinzugefügt.

Für den Sonderfall, daß Apartment vorhanden sind, erhalten deren Eigentümer eine Stimme oder Punkt für das Apartment sowie einen weiteren Stimme oder Punkt für den dazugehörigen Grundstücksanteil, soweit er kleiner als 500 qm ist, und die dazu gehörigen Einrichtungen, wenn sie größer sind.

Für den Fall, daß in einer Wohneinheit mehr als 1 Küche installiert ist, wird für jede zusätzliche Küche 1 Punkt hinzugefügt, ohne daß dieser Punkt jedoch eine Stimme gibt. In Zukunft soll jedoch vermieden werden, daß in einer Wohneinheit mehr als eine Küche eingebaut wird.

Dieser Quotensatz kann durch einstimmigen Beschluß der Generalversammlung geändert werden.

Ergibt sich eine Veränderung eines Elements, die die Festlegung der Quoten beeinflusst, kann der Vorstand die entsprechende Änderung beschließen, wobei dies jedoch in der folgenden Generalversammlung mitgeteilt werden muß.

CAPITULO 4

GOBIERNO DE LA ENTIDAD

Artículo 16. Organos directivos de la entidad:

La entidad se registrá por:

1. La Asamblea General.
2. La Junta Directiva

Artículo 17. La Asamblea General.

Será el órgano soberano de la entidad y estará integrada por todos los socios en plenitud de sus derechos. Podrá reunirse con carácter ordinario y extraordinario.

La Asamblea General ordinaria se reunirá una vez al año durante el primer semestre natural.

Las extraordinarias tendrán lugar siempre que lo crea conveniente la Junta Directiva o lo soliciten por escrito al presidente una quinta parte de los asociados con plenitud de derechos y exponiendo los motivos de la petición, debiendo en este caso celebrarse dentro de los 35 días siguientes a la presentación de la solicitud.

Deberán mediar al menos 25 días naturales entre la convocatoria y la celebración de las asambleas.

En las Asambleas Generales extraordinarias no podrá tratarse más asuntos que los concretamente determinados en la convocatoria.

Las Asambleas Generales, en primera convocatoria, empezarán a la hora señalada si asisten, presentes o representadas, personas que ostenten más de la mitad de los votos posibles. Caso contrario, se celebrará en segunda convocatoria, si así se hubiere anunciado al convocar, a los 60 minutos de la hora señalada para la primera, siendo válidos los acuerdos (salvo los regidos por quórum especial) sea cual fuere el número de socios presentes o representados.

Las delegaciones de representación deberán hacerse en favor de otro condueño mediante carga dirigida al presidente.

En la discusión de las proposiciones está facultado el presidente para conceder solo dos turnos en pro y dos en contra por máximo de 10 minutos cada uno, y sus correspondientes réplicas de 5 minutos cada una, después de lo cual se procederá a la votación, tomando el acuerdo por mayoría simple de votos siendo el del presidente dirimente en caso de empate.

Los acuerdos, salvo lo previsto en el párrafo siguiente, se tomarán por mayoría de votos.

Para los acuerdos que versen sobre cambio de domicilio, adquisición de bienes inmuebles o de posición de cargos de miembros de la Junta Directiva, será indispensable la concurrencia de un mínimo de los dos tercios de los votos que constituyen la Asamblea General.

Para acordar sobre la disolución de la Entidad se estará a lo dispuesto en el artículo 6.

Y en cuanto a otros acuerdos que constituyan modificación de las presentes reglas estatutarias y del título constitutivo en general, Plan Parcial, etc., se estará a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Las citaciones para las Asambleas Generales, tanto ordinarias como extraordinarias, habrán de cursarse a los asociados por correo certificado.

Las Asambleas Generales serán presididas por el presidente de la Junta Directiva, y actuará como secretario el que lo sea de dicha Junta. En caso de defección de alguno de ellos, actuará respectivamente el socio persona física de más y de menor edad.

KAPITEL 4

VERWALTUNG DER GESELLSCHAFT

Artikel 16. Organe der Gesellschaft:

Die Gesellschaft hat:

1. Eine Generalversammlung.
2. Einen Vorstand.

Artikel 17. Die Generalversammlung:

Sie stellt das größte Organ der Gesellschaft dar und setzt sich aus allen Mitgliedern zusammen. Es gibt ordentliche und außerordentliche Versammlungen.

Die ordentliche Generalversammlung tritt einmal jährlich im ersten Halbjahr zusammen.

Die außerordentliche Versammlung tritt immer dann zusammen, wenn der Vorstand es für erforderlich hält oder 1/5 der Gesellschafter dies schriftlich und mit Begründung bei dem Präsidenten beantragt. In diesem Falle ist die Versammlung innerhalb von 35 Tagen nach Vorlage des Antrags einzuberufen.

Zwischen der Ladung und dem Zusammentreffen der Gesellschaft haben mindestens 25 Tage zu liegen.

Auf außerordentlichen Generalversammlungen werden keine anderen Angelegenheiten behandelt werden, als die, die in der Ladung aufgeführt worden sind.

Die Generalversammlung beginnt bei erster Einberufung, wenn mehr als die Hälfte der möglichen Stimmen anwesend oder vertreten sind. Ist dies nicht der Fall, erfolgt eine zweite Einberufung, 60 Minuten nach der ersten, wenn sie so angekündigt worden ist. In diesem Falle sind ihre Beschlüsse unabhängig von der Anzahl der vertretenen Gesellschafter gültig, es sei denn, sie erfordert eine besondere Mehrheit.

Die Miteigentümer dürfen sich durch andere vertreten lassen, wenn dies dem Präsidenten schriftlich mitgeteilt worden ist.

Bei Diskussionen ist der Präsident befugt, den Rednern je zwei Äußerungsmöglichkeiten einzuräumen, um ihre Argumente dafür und dagegen vorzutragen. Die jeweilige Redezeit darf 10 Minuten nicht überschreiten. Die entsprechenden Repliken dürfen die Zeit von 5 Minuten nicht überschreiten. In der darauf folgenden Abstimmung werden die Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der Stimmen gefaßt, wobei bei Stimmengleichheit der Präsident entscheidet.

Außer in den folgenden Fällen, werden die Beschlüsse mit der Mehrheit der Stimmen gefaßt.

Beschlüsse über Sitzverlegung, den Erwerb von Grundeigentum oder Personalveränderungen bei den Mitgliedern des Vorstandes, erfordern zwingend, eine Mehrheit von 2/3 aller Mitglieder der Generalversammlung.

Für Beschlüsse über die Auflösung der Gesellschaft gilt Art. 6

Für andere Beschlüsse, die die Abänderung der Satzung und der Teilungserklärung im allgemeinen, des Teilungsplanes usw. betreffen, gelten die Regeln des Wohnungseigentumsgesetzes.

Ladungen zu den Generalversammlungen, gleich ob es sich um eine ordentliche oder außerordentliche handelt, sind den Gesellschaftern durch eingeschriebenen Brief zuzustellen

Den Vorsitz bei den Generalversammlungen hat der Präsident des Vorstandes. Als Sekretär handelt ein anderes Vorstandsmitglied. Bei Abwesenheit eines von ihnen, handelt an seiner Stelle der älteste und der jüngste Gesellschafter.

Artículo 18. Competencia de la Asamblea General:

La Asamblea General, como órgano supremo de la comunidad, tendrá competencia para:

- a) Aprobación, en su caso, del acta de la anterior Asamblea General.
- b) Nombramiento y cese de la Junta Directiva.
- c) Aprobación de la ejecución de obras extraordinarias y de mejora, determinando su presupuesto y forma de financiarlas.
- d) Aprobación del presupuesto del ejercicio venidero, así como, en su caso, de cuentas del ejercicio anterior.
- e) Aprobación, en su caso, de la Memoria anual de actividades que le presente la Junta Directiva.
- f) Modificación de los estatutos, conforme a las normas de la Ley de Propiedad Horizontal.
- g) Aprobación del censo de propietarios incorporados a la Entidad.
- h) Disolución de la Entidad, conforme a los presentes estatutos.
- i) En general, conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Entidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común a la Entidad.

Artículo 19. De la Junta Directiva:

La entidad estará representada, regida y administrada por Junta Directiva, nombrada por la Asamblea General por mayoría de votos para cada cargo.

Podrán ser elegidos miembros de la Junta General todos los miembros de la entidad que se encuentren en plenitud de sus derechos. El nombramiento deberá recaer en una persona física. En caso de que el propietario sea una persona jurídica, el cargo será desempeñado por un representante de la misma.

La Junta Directiva se compondrá de:

Presidente; Vicepresidente; Secretario y 4 vocales, cada uno de los cuales tendrá asignada una de las siguientes atribuciones: Tesorero; Delegado de servicios técnicos; encargado de relaciones públicas con nacionales y encargado de relaciones públicas con extranjeros.

La duración de los cargos será de 4 años pudiendo ser reelegidos.

Las renovaciones, en su caso, se harán por la mitad de la Junta

Si algún miembro de la Junta Directiva cesa en su cargo, su vacante será cubierta interinamente por la Junta Directiva, quien deberá dar cuenta del hecho a la próxima Junta General a los efectos de su ratificación o nuevo nombramiento.

El miembro de la Junta Directiva que, sin causa justificada, deje de asistir a tres reuniones consecutivas, cesará en el desempeño de su cargo.

La Junta Directiva se reunirá cuando lo acuerde el Presidente y por lo menos seis veces al año.

En todas las sesiones que celebre, los acuerdos serán tomados por mayoría absoluta de votos entre los asistentes, siendo decisivo el del Presidente en caso de empate.

Los cargos directivos son honoríficos y sin derecho a retribución. Sin embargo, podrán recibir, con cargo al fondo social, los suplidos que justifiquen haber realizado en el cumplimiento de su misión.

Artículo 20. Atribuciones de la Junta Directiva:

Corresponde a la Junta Directiva:

- a) La representación de la entidad.
- b) **La realización de toda clase de actos de gestión, sin excepción alguna**
- c) La ejecución de los acuerdos de la Asamblea General.

Artikel 18. Zuständigkeit der Generalversammlung:

Die Generalversammlung hat als höchstes Organ der Gemeinschaft folgende Zuständigkeiten:

- a) Gegebenenfalls Beschlußfassung über Vorgänge der letzten Generalversammlung
- b) Ernennung und Abberufung des Vorstands
- c) Beschlußfassung über die Durchführung von außergewöhnlichen Bauarbeiten und Verbesserungen unter Festsetzung eines Kostenvorschlages und eines Finanzierungsplanes
- d) Beschlußfassung über den kommenden Haushaltsetat sowie gegebenenfalls über bereits entstandene Verbindlichkeiten
- e) Soweit erforderlich, Beschlußfassung über den jährlichen Tätigkeitsbericht, der von dem Vorstand vorzulegen ist
- f) Abänderung der Satzung in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes
- g) Beschlußfassung über die Liste der zur Gesellschaft gehörenden Eigentümer
- h) Auflösung der Gesellschaft in Übereinstimmung mit der vorliegenden Satzung
- i) Allgemein, Kenntnisnahme und Beschlußfassung in anderen Angelegenheiten von allgemeinem für die Gesellschaft, um die notwendigen und zweckmäßigen Maßnahmen zum Wohle der Gesellschaft zu ergreifen

Artikel 19. Der Vorstand:

Der Vorstand vertritt die Gesellschaft und führt ihre Geschäfte. Jedes Mitglied wird durch die Generalversammlung mit Stimmenmehrheit ernannt. Gewählt werden können alle Mitglieder der Generalversammlung, soweit sie sich im Vollbesitz ihrer Rechte befinden und natürliche Personen sind. Ist der Eigentümer eine juristische Person, so wird das Amt durch einen ihrer Vertreter wahrgenommen.

Der Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident, Vizepräsident, Sekretär und 4 Beisitzer, wobei jeder von diesen eines der folgenden Ämter übertragen bekommt:

Schatzmeister, Verantwortlicher für technische Einrichtungen, Beauftragter für die Außenbeziehungen mit Inländern und Beauftragter für die Außenbeziehungen mit Ausländern.

Die Amtsdauer beträgt 4 Jahre, eine Wiederwahl ist möglich. Die Bestätigung im Amte erfolgt durch die Hälfte der Mitglieder des Vorstandes.

Im Falle, daß ein Mitglied des Vorstandes aus seinem Amt ausscheidet, führt der Vorstand das Amt zwischenzeitlich weiter und informiert die nächste Generalversammlung zur Genehmigung und Neuwahl.

Ein Mitglied des Vorstandes, daß ohne ernsthaften Grund an 3 folgenden Sitzungen nicht teil nimmt, wird von seinem Amt entbunden.

Der Vorstand tritt auf Beschluß des Präsidenten und mindestens 6 mal im Jahr zusammen.

Bei allen abgehaltenen Sitzungen werden die Beschlüsse mit absoluter Mehrheit der Stimmen der Anwesenden gefaßt, bei Stimmgleichheit entscheidet der Präsident.

Bei den Ämtern handelt es sich um Ehrenämter ohne Anspruch auf Vergütung. Jedoch besteht ein Anspruch auf Erstattung von Auslagen gegen den Gemeinschaftsetat, soweit nachgewiesen ist, daß diese Auslagen in Ausübung des Amtes erfolgten.

Artikel 20. Aufgaben des Vorstandes:

Der Vorstand hat folgende Aufgaben:

- a) Vertretung der Gesellschaft
- b) **Durchführung aller Verwaltungsaufgaben ohne Ausnahme**
- c) Ausführung der Beschlüsse der Generalversammlung

- d) Exigir, por la vía correspondiente, a los miembros de la Entidad, el pago de las cantidades que por cualquier motivo adeuden a la misma.
- e) El desarrollo de la gestión económica conforme a lo acordado por la Asamblea General.
- f) La interpretación de los presentes estatutos y la resolución de cualquier situación que en ellos pudiera no estar prevista, lo que excluirá la intervención de los Tribunales cuando sea solicitada.
- g) La ejecución de todas las demás facultades de gobierno y administración de la entidad no reservadas expresamente a la Asamblea General.
- h) La aplicación de los presentes estatutos.
- i) Proponer a la Asamblea General cualquier tipo de acuerdos que estime convenientes.
- j) Siempre bajo su dirección e intervención el nombramiento de ponencias para el estudio o realización de asuntos de interés de la Entidad.
- k) Decidir gastos y derramas si ello no excede del 10 % del presupuesto.

Artículo 21. Atribuciones del Presidente.

El Presidente tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Convocar, presidir y dirigir las deliberaciones de la Asamblea y de la Junta Directiva, dirimiendo con su voto de calidad las situaciones de empate.
- b) Ostentar, por delegación de la Junta Directiva, la representación neta de la Entidad ante cualquier organismo privado o público, del Estado, de la Región, de la provincia o del municipio.
- c) Formalizar cualquier documento público o privado, mercantil o no, en ejecución de lo acordado por la Asamblea General o reglamentariamente por la Junta Directiva; y en estas condiciones, cobrar, pagar, conceder quitas o esperas y realizar cuanto estime más ventajoso para el interés de la entidad.
- d) Autorizar la contabilidad, correspondencia y los pagos y cobros llevados a cabo por el Tesorero.
- e) Representar a la Entidad en toda clase de procesos y procedimientos, así como en recursos ordinarios y extraordinarios, ante entes o Tribunales de cualquier grado o jurisdicción, con facultades para confesar, allanarse, transigir o desistir.
- f) Sustituir poderes especiales o generales en favor de persona determinada o de Abogados y Procuradores, sobre la base de las facultades anteriores.
- g) Cualquier otra facultad que no esté expresamente reservada a la Asamblea General o a la Junta Directiva, y todas aquellas que en caso de urgencia aconseje tomar la diligencia de un buen padre de familia, sin perjuicio de dar posterior cuenta según proceda a la Asamblea o a la Junta Directiva.

En caso de enfermedad o ausencia del Presidente será sustituido por el Vicepresidente.

Las anteriores funciones podrán ser efectuadas por cualquier otro miembro de la Junta, bien por delegación concreta o genérica, a propuesta del Presidente, aceptada por la mayoría de los asistentes a la Junta Directiva.

- d) Einzug von Forderungen der Gesellschaft gegen die Mitglieder
- e) Abwicklung finanzieller Angelegenheiten entsprechend der Beschlüsse der Generalversammlung
- f) Auslegung dieser Satzung und Lösung von Situationen, die in ihr nicht vorhergesehen worden sind, wobei erforderlichenfalls auch gerichtliche Hilfe hinzugezogen werden kann
- g) Durchführung aller anderen Maßnahmen zur Verwaltung der Gesellschaft, soweit sie nicht ausdrücklich der Generalversammlung vorbehalten sind
- h) Anwendung der vorliegenden Satzung
- i) Der Hauptversammlung Vorschläge zur Beschlußfassung zu unterbreiten, die er für sinnvoll hält
- j) Erarbeitung von Vorschlägen unter seiner Leitung und Mitwirkung, zur Untersuchung oder Verwirklichung von Angelegenheiten, die im Interesse der Gesellschaft liegen
- k) Entscheidung über Ausgaben und unvorhergesehene Kosten, soweit diese nicht 10 % des Voranschlags übersteigen

Artikel 21. Aufgaben des Präsidenten:

Der Präsident hat folgende Aufgaben:

- a) Einberufung, Vorsitz und Leitung der Versammlung und der Vorstandssitzungen. Entscheidung bei Stimmgleichheit
- b) Vertretung der Gesellschaft im Namen des Vorstandes gegenüber allen öffentlichen und privaten Stimmen, gegenüber dem Staat, der Regional-, Provinz- und Ortsverwaltung
- c) Errichtung aller Arten von Urkunden, seien sie öffentlicher oder privater Art, wirtschaftlicher oder nichtwirtschaftlicher, soweit dies in Übereinstimmung mit den Beschlüssen der Generalversammlung oder den ordnungsgemäßen Beschlüssen des Vorstandes geschieht. Unter diesen Voraussetzungen hat er auch Zahlungen zu leisten und entgegenzunehmen, Zahlungsnachlaß und Stundungen zu gewähren, soweit dies vorteilhaft und im Interesse der Gesellschaft erscheint.
- d) Abzeichnung der Buchhaltung, Korrespondenz und der Zahlungen und Zahlungseingänge, die vom Schatzmeister geführt werden.
- e) Vertretung der Gesellschaft in allen Verfahren und Prozessen, Einlegen von ordentlichen und außerordentlichen Rechtsmitteln vor Ämtern und Gerichten aller Arten und Instanzen, einschließlich des Rechtes zum Anerkenntnis, Vergleich und zur Klagerücknahme.
- f) Erteilung von Sonder- und Generalvollmachten auf bestimmte Personen, Rechtsanwälte oder Prokuratoren im Rahmen der obenbestimmten Zuständigkeiten
- g) Wahrnehmung anderer Aufgaben, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder dem Vorstand vorbehalten sind, sowie all derjenigen, die aufgrund besonderer Dringlichkeit unter Beachtung der Sorgfalt eines guten Familienvaters notwendig werden, unbeschadet dessen, daß darüber die Generalversammlung oder der Vorstand ordnungsgemäß zu unterrichten sind

Bei Krankheit oder Abwesenheit des Präsidenten wird er durch den Vizepräsidenten vertreten.

Auf Vorschlag des Präsidenten, den der Vorstand mit Stimmenmehrheit angenommen hat, können die erwähnten Befugnisse auf ein anderes Vorstandsmitglied sowohl im Einzelfall als auch auf die Dauer übertragen werden.

Artículo 22. Atribuciones de Secretario:

Tendrán las siguientes funciones:

- a) Levantar acta de las reuniones de la Asamblea General y de la Junta Directiva y reflejarlas en los correspondientes libros, en la forma prevista por la legislación, custodiando dichos libros.
- b) Realizar, por orden del Presidente, la convocatoria de los actos de sesión de la Junta Directiva y, por delegación expresa del Presidente, de la Asamblea General.
- c) Llevar el libro de registro de socios donde se anotarán las altas y bajas de los mismos.
- d) Llevar y archivar la correspondencia de la Entidad.
- e) Redactar la Memoria anual del ejercicio, presentándola a la aprobación de la Junta Directiva y leerla en la Asamblea General Ordinaria anual para su aprobación, si procede.
- f) Asistir con su presencia al Presidente en la representación de la Entidad, acompañándole cuanto sea menester en toda clase de actos y contratos.

Artículo 23. Atribuciones del Tesorero - Contador:

Es de la incumbencia y responsabilidad del Tesorero - Contador:

- a) Custodiar los fondos sociales, de los cuales será responsable.
- b) Extender y firmar los recibos de todas clases, ocupándose de su cobro.
- c) Llevar el libro de caja en el que figuren con detalle las entradas y salidas de fondos.
- d) Abrir las cuentas de créditos y bancarias que acuerde la Junta Directiva y, en unión del Presidente, firmar los talones o documentos necesarios para la extracción de fondos. El Presidente podrá delegar su firma conjunta en otro vocal.
- e) Satisfacer los pagos cuyos conceptos hayan sido aprobados por la Junta Directiva.
- f) Mensualmente presentará a la Junta Directiva, si procede, un estado de situación de caja, donde figurarán los pagos y cobros realizados en el mes anterior.
- g) Cada fin de ejercicio, que comenzará el 1.º de enero y terminará el 31 de diciembre, establecerá un estado de cuentas generales, donde constarán los cobros y pagos realizados durante el curso del mismo, presentándolo para su aprobación a la primera Asamblea General que se celebre.
- h) Llevar la contabilidad social.
- i) Al finalizar el ejercicio propondrá el presupuesto para el año siguiente.

En la primera sesión que celebre la Junta Directiva después del cierre del ejercicio, deberá presentar para su aprobación la liquidación del presupuesto del ejercicio y el inventario de la Entidad, que quedará de manifiesto en Secretaría junto con los comprobantes correspondientes, para que puedan ser examinados por todos los socios, con una antelación no inferior a quince días a la celebración de la Asamblea General Ordinaria.

Todas las funciones del Tesorero podrán delegarse para materialización, previo acuerdo de la Junta Directiva, en un Administrador profesional.

Artikel 22. Aufgaben des Sekretärs:

Er hat folgende Zuständigkeiten:

- a) Protokoll über die Generalversammlung und Vorstandssitzungen zu führen und sie den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend in die Bücher zu übertragen und diese Bücher aufzubewahren.
- b) Nach Anweisung des Präsidenten die Einberufungen der Vorstandssitzungen durchzuführen und bei ausdrücklicher Übertragung durch den Präsidenten auch die der Generalversammlung.
- c) Das Gesellschafterregister zu führen, in dem alle Zu- und Abgänge einzutragen sind.
- d) Die Korrespondenz der Gesellschaft zu führen und aufzubewahren.
- e) Den jährlichen Tätigkeitsbericht zu verfassen und ihn dem Vorstand zur Genehmigung vorzulegen sowie ihn bei der jährlichen ordentlichen Generalversammlung zur Abnahme zu verlesen.
- f) Durch seine Anwesenheit den Präsidenten bei der Vertretung der Gesellschaft und allen anderen Tätigkeiten zu unterstützen.

Artikel 23. Aufgaben des Schatzmeisters:

Es gehört zur Aufgabe und Verantwortung des Schatzmeisters:

- a) Das Gesellschaftsvermögen eigenverantwortlich zu verwalten.
- b) Alle Arten von Belegen auszustellen und zu unterzeichnen und sich um die Einziehung der Außenstände zu kümmern.
- c) Das Kassenbuch zu führen, worin er im einzelnen alle Geldein- und ausgänge zu verzeichnen hat.
- d) Konten zu eröffnen, soweit dies von dem Vorstand beschlossen worden ist und gemeinsam mit dem Präsidenten Schecks und andere Urkunden zu unterzeichnen, die zur Abhebung von Geldern erforderlich sind. Der Präsident kann sein Gegenzeichnungsrecht auf einen anderen Beisitzer übertragen.
- e) Zahlungen nach Beschlussfassung des Vorstands zu leisten.
- f) Er hat dem Vorstand monatlich einen Kassenabschluß vorzulegen, in dem alle Zahlungsein- und ausgänge des vergangenen Monats aufgeführt sind.
- g) Zum Ende eines Geschäftsjahres, das am 01. Januar beginnt und am 31. Dezember endet, hat er eine Gesamtübersicht über die Konten zu verfassen, in der alle Einnahmen und Ausgaben des Geschäftsjahres ausgeworfen werden. Diese Übersicht hat er der ersten Generalversammlung, die abgehalten wird, zur Genehmigung vorzulegen.
- h) Die Buchhaltung der Gesellschaft zu führen
- i) Am Ende des Geschäftsjahres einen Haushaltsentwurf für das folgende Jahr vorzulegen.

In der ersten Vorstandssitzung nach Ablauf des Geschäftsjahres hat er zur Genehmigung die Aufstellung des Jahresetats und des Inventars der Gesellschaft vorzulegen. Dies wird einschließlich der entsprechenden Belegen zur Einsichtnahme durch alle Gesellschafter, spätestens 15 Tage vor der nächsten ordentlichen Generalversammlung ausgelegt.

Nach vorheriger Genehmigung durch den Vorstand können alle Befugnisse des Schatzmeisters einem professionellen Verwalter übertragen werden.

Artículo 24. Atribuciones de los Vocales.

Será misión de éstos:

- a) Ayudar a los demás miembros de la Junta Directiva en todos los trabajos que sean convenientes para la buena marcha y administración de la Entidad, teniendo la obligación de acudir a las sesiones con derecho de voz y voto.
- b) En los casos de ausencia, renuncia o enfermedad del Presidente, Vicepresidente, Secretario o Tesorero - Contador, éstos serán sustituidos por Vocales elegidos por la Junta Directiva para desempeñar tales cargos.
- c) Los Vocales desempeñarán todas las funciones que les encomiende la Junta Directiva.

CAPITULO 5**REGIMEN ECONOMICO****Artículo 25. Ingresos:**

Los medios económicos estarán constituidos por las aportaciones de los asociados que se concretarán con carácter enunciativo en:

- a) Cuotas ordinarias conforme al presupuesto y según los respectivos puntos o cuotas de participación así como cuotas extraordinarias que pudieren acordarse en caso de necesidad.
- b) Aportaciones y donativos voluntarios de los socios, terceros o entidades públicas.
- c) Las rentas, intereses y productos de los propios fondos de la entidad.

Artículo 26. Gastos:

Estarán constituidos:

- a) Por los gastos de mantenimiento, reparaciones y conservación de los elementos comunes de la Urbanización y los de prestación de servicios por parte de la Entidad.
- b) Los sueldos del administrador, si lo hubiere, los de los guardas y demás personal que pudiera contratarse con carácter fijo, temporal o interino, por la Junta Directiva o por orden de la misma, para la atención de los distintos servicios ya creados o que se establezcan en el futuro, como los de limpieza, jardineros, porteros, guardas, recogida de basuras, transportes, u otros.
- c) Los de los elementos y servicios comunes que puedan establecerse o crearse en el futuro.

Los gastos de la Entidad serán cubiertos entre los propietarios en la misma proporción en que sean participes en la Entidad, salvo lo dispuesto en el artículo 15.

Artículo 27. Recaudación de los medios económicos.

La Junta Directiva y por su delegación el Tesorero - Contador, será competente para recaudar de los miembros de la Entidad las aportaciones referidas, y en las fechas que se fijen. Por vía de cobro normal podrá realizar esta función el Administrador.

Los miembros de la entidad estarán obligados a proveer a la misma de los fondos que representen las derramas acordadas, cuyo pago se efectuará en la fecha que acuerde la Junta Directiva.

La entidad, por acuerdo de la Junta Directiva, podrá solicitar la exacción, por vía de apremio, de las aportaciones de los asociados, de conformidad con lo señalado en el artículo 70 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978.

Artikel 24. Aufgaben der Beisitzer:

Ihre Aufgabe ist es:

- a) die anderen Mitglieder des Vorstandes in allen ihren Aufgaben zu unterstützen, soweit dies zu ihrer Durchführung und der Verwaltung der Gesellschaft erforderlich ist. Sie sind verpflichtet, an den Sitzungen teilzunehmen und haben dort Anhörungs- und Stimmrecht.
- b) Im Falle der Abwesenheit, des Ausscheidens oder der Krankheit des Präsidenten, Vizepräsidenten, Sekretärs oder Schatzmeisters werden diese durch die von dem Vorstand gewählten Beisitzer in ihrem Amt vertreten.
- c) Die Beisitzer nehmen alle Funktionen wahr, die ihnen der Vorstand überträgt.

KAPITEL 5**WIRTSCHAFTSSYSTEM****Artikel 25. Einnahmen:**

Die finanziellen Mittel stammen aus den Beiträgen der Mitglieder, die im Verhältnis zu den Zielen der Gesellschaft erhoben werden und wie folgt offen zu bestimmen sind:

- a) Ordentliche Beiträge in Übereinstimmung mit dem Haushaltset nach Maßgabe der jeweiligen Beteiligungsquoten oder Punkten, sowie außerordentliche Beiträge, die im Notfall beschlossen werden können.
- b) Zuschüsse und freiwillige Zuwendungen der Gesellschafter, dritter oder der öffentlichen Hand.
- c) Mieten, Zinsen und Erträge aus dem Gesellschaftsvermögen.

Artikel 26. Ausgaben:

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- a) Wartungs-, Reparatur- und Erhaltungskosten der Gemeinschaftsanlagen und Kosten aus Dienstleistungen für die Gesellschaft.
- b) Gehälter für den Verwalter, falls er vorhanden ist, sowie für Wachmänner und anderes Personal, das fest, befristet oder vorübergehend durch den Vorstand oder auf Anweisung des Vorstandes beschäftigt wird, um die verschiedenen, bereits bestehenden oder in Zukunft noch zu schaffenden Dienste zu versehen, wie Reinigungspersonal, Gärtner, Hausmeister, Wachmänner, Müllleute, Transporteure und andere.
- c) Ausgaben für Gemeinschaftselemente oder Einrichtungen, die in Zukunft geschaffen werden können.

Die Kosten der Gesellschaft werden von den Eigentümern nach ihrem Beteiligungsverhältnis getragen, soweit nicht Artikel 15 etwas anderes bestimmt.

Artikel 27. Einziehung der Finanzmittel:

Der Vorstand und in seinem Auftrag der Schatzmeister ist für die Einziehung der jeweiligen Beiträge der Gesellschafter im noch zu bestimmenden Fälligkeitszeitpunkt zuständig. Im Rahmen des normalen Einzugs, kann diese Funktion der Verwalter übernehmen.

Die Mitglieder der Gesellschaft sind verpflichtet, der Gesellschaft einen Fond zur Deckung der beschlossenen Ausgaben zu unterhalten, wobei der Vorstand auch den Zeitpunkt der Zahlung bestimmt.

Die Gesellschaft kann durch Beschluss des Vorstandes, die Beiträge der Gesellschafter, in Übereinstimmung mit dem Artikel 70 der Verordnung über die Urbanisationsverwaltung vom 25. August 1978 auf dem Rechtswege geltend gemacht werden.

CAPITULO 6

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS ASOCIADOS

Artículo 28. Obligatoriedad de pertenecer a la entidad:

Todos los propietarios de parcelas y de edificaciones enclavados en la zona residencial de Santa Maria de Llorell, de conformidad con lo preceptuado en los artículos 25 y 68 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, están obligados a pertenecer a la Entidad Urbanística de Conservación y Gobierno regida por los presentes estatutos y a cumplir los acuerdos de la Asamblea General y demás órganos de la Entidad, relativos a la conservación y disfrute de los servicios, obras, instalaciones y elementos comunes y demás fines de la Entidad así como lo prevenido en los presentes estatutos a los fines de facilitar la convivencia dentro de la unidad.

Artículo 29. Participación de los socios en los Organos de Gobierno de la Entidad.

Todos los socios tienen derecho de asistencia, con voz y voto, a las Asambleas Generales y a participar en la forma prevista en estos estatutos en los órganos de gobierno de la entidad, a presentar solicitudes, quejas y sugerencias, y a disfrutar de los servicios e instalaciones de que disponga la entidad y demás beneficios que, a través de la misma, se puedan obtener.

Artículo 30. Transmisión de la titularidad.

La transmisión de titularidad de cada una de las parcelas que determina la pertenencia a la Entidad Urbanística, llevará consigo la subrogación en los derechos y obligaciones del causante, entendiéndose incorporado el adquirente a la Entidad a partir del momento de la transmisión en la fecha que considere fehaciente la Junta Directiva.

En todo caso cada transmisión debe ser comunicada a la Junta Directiva en plazo de 8 días desde que se efectúe. Si no se hiciera seguirá siendo considerado asociado el propietario primitivo hasta que se comunique, entonces, a la Junta Directiva la transmisión realizada, fehacientemente.

Artículo 31. Participación en los gastos:

La participación de los propietarios en las cargas e la Entidad se realizará conforme al criterio expresado en los presentes estatutos.

En caso de morosidad en el pago de los recibos se podrá exigir por la Entidad el cobro por la vía de apremio.

La morosidad implicará la incursión en la obligación del abono de intereses que se fijan en un 8 %.

KAPITEL 6

RECHTE UND PFLICHTEN DER GESELLSCHAFTER

Artikel 28. Verpflichtung zur Mitgliedschaft:

Alle Eigentümer von Parzellen und Gebäuden innerhalb des Wohnkomplexes von Santa Maria de Llorell gehören nach den Artikeln 25 – 68 der Verordnung über die Urbanisationsverwaltung vom 25. August 1978 zwingend der Urbanisationsgesellschaft zur Erhaltung und Verwaltung an, die sich nach der vorliegenden Satzung richtet und sind verpflichtet, die Beschlüsse der Generalversammlung und der anderen Organe der Gesellschaft zur Erhaltung und Benutzung der Einrichtungen, Bauwerke, Anlagen und Gemeinschaftselemente sowie die Beschlüsse, die den weiteren Zielen der Gesellschaft, wie sie in dieser Satzung niedergelegt worden sind, dienen, zu befolgen.

Artikel 29. Beteiligung der Gesellschafter an den Verwaltungsorganen der Gesellschaft:

Alle Gesellschafter haben das Recht an den Generalversammlungen teilzunehmen, zu reden und zu stimmen und in der durch diese Satzung festgelegten Art und Weise auf die Verwaltungsorgane der Gesellschaft Einfluß zu nehmen, Anträge zu stellen, Beschwerden und Vorschläge vorzutragen, die Einrichtungen und Anlagen, über die die Gesellschaft verfügt, zu benutzen und andere Nutzen aus ihr zu ziehen.

Artikel 30. Übertragung des Eigentums:

Die Übertragung des Eigentums an jeder der einzelnen Parzellen, das die Mitgliedschaft in der Urbanisationsgesellschaft begründet, bedeutet, daß der bisherige Eigentümer seine Rechte und Pflichten verliert und der Erwerber vom Moment der Übertragung an, der Gesellschaft angehört, wobei der Vorstand das gültige Datum feststellt.

In jedem Falle muß die Übertragung dem Vorstand innerhalb einer Frist von 8 Tagen nach ihrer Durchführung mitgeteilt werden. Geschieht dies nicht, gilt der bisherige Eigentümer weiter als Gesellschafter, bis er dem Vorstand von der gültig vorgenommenen Übertragung Mitteilung macht.

Artikel 31. Kostenbeteiligung:

Die Beteiligung der Eigentümer an den Lasten der Gesellschaft erfolgt nach den Regeln, die in dieser Satzung aufgestellt worden sind.

Bei Zahlungsverzug kann die Gesellschaft ihre Forderung auf dem Rechtsweg geltend machen.

Der Zahlungsverzug hat einen Strafzins in Höhe von 8 % auf die Forderung zur Folge.

CAPITULO 7

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 32.

En defecto de los presentes estatutos de las normas especiales que pudieran establecerse por la Asamblea General o por la Junta Directiva con el carácter reglamentario, regirán las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

La Junta Directiva dará cuenta al Ayuntamiento de Tossa de Mar dentro de los 30 días siguientes de los acuerdos tomados por la Asamblea General de la Entidad.

KAPITEL 7

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Artikel 32.

Erweisen sich die vorliegende Satzung und besondere Bestimmungen, die die Generalversammlung oder der Vorstand erlassen kann, als lückenhaft, so gelten hier die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes vom 21. Juli 1960.

Der Vorstand hat der Gemeindeverwaltung von Tossa de Mar innerhalb von 30 Tagen die durch die Generalversammlung gefaßten Beschlüsse anzuzeigen.

Anmerkung:

Seit Erstellung und Verabschiedung der vorliegenden Satzung, wurden neue Gesetze und Vorschriften erlassen. Sollte unsere vorliegende Satzung oder erlassene Vorschriften, in einzelnen Punkten, den neuen Gesetzen entgegenstehen, so sind diese ab sofort unwirksam und es muß nach den neuen Gesetzen bzw. Vorschriften verfahren werden.