

COPIA AUTORIZADA DE LA ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION
DE DOCUMENTO, otorgada por Doña Soledad DIEZ-PICAZO=
Y PONCE DE LEON, en nombre y representación de la -
"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CIUDAD RESIDENCIAL
"LA BERZOSA". - - - - -

ORIGINAL DE LOS
ESTATUTOS

NOTARIA

de

Emilio Garrido Cerdá

Fernández de la Hoz, 3

Teléfs. 445 33 12 - 445 33 16

MADRID

Núm. 788

Día 2 de ABRIL de 19 79



EMILIO GARRIDO CERDÁ
 NOTARIO
 Fernández de la Hoz, 3, 3.º izqda. - Tel. (45 33) 12.11
 MADRID-4
 UC1858900

CLASE 8ª

NUMERO SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO.

En Madrid, a dos de Abril de mil novecien-
 tos setenta y nueve.

Ante mí, Emilio GARRIDO CERDÁ, Notario del
 Ilustre Colegio de Madrid, con residencia en la
 Capital.

COMPARECE:

Doña Soledad DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEON,
 mayor de edad, casada, Abogado, vecina de Madrid,
 con domicilio en la calle General Mola, número
 225, con D.N.I. nº. 502.209 .

INTERVIENE:

Como Presidente del Consejo Rector, cargo
 que me consta ejerce, de la "COMUNIDAD DE PROPIE-
 TARIOS DE LA CIUDAD RESIDENCIAL "LA BERZOSA", y
 para el que fué nombrada en la reunión de dicho
 Consejo, de fecha 24 de Marzo de 1.979 .

En tal concepto, según interviene, tiene a
 mí juicio, la Sra. compareciente, capacidad le-
 gal necesaria, para formalizar la presente escri-

tura de PROTOCOLIZACION DE DOCUMENTO, a cuyo --
efecto, - - - - -

ME ENTREGA; a mí, el Notario, Certificación
expedida por Don Emilio García Ballesteros, con =
el Vº. Bº. de la Señora compareciente, en sus ca_
lidades de Secretario y Presidente, respectiva --
mente cuyos cargos me consta ejercen , y me cons_
ta el ejercicio de sus expresados cargos, compren_
siva de los Estatutos por los que se rige la Co_
munidad de Propietarios de la Ciudad Residen --
cial "LA BERZOSA", domiciliada en Madrid, Carre_
tera de La Coruña, Km., 29, para que la proto --
colice, como lo hago, dejandola incorporada a és_
ta matriz y formando parte integrante de mí pro_
tocolo general de ins-trumentos públicos, cuyo -
texto se transcribirá en las copias que de la --
presente se expidan, en cualquiera de las formas
admitidas en el artículo 247 del Reglamento Nota_
rial . - - - - -

----- OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION -----

Doy cumplimiento al requisito de la lectu -
ra, en cualquiera de las formas admitidas en el=
Artículo 193 del Reglamento Notarial , y la Sra.



OC1858899

CLASE 8ª

compareciente, enterada de su contenido, se ratifica y firma. -----

De su identidad personal comprobada por medio del D.N.I. exhibido y reseñado en la comparencia de la presente escritura, y de todo lo demás consignado en la misma, extendida como queda sobre éste único pliego del Timbre del Estado, Clase séptima, série 1D., yo, el Notario, doy fé. - Sigue la firma de la Sra. compareciente. -Signado: E. GARRIDO CERDÁ. -Rubricados y Sellado .-----

----- DOCUMENTO INCORPORADO: -----

ESTATUTOS DE LA URBANIZACION "LA BERZOSA" -----

ARTICULO 1º.- La Ciudad Residencial "LA BERZOSA", es un núcleo urbano residencial, enmarcado en la unidad física que forma la siguiente finca: Terreno en término municipal de Hoyo de Manzanares -- Distrito Hipotecario de Colmenar Viejo (Madrid), al sitio de La Berzosa, Linda: Norte, camino de Hoyo de Manzanares a Galapagar; Sur, finca Los Ja

rales, propiedad de los señores de Travesedo; Este, terrenos del Ayuntamiento de Hoyo de Manzanares y Oeste, finca La Navata, propiedad de los señores de Fierro, -- finca Remanente de La Berzosa, propiedad de la Sociedad "Estudios y Proyectos Urbanísticos, S.A." (EPSA), finca Colina de San Antonio, propiedad de D. Joaquín Ruíz Jiménez y finca Hostal de La Berzosa, propiedad de los herederos de Doña Antonia Cortés y Rodríguez de Llano . - Forman también parte de la Ciudad aquellos elementos ó servicios que, por razones técnicas o de otro orden, están enclavados fuera de su perímetro, aunque sirviendo a necesidades de la misma; tales como depósitos de agua y gas propano, canalizaciones, líneas eléctricas, estaciones depuradoras de aguas residuales o cualquier tipo de instalaciones semejantes. - - - - -

Sobre la finca descrita se han realizado los trabajos necesarios de urbanización, ordenación, embellecimiento y construcción. Dicha finca será objeto de parcelación y adjudicación a sus titulares. - - - - -

ARTICULO 2º.-La Ciudad se integra con los inmuebles descritos en los artículos UNO y OCHO de estos Estatutos, con las fincas o parcelas que de aquellos se deriven por segregación ó división, y con las fincas que en lo-



OC1858898

CLASE 8ª

sucesivo se incorporen a la misma.

También se integra con los bienes muebles y derechos que se afecten al servicio de los intereses comunes.

ARTICULO 3º.- La integración de una finca en la Urbanización la sujeta, con caracter o efectos reales, a las normas de estos Estatutos y a sus posteriores modificaciones.

ARTICULO 4º.- La comunidad duradera de intereses, de fines y de derechos de propiedad sobre elementos comunes, que existe en la Urbanización, exige que no pueda hacerse cesar la comunidad mediante la acción de división, salvo lo previsto para el caso de disolución.

En consecuencia todos los comuneros renuncian, para sí y para sus causahabientes a la acción de división de la cosa común establecida en el artículo 400 y concordantes del Código Civil, quedando igualmente obligados a pactar, en caso de enajenación de su parte privativa, que el adquirente renuncia a la citada acción respecto a su cuota en la parte común de la que es anejo inseparable.

ARTICULO 5º.-La Urbanización, en su conjunto, está forma

da por parcelas privativas destinadas a la construcción de vi-
viendas unifamiliares, parcelas destinadas a la construcción =
de apartamentos en régimen de propiedad horizontal y por una=
finca común y elementos comunes de aquella. - - - - -

ARTICULO 6º.- Les propietarios, los titulares de derechos y --
todos los interesados por cualquier concepto en la Urbaniza -
ción, sea cual fuere su título, y aún los meros ocupantes sin -
título, quedan sujetos a las normas de estos Estatutos, que con
amplia libertad y sin más límites que lo prohibido por la Ley,
la moral o el orden público, configuran los derechos de los -
interesados y limitan su ejercicio y se harán constar con tal
carácter en el Registro de la Propiedad y serán obligatorios=
para todos los propietarios así como para sus respectivos su_
cesores o adquirentes por cualquier título . - - - - -

Los propietarios reunidos en Asamblea, con la mayoría de =
los dos tercios de titulares que represente los dos tercios =
de intereses en la Urbanización, en primera convocatoria y --
con la simple mayoría de p-ersonas é intereses en segunda, po-
drán acordar las normas complementarias que según los Estatu_
tos desarrollen éstos en orden al uso, conservación, soste --
nimiento de gastos para atender a los elementos comunes u --
otras cuestiones de régimen interior, que obligarán a todo --
titular u ocupante mientras no sean modificadas por acuerdo ==



OC1858897

CLASE 8.^a

posterior. -----

Los mismos Estatutos podrán ser modificados por la --
Asamblea conforme al mencionado sistema mayoritario, cuan
do se den estas dos condiciones: -----

a) Que expresamente se convoque a la Asamblea con el=
fin de modificar los Estatutos. -----

b) Que la modificación sea aprobada por las autorida
des urbanísticas. -----

ARTICULO 7º..-Las normas de estos Estatutos junto con las
correspondientes Ordenanzas del Plan Parcial de Ordena -
ción Urbana, configuran el régimen de propiedad de las -
fincas privativas y de la finca, elementos y servicios -
comunes. -----

ARTICULO 8º..- La finca común de la Ciudad, a que se re -
fiere el artículo 5º, tiene una superficie total, inscri
ta en el Registro, de doscientos ochenta y nueve mil qui
nientos veintitrés metros, sesenta y cinco centímetros -
cuadrados y se destina a servicios comunes, que pueden -
ser de uso público o de uso privado común . -----

Los elementos comunes de uso público, que se describen

en el artículo noveno, son totalmente inseparables, por razón del fin a que se destinan, de las propiedades privadas a que van anejos. No pueden, por tanto, ser objeto de tráfico jurídico separado, de acuerdo con lo que se indica en el artículo 12º de estos Estatutos. Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el artículo de la Ley de Régimen de Suelo, podrán ser cedidos en su totalidad al Municipio de Hoyo de Manzanares, continuando afectados al uso y servicio común.

Los elementos de uso privado común, descritos en el artículo 10º, podían, por el contrario, ser objeto de actos de disposición y entrar en el tráfico jurídico en la forma y condiciones establecidas en estos Estatutos. - - - - -

ARTICULO 9º.- Tienen la consideración de elementos comunes:=-

Las calzadas, y viales con sus accesos principales y accesorios, tanto los aptos para el tránsito rodado como los destinados a peatones. La instalación de alumbrado, con su tendido de líneas aérea y subterránea, postes y farolas, con cuantos elementos complementarios y accesorios le pudieran corresponder, excepto lo que, por contrato deba pertenecer a la empresa suministradora del fluido eléctrico. La instalación de suministro de gas, teléfono, radio, televisión y demás similares en las mismas condiciones; las conducciones de agua con sus canalizaciones y desagües; el arbolado y jardinería que se instale en las calzadas y en las zonas verdes destinadas a jardín o parque; y, en general, todos aque-



0C1858894

CLASE 8.^a

llos elementos que se construyan o instalen para el mejor -
servicio y comodidad de los propietarios de parcelas a las -
que, como parte principal están subordinadas. - - - - -

ARTICULO 10º.-Son de uso privado común las porciones físi -
cas, elementos y servicios que por su naturaleza y situa --
ción puedan ser excluidos del uso público, y que se atribu -
yen en propiedad a todos los dueños de fincas integradas en
la Urbanización, tales como zonas comerciales, deportivas,=
sociales, docentes, centros cívicos, etc. Los servicios que
produzcan estos bienes o algunos de ellos, podrán ser res -
tringidos en todo o en parte mediante la exigencia de cuo -
tas de utilización, excluyendo o permitiendo el uso a perso -
nas ajenas a la Urbanización en la forma que determine el -
Consejo de Dirección . - - - - -

ARTICULO 11º.- La propiedad sobre bienes y elementos comu -
nes y los que en lo sucesivo se adquirieran con este caracter,
pertenece a todos los propietarios -de fincas integradas en
la Urbanización con atribución de las cuotas fijadas en el -
artículo QUINCE de estos Estatutos, y son inseparables de -
la propiedad exclusiva de cada finca, de tal manera que se-

transmiten necesariamente, con ésta, sin que sea preciso ha-
cerlo constar expresamente. - - - - -

La distribución de los gastos de sostenimiento de los ele-
mentos comunes se efectuará conforme determinan los presen-
tes Estatutos y los acuerdos de la Asamblea ó, en su caso, -
del Consejo de Dirección . - - - - -

ARTICULO 12º.-Las partes indivisas de propiedad de la finca-
y elementos comunes, no son en ningún caso susceptibles de -
división quedando indisolublemente adscritas a la finca de -
propiedad privada de la que son anejo inseparable. - - - - -

No obstante podrán ser enajenados al Estado, Provincia, -
Ayuntamiento o cualquier otra Entidad que pueda o deba reci-
birlos, en todo o en parte, conforme a su destino. Las par -
tes de uso privado común podrán ser cedidas en la forma que=
la comunidad acuerde para la explotación de servicios ó eje-
cución de fines que redunden en beneficio de la Ciudad, pu --
diendo, a tal fin, ser objeto de arrendamiento, enajenación, =
cesión ó gravamen por cualquier título mediante los corres -
pondientes actos de disposición ó administración . - - - - -

ARTICULO 13º.-En el plano general de la Ciudad se delimitan=
por sectores, la situación de las parcelas destinadas a la -
construcción de viviendas unifamiliares; las destinadas a la
construcción de apartamentos en régimen de propiedad horizon-



0C1858895

CLASE 8ª

tal; las zonas comercial, deportiva y escolar y las zonas verdes de uso público . - - - - -

ARTICULO 14º.- Todas las parcelas son recíprocamente predios sirvientes y dominantes respecto de las demás, para el paso de tuberías de agua, conducciones de gas, cables de energía eléctrica, teléfono, tuberías para el desagüe de aguas residuales y demás servicios necesarios para la urbanización de la zona y acondicionamiento de las edificaciones. - - - - -

Las servidumbres que en este artículo se establece llevan consigo la facultad de hacer las obras necesarias para la instalación, conservación y mejora de las mismas. --

ARTICULO 15º.- A cada parcela se le asigna una cuota de participación en la finca común, instalaciones, elementos y servicios comunes, tal como quedan delimitadas en los artículos OCHO y NUEVE de estos Estatutos. - - - - -

Esta cuota será en las parcelas de tipo A., 8,878 sobre diez mil; tipo B., 13,317 sobre diez mil; tipo C., 17,756 sobre diez mil; tipo D., 22,196 sobre diez mil y fincas tipo E., 3,836 sobre diez mil y servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y benefi -

cios de la Urbanización . - - - - -

Con independencia de estas cuotas, se asignarán a las --
parcelas destinadas a la construcción de apartamentos, en régimen
de propiedad horizontal, las que les correspondan en --
la propiedad común de cada bloque o conjunto, y con arreglo
a las cuales habrán de contribuir al sostenimiento de los --
gastos privativos de ellos. - - - - -

Los gastos correspondientes a consumos que puedan ser in-
dividualizados, mediante la instalación de los oportunos --
aparatos de medición, se satisfarán de acuerdo con el gas-
to efectivamente realizado . - - - - -

Igualmente el Consejo de Dirección podrá establecer los --
casos en que los gastos de sostenimiento, con arreglo al --
uso de los servicios efectuado, puedan ser satisfechos en-
tre todos los comuneros en diferente proporción a la indica-
da en el párrafo segundo de este artículo . - - - - -

ARTICULO 16º. - Los propietarios tienen: - - - - -

a).- En las parcelas destinadas a viviendas unifamilia --
res el derecho de propiedad exclusivo sobre la parcela y --
sus edificaciones. - - - - -

b).- En las parcelas destinadas a edificios de apartamen-
tos en régimen de propiedad horizontal, el derecho de pro-
piedad **exclusivo sobre su apartamento** o apartamentos y un --
derecho de copropiedad sobre la parcela y demás elementos -



0C1858893

CLASE 8ª

del edificio necesario para su adecuado uso y disfrute. ---

c).- En ambos casos, los respectivos derechos de los propietarios comprenden como anejo el derecho de propiedad en común sobre la finca de este carácter, los elementos y servicios de la urbanización que se destinen a uso común general ó a uso común restringido o que vayan a destinarse a uso ó dominio público hasta tanto que el Organismo público correspondiente se haga cargo de ellos. ---

ARTICULO 17º.-Todo propietario podrá realizar a su costa y dentro de su parcela o finca privada, las obras y modificaciones que tenga por conveniente siempre que no afecten al decoro de la Ciudad ni dañen la propiedad privativa de otros propietarios ni los elementos y pertenencias de propiedad común. A estos efectos, todas las obras y modificaciones que se proyecten, deberán estar de acuerdo con las Ordenanzas reguladoras de la edificación y construcción de la zona residencial. ---

Al llegar a conocimiento del consejo de Dirección cualquier obra que infrinja las normas de la comunidad podrá en cada caso concreto, autorizar al administrador para que ejer

cite las acciones interdictales y de daños y perjuicios -
que procedieren . . - - - - -

ARTICULO 18º.- Las edificaciones que se construyan en las
distintas parcelas, habrán de tener precisamente el desti_
no marcado en las Ordenanzas reguladoras sin que puedan --
destinarse a otros usos ni instalarse academias , clínicas,
servicios, industrias o comercios, ni otra clase de esta _
blecimientos públicos ni privados salvo los previstos por
las citadas Ordenanzas. - - - - -

ARTICULO 19º.- El propietario o propietarios de cualquie_
ra de las fincas de la Ciudad, podrán cederlas en arrenda_
miento o de cualquier otra forma permitida en Derecho, pe-
ro de los actos del arrendatario u ocupante en general, res_
ponderán aquel ó aquellos. - - - - -

ARTICULO 20º. - Son obligaciones de cada propietario inte_
grado en la comunidad: - - - - -

1ª.- Cumplir las normas urbanísticas a que está sujeta la=
urbanización . - - - - -

2ª.-Cumplir las limitaciones de destino y uso que existan
para su finca privativa y para los elementos de propiedad
común . - - - - -

3ª.- Conservar su propiedad exclusiva y cooperar en la con_
servación de los elementos de propiedad común conforme a=



OC1858892

CLASE 8.^a

los acuerdos de la Asamblea de la Ciudad

4a.- Soportar y pagar las reparaciones y obras necesarias para conservar su propiedad exclusiva conforme se establece en el apartado anterior; tolerar las obras precisas para el servicio de la Ciudad, a costa de ésta; y tolerar la imposición de las servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas unas y otras por la Asamblea.

5a.-Pagar la parte correspondiente de los gastos producidos por los elementos de propiedad común mientras sea propietario. El pago de los gastos de administración es obligación de cada propietario por el mero hecho de serlo, con independencia de que haga o no uso de los elementos de propiedad común y aún cuando no haya edificado la parcela de que es propietario .

ARTICULO 21o.- Los gastos de consumo, mantenimiento, conservación y eventual reconstrucción de la finca de propiedad común, y de las pertenencias, instalaciones y elementos comunes y todas las cargas y gastos de los mismos, incluidos impuestos, contribuciones, tasas y arbitrios estatales o locales, serán satisfechos por los propietarios -

en proporción a la cuota de interés fijada en el artículo QUIN_
CE de estos Estatutos. - - - - -

ARTICULO 22º.- Al pago de los gastos comunes, producidos duran-
te los dos últimos años naturales y a la parte vencida de la --
anuidad corriente, estará afecta la propiedad que los haya pro-
ducido cualquiera que sea su propietario actual y el título de-
s-u adquisición. Este crédito a favor de la comunidad es prefe -
rente a cualquier otro, sin perjuicio de las responsabilidades=
personales procedentes, y se ejecutará en el Juzgado donde radi-
que la finca, por los trámites del juicio que proceda. - - ----

EL GOBIERNO DE LA URBANIZACION: - - - - -

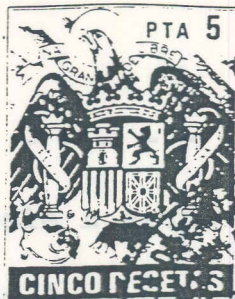
ARTICULO 23º.- Son órganos de gobierno de la Ciudad: - - - - -

a).- La Asamblea General . - - - - -

b).- El Consejo de Dirección . - - - - -

ARTICULO 24º.- La Asamblea es el órgano soberano de la Ciudad,=
mediante la cual se forma colegiadamente la voluntad colectiva=
que define, ordena y concreta los intereses y fines generales -
y comunes. Constituyen esta Asamblea todos los propietarios de=
fincas de la Ciudad, mientras lo sean, y por el mero hecho de -
serlo, integrados orgánicamente en la forma que se determina en
los presentes Estatutos. - - - - -

ARTICULO 25º.- El Consejo de Dirección es órgano de representa-
ción, ejecutivo de los acuerdos de la Asamblea, gestor de los -
intereses comunes, y tiene las facultades propias determinadas=



0C1858891

CLASE 8.^a

en estos Estatutos. - - - - -

ARTICULO 26º.- Para auxiliarle en el ejercicio de sus funciones así como para ejercer la administración de la Comunidad, el Consejo de Dirección podrá designar un administrador que no tendrá que ser necesariamente propietario de parcela o apartamento de la zona residencial . - - - - -

DE LA ASAMBLEA. - - - - -

ARTICULO 27º.- La Asamblea, debidamente convocada y constituida, decidirá por la mayoría pertinente las cuestiones de su competencia. - - - - -

Los acuerdos válidamente adoptados por la Asamblea sujetarán a todos los titulares, incluso a los disidentes y a los que no hayan participado en la reunión. - - - - -

ARTICULO 28º.- Corresponde a la Asamblea, además de cuanto le está encomendado en estos Estatutos, lo siguiente: - - - - -

1º.- Nombrar a las personas que hayan de componer el Consejo de Dirección, censurar su gestión y removerlas. - - - - -

2º.- Aprobar los presupuestos de ingresos y gastos; acordar las prestaciones a cargo de los propietarios integrados en la Ciudad, censurar y aprobar en su caso las cuentas del - - - - -

ejercicio . - - - - -

3º.- Acordar las obras a efectuar en la Ciudad sin perjuicio de las que por su carácter urgente pueda disponer el Consejo de Dirección . - - - - -

4º.- Establecer normas de régimen interior de la Ciudad, y de uso o disfrute de los elementos comunes, sean de uso común general o de uso común restringido . - - - - -

5º.- Modificar los Estatutos o establecer otros que modifiquen el régimen existente. - - - - -

6º.- Y en general, cuanto afecte al interés general y común de la Ciudad, sin perjuicio de las facultades expresamente atribuidas en los Estatutos al Consejo de Dirección . - - - - -

ARTICULO 29º.-Las sesiones de la Asamblea deberán ser convocadas por el Consejo de Dirección y comunicadas a todos los propietarios con quince días de antelación como mínimo, determinando el día, hora y lugar de la reunión. - - -

La convocatoria expresará todos los asuntos que han de tratarse, la fecha de la reunión, expresando si es primera ó segunda convocatoria, y el lugar en que se ha de celebrar . - - - - -

En la convocatoria de la primera reunión podrá preverse la segunda. - - - - -



0C1858890

CLASE 8ª

ARTICULO 30º.- El Consejo de Dirección convocará la --
 Asamblea siempre que lo crea oportuno, y necesariamen--
 te dentro de los seis primeros meses de cada ejerci --
 cio ó siguientes al fin del período de un presupuesto,
 así como a requerimientos de titulares ó propietarios=
 integrados que representen el 20% del interés en la --
 Ciudad y expresen los asuntos de que deberá tratar la=
 Asamblea. - - - - -

La Asamblea deberá ser celebrada dentro de los trein--
 ta días siguientes al requerimiento notarial mediante=
 el que se solicita su convocatoria, y en esta se expre--
 sarán necesariamente, entre los asuntos a tratar, los=
 expresados en el requerimiento . - - - - -

ARTICULO 31º.- Si el Consejo de Dirección no convoca -
 se la Asamblea en los casos y oportunidad en que nece--
 sariamente debe hacerlo, podrá verificar la convocato--
 ría, a petición de cualquier titular y con Audiencia =
 del Consejo de Dirección, el Juez de Primera Instancia
 del domicilio de la Ciudad, quien designará la persona
 que habrá de presidir la reunión . - - - - -



0C1858889

CLASE 8ª

podrá hacerse por mayoría en la forma que señala el artículo siguiente. Cuando se trate de fincas en régimen de Propiedad Horizontal ostentará la representación el Presidente ó su delegado. El consentimiento de los representantes es suficiente para toda clase de actos y contratos incluso de enajenación, disposición ó gravámente, relacionados con la Ciudad. -----

ARTICULO 35º.- Quiénes tengan derecho a asistir y votar en la Asamblea podrán hacerse representar por otra persona, bien mediante apoderamiento otorgado conforme a las normas generales del Derecho Privado, bien mediante autorización conferida por escrito con carácter especial para la reunión de que se trate. -----

ARTICULO 36º.- Si a la Asamblea se presentasen varios apoderados de un mismo propietario o varias personas con facultades de administración de una misma finca, y no hubiera acuerdo entre ellas sobre quien debe quedar como único asistente, tendrá preferencia quien acredite su derecho con documento notarial de fecha más reciente; y si en esa forma ninguno lo acredita o lo acreditan varios, ninguno -

podrá asistir. - - - - -

ARTICULO 37º.-Las mayorías que exigen estos Estatutos, se contarán, si son mayoría de personas, como si cada finca perteneciese a un solo titular, sin que altere la cuenta = el hecho de que la finca pertenezca a varios con pro-indiviso o en Propiedad Horizontal. Y si son mayorías de intereses, la propiedad de cada finca tendrá los votos que de acuerdo con su cuota se establecen en el artículo siguiente. - - - - -

ARTICULO 38º.-A los efectos del computo de mayorías de interés previstas en el artículo anterior, las cuotas y votos de interés de la parcela y fincas integradas en la Urbanización son las siguientes: - - - - -

Fincas tipo E.- 3,836 de cuota por apartamento equivalente a UN voto de interés. - - - - -

Parcelas tipo A.- 8,878 de cuota por parcela equivalente a DOS votos de interés. - - - - -

Parcelas tipo B.- 13,317 de cuota por parcela equivalente a TRES votos de interés. - - - - -

Parcelas tipo C.- 17, 756 de cuota por parcela equivalente a CUATRO votos de interés. - - - - -

Parcelas tipo D.- 22,195 de cuota por parcela equivalente a CINCO votos de interés. - - - - -



OC1858888

CLASE 8ª

ARTICULO 39º.- La Asamblea quedará constituida en primera -
convocatoria cuando concurren titulares que representen la -
mayoría de las cuotas de interés en la Urbanización, salvo -
lo dispuesto en el artículo 6º. En segunda convocatoria que -
dará constituida válidamente cualquiera que sea el número -
de titulares concurrentes. - - - - -

ARTICULO 40º.- Los acuerdos de la Asamblea sobre actos de -
disposición, enajenación ó gravámen de bienes inmuebles que -
sean elementos comunes de la Urbanización, transformación -
de éstos en propiedad privativa; modificación de los presen -
tes Estatutos; aquellos en que se exija por estos Estatutos
mayoría para actos de disposición, necesitarán en primera -
convocatoria el voto favorable de las dos terceras partes -
del número de propietarios integrados y del número de votos
de interés que existan en la Urbanización. En segunda convo -
catoria bastará el voto favorable de la mayoría de propieta -
rios y de los votos de interés existentes en la Comunidad.-
Los acuerdos sobre actos de administración de los elementos
comunes, construcción y reparaciones ordinarias o extraor -
dinarias para servicios de la Ciudad, disposición, enajena -

ción ó gravámente de esos mismos elementos si son bienes muebles, contratación en general, nombramiento y remoción de administradores y aquellos en que por los Estatutos se exija mayoría para actos de administración, podrán adoptarse, en primera convocatoria, con el voto favorable de la mayoría de propietarios y del número de votos de interés que existan en la Urbanización. En segunda convocatoria será bastante la mayoría de los votos de interés asistentes a la Asamblea. - - - - -

ARTICULO 41º.- En el caso de que no se obtenga la mayoría exigible según la naturaleza del acuerdo, se podrá adoptar en la reunión, por mayoría de interés asistente, el acuerdo de que el Consejo de Dirección, notifique a los titulares no asistentes los términos literales de la propuesta y los votos favorables obtenidos, para que los no asistentes puedan expresar su voto en el plazo de sesenta días naturales a contar de la notificación fehaciente que al efecto se les haga. El acuerdo podrá incluir la decisión de tener por adheridos a quienes no contesten a la notificación, extremo que se expresará claramente en la notificación misma. - - - - -

ARTICULO 42º.- El domicilio de cada propietario, para notificaciones y para todas sus relaciones con la Urbanización, será el que tenga señalado por el mismo en el Consejo de Dirección, y, en defecto de señalamiento, su propia finca integrada en la Ciudad. - - - - -



0C1858887

CLASE 8ª

ARTICULO.43º.- Actuarán de Presidente y Secretario de las Asambleas quienes lo sean del Consejo de Dirección, ó los que hagan sus veces, y en su defecto, la misma Asamblea = determinará quienes ocuparán tales cargos. - - - - -

ARTICULO 44º.- De toda reunión de la Asamblea se extende_ rá el Acta correspondiente en el Libro al efecto, foliado y sellado por el Juzgado Municipal o Comarcal del domici- lio de la Urbanización, ó diligenciado por Notario. - ---

En la redacción del Acta se distinguirá con la debida= claridad la parte destinada a narrar la convocatoria y -- constitución de la Asamblea y la parte destinada a expo - ner las incidencias de la reunión, que reproducirá lite - ralmente los actos adoptados, precisará los votos favora- bles obtenidos, y será única aunque la reunión se prolon_ gue varias sesiones. - - - - -

El acta será aprobada en la propia reunión de la Asam_ blea, al final de la sesión, o en el plazo de quince días por el Consejo de Dirección y dos propietarios designados por la Asamblea, en su caso uno por la mayoría y otro por la minoría, Será firmada por el Presidente y el Secreta - rio . - - - - -

Las certificaciones del Acta irán libradas por el Secretario con el visto bueno del Presidente. - - - - -

ARTICULO 45º.-Aprobada el Acta, los acuerdos serán ejecutivos, salvo el caso de que esté abierto el plazo para obtener adhesiones y completar la mayoría necesaria para adoptar acuerdo . - - - - -

En este acto, agotado el plazo de adhesión, el Consejo de Dirección y los propietarios designados al adoptarse el acuerdo, extenderán una breve acta para hacer constar los votos que en total sean favorables al acuerdo propuesto, y, en consecuencia, expresar si el acuerdo queda o nó adoptado y es ejecutivo . - - - - -

ARTICULO 46º.- La ejecución de los acuerdos de la Asamblea corresponderá al Consejo de Dirección y por encargo de éste al Administrador. - - - - -

ARTICULO 47º.- Toda persona con derecho a asistir a la reunión de la Asamblea puede solicitar y obtener del Consejo de Dirección información o aclaración oral o escrita sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día. - - - - -

El Consejo de Dirección deberá tener a disposición de los interesados, en el domicilio de la Comunidad, por lo menos desde la convocatoria, el presupuesto, proyecto o las cuentas que deban someterse a examen por la Asamblea.



OC1858886

CLASE 8ª

ARTICULO 48º.- Los acuerdos de la Asamblea que se opongan a los vigentes Estatutos, ó lesione en beneficio de uno o varios de los propietarios los intereses de la Ciudad podrán ser impugnados en la forma establecida por las Leyes. - - -

Expresamente todos los propietarios se someten a la jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Madrid con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles. - - -

DEL CONSEJO DE DIRECCIÓN

ARTICULO 49º.- La Asamblea designará un Consejo de Dirección integrado por nueve miembros. No obstante la designación del primer Consejo de Dirección se efectuará directamente por los otorgantes de la escritura constitutiva de la Ciudad, que están facultados para ello por previo apoderamiento. - - -

ARTICULO 50º.- El Consejo de Dirección designará de su seno un Presidente, un Vicepresidente, un Secretario, un Tesorero y cinco Vocales: - - -

ARTICULO 51º.- Para pertenecer al Consejo de Dirección es necesario tener plena capacidad de obrar, residencia fija en España y ser dueño de finca integrada en la Ciudad. - - -

ARTICULO 52º.- Los miembros del Consejo ejercerán su función

por el plazo de cuatro años y podrán ser objeto de reelección indefinida sin perjuicio de la facultad que corresponde a la Asamolea de removerlos y sustituirlos en cualquier momento . - - - - -

Las vacantes que se produzcan podrán ser cubiertas interinamente por las personas que designe el propio Consejo = hasta que se reuna la primera Asamblea. - - - - -

ARTICULO 53º.- El Consejo regulará su propio funcionamiento y podrá designar en su seno una Comisión ejecutiva o -- uno o más Consejeros Delegados con las facultades que el -- propio Consejo determine. No podrán ser objeto de delega -- ción la rendición de cuentas y la presentación de balances a la Asamblea. - - - - -

ARTICULO 54º.- El Consejo de Dirección podrá ser retribuído. La retribución se determinará en su caso por la Asam -- ble. - - - - -

ARTICULO 55º.- Las reuniones del Consejo se convocarán por el Presidente ó quien haga sus veces. Quedará válidamente= constituido cuando concurren a la reunión, presentes ó re-- presentados, la mayoría de sus componentes. Los acuerdos = se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concu-- rrentes, a la sesión, y en caso de empate decidirá el voto del Presidente. - - - - -

La delegación permanente de alguna facultad del Consejo



OC1858885

CLASE 8ª

en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y la designación de quienes hayan de ocupar tales cargos requerirá el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo .

ARTICULO 56º.- La ejecución de los acuerdos del Consejo corresponde al Presidente a no ser que en el propio acuerdo se designase a otro de los Consejeros o al Secretario .

La actuación mediante persona ajena al Consejo habrá de efectuarse mediante el oportuno apoderamiento .

ARTICULO 57º.-Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de actas, foliado y sellado por el Juzgado Municipal o Comarcal del domicilio de la Comunidad, o diligenciado por Notario .

Las actas serán firmadas por el Presidente y el Secretario o quienes hagan sus veces .

Las certificaciones del Acta irán libradas por el Secretario con el Visto Bueno del Presidente .

ARTICULO 58º.- Corresponde al Consejo de Dirección representar a la Comunidad en juicio y fuera de él y celebrar

todos los actos y contratos relativos al objeto de la Ciudad. - - - - -

Entre otras, se entenderá investido de las facultades siguientes: - - - - -

a).- Convocar y presidir las Asambleas. Participar en la aprobación de sus actas, certificar de ellas, ejecutar sus acuerdos y satisfacer el derecho de información de los propietarios. - - - - -

b).- Llevar la contabilidad y administración. Rendir cuentas y presentar balances y presupuestos a la Asamblea.-

c).- Nombrar y separar el personal al servicio de la Ciudad. Hacer cobros y pagos. Librar, aceptar y endosar letras de cambio. Abrir, seguir y cancelar cuentas corrientes y depósitos en Bancos, Cajas de Ahorro, Cajas Generales de Depósito, Banco de España y demás Organismos oficiales. - - - - -

d).- Vigilar el cumplimiento de las normas estatutarias, reglamento de régimen interno y acuerdos de la Asamblea. Utilizar acciones y pretensiones para el cumplimiento de tales acuerdos. Consentir los actos de construcción ó de enajenación de bienes que sean de propiedad exclusiva cuando sea preciso tal consentimiento, o certificar que tales actos se acomodan a las normas de la Urbanización . - - - - -

e).- Llevar la gestión y administración de los elementos



OC1858884

CLASE 8ª

comunes de todas clases. Efectuar y formalizar los actos y contratos relativos a dichos bienes, en especial la cesión de viales, al Organismo o Entidad a quien corresponda, según su destino

f).- Ejercitar toda clase de acciones, excepciones y pretensiones ante Jueces y Tribunales de cualquier jurisdicción y grado. Las facultades de representación judicial comprenden las acciones personales de ratificarse y absolver posiciones, y las de interponer recursos ordinarios y extraordinarios, incluso los de casación, revisión y nulidad.

g).- Ejecutar cuantas facultades le confieran los Estatutos y los acuerdos de la Asamblea, y en general cuantas sean conformes al interés general de la Ciudad, como órgano de representación y de gestión

ARTICULO 59º.- Se inviste al Consejo de Dirección de facultades dispositivas sobre la zona comercial delimitada en el artículo OCHO de estos Estatutos, para que proceda a segregarla, declarar obras nuevas sobre ella, constituir la en régimen de Propiedad Horizontal, dividirla, enajenarla, gravarla, hipotecarla en conjunto o por locales y pisos, ó

disponer de ella mediante arrendamiento o cualquier otra forma permitida en derecho, con sujeción a la exacta rendición de cuentas a la Asamblea. - - - - -

ARTICULO 60º.- Cuando por los Estatutos se exija para ciertos actos de los propietarios integrados el consentimiento del Consejo de Dirección, se acreditará -éste mediante certificado expedido por dicho Consejo, expresivo de que el acto concreto otorgado, o a otorgar, está permitido por no ser contrario a las normas urbanísticas o de otro orden a que está sujeta la Urbanización; certificado que se testimoniará o unirá al documento notarial correspondiente. - - - - -

ARTICULO 61º.- Los miembros del Consejo ejercerán su cometido con la diligencia adecuada y serán responsables de su actuación ante la Asamblea. - - - - -

ARTICULO 62º.- La acción para exigir responsabilidad de los Consejeros Administradores se entablará por el Consejo de Dirección de la Urbanización previo acuerdo de la Asamblea, que pueda ser adoptado aunque no conste en el orden del día. Dicho acuerdo implica la destitución de los Consejeros Administradores afectados por el acuerdo.- - - - -

Los propietarios de fincas integradas en la Ciudad que reúnan el diez por ciento de las cuotas de interés existentes en ella, podrán entablar conjuntamente la acción de responsabili-



0C1858883

CLASE 8ª

dad, cuando el Consejo de Dirección como tal no lo hicie
ra, dentro de los tres meses del acuerdo de la Asamblea
de entablar la acción, o cuando el acuerdo hubiese sido
contrario a la exigencia de responsabilidad. - - - - -

DE LA EXTINCION DE LA URBANIZACION

ARTICULO 63º.- El acuerdo de la Asamblea para disolver=
la Comunidad deberá ser adoptado con las mayorías nece=
sarias para los actos de disposición . - - - - -

Tomado el acuerdo se abrirá el período de liquidación.-

ARTICULO 64º.- El Consejo de Dirección se encargará de=
las operaciones de liquidación y se denominará Consejo=
de Dirección de la Ciudad Residencial "La Berzosa", en=
Liquidación . - - - - -

Durante el período de liquidación se observará lo dis -
puesto en los presentes Estatutos en cuanto a convocato
ria y reunión de las Asambleas ordinarias y extraordina
rias. - - - - -

ARTICULO 65º.-Podrá cederse a los Organismos Públicos co
rrespondientes todos o parte de los viales, y de las zo

nas destinadas a parques y jardines públicos, sin necesidad -
de disolver la Comunidad. - - - - -

Para la cesión de viales se faculta expresamente al Conse-
jo de Dirección . - - - - -

Para la cesión de las zonas destinadas a parques y jardi --
nes públicos se precisa acuerdo de la Asamblea con las mayo--
rías exigidas para los actos de disposición . - - - - -

ARTICULO 66º.- El Consejo de Dirección otorgará la escritura=
pública de cesión, que describirá los bienes con los requisi_
tos de la Legislación Hipotecaria. - - - - -

ARTICULO 67º.- La cesión determinará la baja de la porción -
afectada en contribuciones y arbitrios, el derecho de la Ciu -
dad a pedir el cese de los suministros contratados de agua, -
luz, conservación y otros a su nombre sobre los bienes cedi -
dos. - - - - -

ARTICULO 68º.-Si de los bienes comunes o parte de ellos, por=
ser susceptibles de liquidación, se acordara su adjudicación=
a los copropietarios o a un tercero, los derechos de aquellos
vendrán determinados por su cota de interés. - - - - -

Acordada la adjudicación a los copartícipes de los bienes=
comunes a la venta a un tercero, se otorgará escritura públi_
ca en la que se expresará haber quedado extinguida o modifica_
da la Ciudad. - - - - -



OC1858882

CLASE 8ª

D. Emilio García Ballesteros, Secretario del Consejo de Dirección ó Consejo Rector de la Comunidad de Propietarios de la Ciudad Residencial "La Berzosa": - - - - -

CERTIFICO: Que en los presentes Estatutos son los que rigen la Comunidad de Propietarios de la Ciudad Residencial "La Berzosa", y para que así conste a los efectos oportunos expido el presente certificado en Hoy de Manzanares a veintisiete de marzo de mil novecientos setenta y nueve. - - - - -

E. García. -Rubricado . - Fdo: Emilio García Ballesteros-
Secretario.- - - - -

Vº.Bº. El Presidente: Soledad D.-Picazo.-Rubricado . - - - -

Fdo: Soledad Diez-Picazo y Ponce de León . - - - - -

ES COPIA exacta de su original, al que me remito. Y a instancia de la Sra. compareciente -según interviene- la expido sobre dieciocho folios del Timbre del Estado, Clase 8ª, serie OC, nºs. 1.858.900, 1858899, ---- 1858898, 1858897, 1858894, 1858895, 1858893, los diez anteriores en orden numérico descendente y el presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid a cinco del mes y año de su otorgamiento.- DOY FE. -



[Handwritten signature]