

ANEXO 1

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PROMOCIÓN TURÍSTICA «BOM SUCESSO - LAGOA GOLF»

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	3
CAPÍTULO I: CONCEPTOS	3
Artículo 1 (Conceptos)	4
CAPÍTULO II: OBJETO	5
Artículo 2 (Ámbito)	5
Artículo 3 (Propiedad exclusiva y propiedad común)	6
CAPÍTULO III: ADMINISTRACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES	6
Art. 4 (Órganos administrativos)	6
SECCIÓN I. DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS	6
Artículo 5 (Composición)	6
Artículo 6 (Competencia)	6
Artículo 7 (Convocatoria)	7
Artículo 8 (Funcionamiento)	8
Artículo 9 (Representatividad)	9
Artículo 10 (Impugnación de los acuerdos)	9
SECCIÓN II. DE LA PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD	10
Artículo 11 (Competencias)	10
Artículo 12 (Denominación, retribución y destitución)	12
Artículo 13 (Legitimidad)	13
Artículo 14 (Recurso de los actos de la presidencia de la comunidad)	13
Artículo 15 (Presupuesto y cuentas)	13
CAPÍTULO IV: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS	14
Artículo 16 (Derechos de los propietarios)	14

Artículo 17 (Deberes de los propietarios)	14
Artículo 18 (Derechos de preferencia y de reparto)	16
Artículo 19 (Gastos de los propietarios)	16
Artículo 20 (Gastos de la Explotación Turística)	16
Artículo 21 (Fondos de reserva)	17
Artículo 22 (Ingresos de la propiedad plural)	17
Artículo 23 (Innovaciones)	17
Artículo 24 (Gastos en las innovaciones)	17
Artículo 25 (Reparaciones indispensables y urgentes de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización turística de uso común)	18
Artículo 26 (Reparaciones indispensables y urgentes de las propiedades inmobiliarias)	18
Artículo 27 (Obras en las propiedades inmobiliarias)	18
Artículo 28 (Reglamento sobre procedimientos para la aprobación de proyectos, licencia de construcción y ejecución de obras)	19
Artículo 29 (Unión y división de propiedades inmobiliarias)	20
Artículo 30 (Seguros obligatorios)	20
CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES	21
Artículo 31 (Imperatividad)	21
Artículo 32 (Penalidades y multas)	21
Artículo 33 (Notificaciones)	21
Artículo 34 (Disposiciones inválidas)	22
Artículo 35 (Reglas subsidiarias)	22
Artículo 36 (Tribunal arbitral)	22

INTRODUCCIÓN

1. Los presentes estatutos tienen como objetivo establecer el conjunto de reglas referentes a la Administración de la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf», en especial en lo que se refiere a la conservación y disfrute de las instalaciones y equipamientos comunes, así como en lo que se refiere al funcionamiento, disfrute y conservación de los equipamientos, instalaciones y servicios de explotación turística y de utilización de uso común.
2. Se destinan, asimismo, a definir los criterios de reparto de los gastos comunes, a regular las relaciones entre los diversos propietarios, entre estos y la Presidencia de la Comunidad de Propietarios y la Entidad Explotadora.
3. En lo que se refiere a la constitución de la Propiedad Plural y más concretamente a los respectivos Estatutos de la Comunidad de Propietarios, la estructura de la Administración de los elementos comunes de la iniciativa dispone del siguiente conjunto de órganos:
 - a) La Junta de Propietarios
 - b) La Presidencia de la comunidad.
4. En los presentes estatutos se incluyen los principios consignados en la legislación aplicable y los que la experiencia dicta como recomendables en la prevención de indefiniciones propias de las relaciones de pluripropiedad.
5. En defensa de su plena validez y eficacia, se establece que la transmisión y/o adquisición de propiedades inmobiliarias o unidades de alojamiento, sea por el motivo que fuere, en la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf» implican necesariamente someter íntegramente y sin reservas a todos los propietarios al conjunto de las reglas que se indican a continuación, bajo pena de aplicar las penalidades y multas previstas de conformidad con lo dispuesto en las normas de convivencia o en las que aprueben los órganos competentes.

CAPÍTULO I: CONCEPTOS

Artículo 1 **(Conceptos)**

A efectos de lo dispuesto en los presentes Estatutos, se entiende por:

1. Promoción Turística es la denominación que recibe la iniciativa turística teniendo en cuenta la aprobación del proyecto por parte del Ayuntamiento de Óbidos, con dictamen favorable de la Dirección General de Turismo de Portugal.
2. La entidad promotora es aquella en nombre de la cual se haya aprobado el proyecto de la iniciativa turística.
3. La entidad explotadora es a la que le corresponde realizar la explotación turística de la iniciativa por ser la entidad promotora o la cesionaria de la explotación.
4. La Presidencia de la Comunidad de Propietarios es la entidad que tiene competencia para acometer actos de gestión ordinaria de la iniciativa, dirigida a mantener el patrimonio y a aprovechar sus virtualidades normales de desarrollo, función que, por incumbencia legal, le corresponde a la entidad explotadora.
5. Los propietarios son los sujetos de Derecho, personas físicas o jurídicas, titulares de derechos de propiedad relativos a propiedades inmobiliarias, de alojamiento o de uso comercial, e instalaciones y equipamientos de explotación turística integrantes de la iniciativa.
6. Las propiedades inmobiliarias son las partes componentes de la iniciativa turística susceptibles de que constituyan unidades distintas e independientes, debidamente delimitadas y que constituyan unidades de alojamiento, de tipo villa, o instalaciones y equipamientos de explotación turística.
7. La cuota periódica consiste en la contribución que debe cada propietario, en un importe que estipulan anualmente los órganos de la iniciativa, correspondiente a los gastos de conservación, de funcionamiento y fiscales de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común de la Promoción Turística.
8. La unidad de alojamiento consiste en la instalación de tipo villa individual o adosada que, además de constituir una unidad independiente, es distinta y aislada de las demás, con salida propia hacia el exterior o hacia un elemento común de la iniciativa.
9. Son instalaciones, equipamientos comunes y servicios de utilización de uso común todos los que, sin ser calificables como servicios públicos, son puestos a disposición de los clientes y de los propietarios de las unidades de alojamiento y de las demás propiedades inmobiliarias de la Promoción Turística, sin que estos puedan exigir una retribución específica por su utilización, como:

- a) recepción/portería
- b) jardines y espacios ajardinados
- c) red de recorridos peatonales y espacio de conexión interna
- d) piscinas
- e) parque infantil
- f) instalaciones sanitarias comunes
- g) aparcamientos
- h) instalaciones para el personal
- i) trazado de calles, accesos, pasos y espacio público
- j) sistema de detección y extinción de incendios
- k) depósitos de agua potable
- l) depósitos de combustibles
- m) red interna de telecomunicaciones
- n) red interna de suministro de agua (consumo y regadío)
- o) redes internas de suministro de gas y electricidad
- p) redes interiores de desagüe
- q) señalización direccional e informativa
- r) sistema de almacenamiento de basura
- s) sistema de recogida de residuos sólidos urbanos
- t) sistema de vigilancia y seguridad
- u) servicios de limpieza y mantenimiento de instalaciones y equipamientos comunes
- v) servicios de tratamiento y recepción de efluentes domésticos y pluviales
- w) centros de transformación de energía eléctrica privados de la promoción turística
- x) estaciones de tratamiento de aguas residuales y de bombeo
- y) sistema de regadío

10. Son instalaciones, equipamientos y servicios de explotación turística todos los que la entidad explotadora pone a disposición de los clientes y de los propietarios de la iniciativa turística mediante retribución.

11. Son infraestructuras urbanísticas todas las que son necesarias para el uso urbano de la iniciativa turística.

CAPÍTULO II: OBJETO

Artículo 2 (Ámbito)

1. Los presentes estatutos establecen un conjunto de reglas referentes a la Administración de la Iniciativa Turística, en especial en lo que se refiere a la conservación, disfrute y funcionamiento de las instalaciones, equipamientos y servicios de explotación turística y de utilización de uso común, así como en lo que se refiere a los criterios de reparto de los respectivos gastos.
2. Los presentes estatutos forman parte del título constitutivo de la composición de la iniciativa turística.

Artículo 3 **(Propiedad exclusiva y propiedad común)**

1. Las propiedades inmobiliarias que integran las unidades de alojamiento, así como las propiedades que incluyen instalaciones y equipamientos de explotación turística mencionadas en el Art. 1 de los presentes estatutos constituyen propiedad exclusiva.
2. Son de propiedad común las instalaciones y equipamientos comunes.

CAPÍTULO III: ADMINISTRACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES

Art. 4 **(Órganos administrativos)**

La Administración de las cuestiones relativas a la propiedad plural de la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf» corresponde a los siguientes órganos:

- a) La Junta General de Propietarios.
- b) La Presidencia de la comunidad.

SECCIÓN I. DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Artículo 5 **(Composición)**

La Junta de Propietarios está formada por el conjunto de los propietarios de las propiedades inmobiliarias que integran la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf».

Artículo 6

(Competencia)

A la Junta de Propietarios de la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf» le corresponde decidir sobre las cuestiones referentes a las instalaciones y equipamientos comunes y servicios de utilización de uso común que componen la iniciativa turística, concretamente con relación a:

- a) El informe anual de cuentas y presupuesto referentes a las instalaciones y equipamientos comunes y servicios de utilización turística de uso de la iniciativa turística;
- b) La destitución y sustitución de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios de la iniciativa, de conformidad con el artículo 12 de los presentes estatutos;
- c) La modificación de la finalidad de las instalaciones y equipamientos comunes de la iniciativa turística, sin perjuicio de los requisitos legales que se definen para el tipo y categoría de la iniciativa turística;
- d) La aprobación y actualización de los seguros de las instalaciones y equipamientos comunes de la iniciativa turística, el importe de los riesgos que se van a cubrir y las cláusulas contractuales;
- e) La liquidación, en acta, de las cuotas que adeuda, que constituirá título ejecutivo, de conformidad con lo dispuesto en la ley, a efectos de la reclamación del respectivo cobro coercitivo por parte de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios;
- f) Las obras estructurales que se realizarán en las instalaciones y equipamientos comunes de la iniciativa turística;
- g) Sobre las cantidades que afectarán y la utilización del fondo común de reserva;
- h) La elección del presidente y secretario de la Junta;
- i) Aprobación de la auditoría de las cuentas o de la actuación de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, bajo la propuesta de propietarios que representen por lo menos un 25 % del coeficiente total de la iniciativa turística;
- j) Nombramiento del Censor Jurado de Cuentas mediante propuesta de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios;
- k) Establecimiento del importe de las multas y penalidades por violación de los presentes Estatutos y de los acuerdos de la Junta que aplicará la Presidencia de la Comunidad de Propietarios.
- l) Todo asunto de interés general de la iniciativa turística.

Artículo 7

(Convocatoria)

1. La Junta de Propietarios se reúne ordinariamente una vez al año por convocatoria de su presidente, y por propuesta de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, para aprobar el informe anual de cuentas del año anterior y para aprobar el presupuesto del año siguiente.

2. La Junta de Propietarios también podrá ser convocada para una reunión extraordinaria, por la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, por iniciativa suya o a petición de los propietarios que ostenten el 25 % del total de los votos correspondientes al valor total de la iniciativa turística.
3. Si la Presidencia de la Comunidad no convoca la Junta de Propietarios en el plazo de quince días, contados desde la fecha de la recepción de la solicitud de los propietarios mencionada en el apartado anterior, estos podrán proceder a la respectiva convocatoria.
4. La convocatoria de la reunión ordinaria de la Junta de Propietarios, prevista en el apartado 1, debe enviarse con la antelación mínima de treinta días, mediante carta certificada, o entregada personalmente, con libro de registro, a los propietarios. La convocatoria de las reuniones extraordinarias, prevista en el apartado 2, debe enviarse con la antelación mínima de diez días.
5. Las convocatorias deberán indicar expresamente el lugar, el día y la hora de la reunión, los asuntos incluidos en el orden del día y la indicación de los asuntos cuyas decisiones solo se pueden aprobar por unanimidad o mayoría cualificada de los votos.
6. Al comenzar cada reunión todos los propietarios presentes o sus representantes deberán firmar la lista de asistencia, en la que se indique claramente el valor del coeficiente de la respectiva propiedad.

Artículo 8 **(Funcionamiento)**

1. La Junta de Propietarios debe reunirse, como máximo, hasta el 31 de marzo, para discutir y aprobar las cuentas referentes al último año y para aprobar el presupuesto provisional para el año siguiente.
2. La Junta de Propietarios deberá, en la primera reunión ordinaria, elegir de entre los propietarios un presidente y un secretario, designados por cuatro años, automáticamente renovables excepto si lo denuncia la Junta o si el designado renuncia en el término de cada periodo, correspondiéndole dirigir los trabajos y elaborar las actas de las reuniones.
3. Existirá un libro de actas de las reuniones de la Junta de Propietarios, las cuales serán redactadas y firmadas por los respectivos presidente, secretario y propietarios presentes en la reunión.
4. Los trabajos de la Junta son dirigidos por el presidente en ejercicio y transcurrirán por el orden que consta en la convocatoria.
5. Las decisiones son tomadas por mayoría simple de los votos, salvo para decidir sobre
 - a) innovaciones, en cuyo caso la mayoría tendrá que ser de dos terceras partes del valor total de la iniciativa turística;
 - b) modificación del título constitutivo (incluidos los presentes estatutos que forman parte del mismo), en cuyo caso la mayoría tendrá que ser la mitad del valor total de la iniciativa turística;

- c) destitución de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, en cuyo caso la mayoría tendrá que ser la mitad del valor total de la iniciativa turística;
6. A efectos de decisiones, el universo del coeficiente asignado a las propiedades inmobiliarias corresponderá a la universalidad de los votos, quedando así representado el total del valor de la iniciativa turística, y cada voto es proporcional al coeficiente asignado a cada propiedad inmobiliaria.
 7. Si no comparece el número de propietarios suficiente para aprobar cada extremo del orden del día, y en la convocatoria no se fijó en ese momento otra fecha, se considerará convocada una nueva reunión para una hora más tarde, en el mismo lugar y, en este caso, la Junta puede decidir por mayoría de votos de los propietarios presentes, siempre y cuando estos representen por lo menos la cuarta parte del número total de votos de la iniciativa turística.
 8. Las decisiones que, de conformidad con la ley, necesiten aprobarse por unanimidad de los votos pueden aprobarse por unanimidad de los propietarios presentes, siempre y cuando estos representen, por lo menos, dos terceras partes del coeficiente total de la iniciativa turística y con la condición de su aprobación posterior por parte de los propietarios ausentes, de conformidad con los siguientes apartados.
 9. Si no se obtiene el quórum necesario para decidir, de conformidad con los apartados anteriores, la Presidencia de la Comunidad de Propietarios podrá recurrir al tribunal arbitral para, en virtud de la falta de quórum, decidir sobre los asuntos que consten en la convocatoria.
 10. Las decisiones tienen que comunicarse por escrito a todos los propietarios de la iniciativa turística, sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente apartado.
 11. Las decisiones serán comunicadas a los propietarios ausentes, por carta certificada con aviso de recibo, en el plazo de treinta días.
 12. Los propietarios disponen de noventa días, contados desde la recepción de la carta mencionada en el apartado anterior, para comunicar por escrito su asentimiento o su discordancia.
 13. El silencio de los propietarios se considerará como una aprobación de la decisión comunicada de conformidad con lo previsto en el apartado 10.
 14. Los acuerdos de la Junta serán vinculantes tanto para los propietarios como para terceros titulares de derechos relativos a las propiedades inmobiliarias.

Artículo 9 **(Representatividad)**

1. Las decisiones de los propietarios son tomadas, personal y directamente, en Junta de Propietarios.
2. En la Junta de Propietarios, cada uno tendrá el voto equivalente al coeficiente de su respectiva propiedad.

3. Cada propietario podrá designar representantes ocasionales, para cada reunión de la Junta, para representarlo, por medio de una carta, con firma reconocida de conformidad con la ley.
4. Los propietarios podrán, asimismo, otorgar mandatos genéricos a miembros de la Presidencia de la Comunidad o de la entidad explotadora, a efectos de representación en reuniones de la Junta de Propietarios.
5. En el caso de que el propietario sea una persona jurídica, este debe indicar, por escrito, a la Presidencia de la Comunidad, quién es su representante legal.

Artículo 10 **(Impugnación de los acuerdos)**

1. Los acuerdos de las Juntas que sean contrarios a la ley o a los presentes Estatutos son anulables a instancia de cualquier propietario que no los haya aprobado, de conformidad con la ley sustantiva, al tribunal arbitral.
2. El derecho de proponer la acción caduca, con relación a los propietarios presentes, en el plazo de sesenta días contados desde el acuerdo y, con relación a los ausentes, en el mismo plazo contado desde la comunicación del acuerdo.

SECCIÓN II. DE LA PRESIDENCIA DE LA COMUNIDAD

Artículo 11 **(Competencias)**

Son funciones de la Presidencia de la Comunidad, además de otras que le atribuya la Junta:

- a) Acometer todos los actos relacionados con la implementación, dirección y coordinación de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común, y puede por ejemplo recurrir a la prestación por parte de terceros de los servicios de utilización de uso común de acuerdo con lo que fue decidido en la Junta de Propietarios;
- b) Elaborar el respectivo presupuesto anual de los gastos e ingresos referentes a la conservación y disfrute de todas las instalaciones y equipamientos comunes, así como a los gastos referentes al funcionamiento de los servicios de utilización de uso común de la iniciativa turística;
- c) Someter a la decisión de la Junta de Propietarios los presupuestos e informes anuales de cuentas relativos a los gastos comunes de los propietarios;
- d) Promover la convocatoria de la Junta de Propietarios;
- e) Proponer un orden del día que incluirá los asuntos obligatorios que se vayan a tratar, así como las peticiones realizadas por los propietarios u otros que, por iniciativa suya,

consideren adecuadas y siempre y cuando su discusión sea previamente aprobada por la mayoría de los propietarios presentes;

- f) Efectuar y mantener el seguro de las instalaciones y equipamientos comunes contra el riesgo de incendio y de responsabilidad civil;
- g) Llevar a cabo obras ordinarias o extraordinarias de conservación, limpieza y mantenimiento de los elementos comunes, aunque no estén presupuestadas, siempre que lo considere necesario para la seguridad y garantía de la calidad de la iniciativa turística.
- h) Velar por el cumplimiento de las normas previstas en los presentes estatutos a fin de asegurar el regular funcionamiento y la calidad de la Promoción Turística «BOM SUCESSO - Lagoa Golf»;
- i) Realizar las medidas cautelares y de registro de los derechos relativos a los bienes de propiedad común generales y de las respectivas instalaciones y equipamientos;
- j) Regular el uso de las instalaciones, equipamientos comunes y la prestación de los servicios de utilización de uso común;
- k) Comprobar anualmente la existencia de los seguros de las propiedades inmobiliarias;
- l) Representar al conjunto de los propietarios en la contratación de personal o empresas de servicios que sean necesarios para el buen funcionamiento de la iniciativa turística;
- m) Aparte de las demás competencias y las atribuciones que le otorga la ley y los presentes Estatutos, corresponde a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios ejercer el poder disciplinario sobre el personal y supervisar y coordinar su trabajo, teniendo siempre en cuenta las disposiciones legales aplicables y los intereses de los propietarios;
- n) Conservar todos los documentos que se refieran a la iniciativa turística, así como la guarda y registro de los respectivos libros, que mantendrán actualizados;
- o) Cobrar los ingresos y realizar los pagos comunes aprobados por la Junta de Propietarios;
- p) Exigir de los propietarios su aportación en los gastos aprobados;
- q) Proceder a la conservación de los bienes comunes;
- r) Ejecutar los acuerdos de la Junta de Propietarios;
- s) Comunicar a los propietarios ausentes los acuerdos de la Junta de Propietarios;
- t) Aplicar las penalidades previstas de conformidad con los presentes Estatutos y demás reglamentos vigentes en la iniciativa turística;
- u) Proponer a la Junta de Propietarios la modificación, la suspensión o la sustitución de los Reglamentos vigentes en la iniciativa turística;
- v) Formular las recomendaciones que considere apropiadas para el fin turístico de la iniciativa;
- w) Representar al conjunto de los propietarios ante las entidades administrativas;
- x) Instruir una acción o ejecución judicial destinada a cobrar todas las aportaciones que adeuden los propietarios, transcurridos treinta días sobre el plazo establecido para la

respectiva liquidación, así como los respectivos intereses de demora y las multas que se hayan aplicado, y también los gastos y cargas judiciales y extrajudiciales con cuestiones judiciales, incluidos honorarios de abogado;

- y) Mantener actualizado un registro de identificación de cada propietario, así como de los titulares de otros derechos reales, arrendatarios o titulares del derecho de uso sobre propiedades inmobiliarias;
- z) Presentar a los propietarios las aclaraciones pertinentes y poner a disposición, para su consulta, los documentos relevantes referentes a la respectiva propiedad inmobiliaria;
- aa) Mantener fijada, en un lugar público y de fácil acceso para todos los propietarios, información sobre la identificación de quién compone la Presidencia de la Comunidad de Propietarios en ejercicio o de quién, a título provisional, desempeña dichas funciones;
- bb) Definir los términos de la prestación del servicio de vigilancia en la iniciativa turística;
- cc) Rendir cuentas a la Junta de Propietarios;
- dd) Asegurar la ejecución de los presentes Estatutos y de las disposiciones legales y administrativas relativas a la iniciativa.

Artículo 12

(Denominación, retribución y destitución)

1. Las funciones de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios serán ejercidas, sin límite de tiempo, por la respectiva entidad explotadora, salvo lo dispuesto en el apartado tres.
2. La Presidencia de la Comunidad de Propietarios será ejercida por una persona jurídica, quien nombrará a una o más personas físicas para su representación.
3. La retribución de las funciones mencionadas en el apartado anterior, referida exclusivamente a la retribución de los miembros de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, así como del presidente y del secretario de la Junta de Propietarios, y excluida la retribución de cualquier empleado de la iniciativa turística, como los empleados administrativos, corresponderá a un 12 % del total de los gastos presupuestados.
4. La Junta destituirá de sus funciones de administradora de la iniciativa turística a la entidad explotadora, siempre y cuando la decisión sea tomada por un número de votos correspondiente a la mayoría del valor total de la iniciativa turística y en el mismo acto sea nombrado un nuevo presidente para sustituirla inmediatamente.
5. El presidente nombrado de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior debe prestar una fianza de buena administración a favor de la entidad explotadora, destinada a asegurar la conservación y disfrute de las instalaciones y de los equipamientos comunes, así como el funcionamiento de los servicios de utilización de uso común, a fin de permitir que la entidad explotadora siga ejerciendo su actividad turística de explotación en la iniciativa turística y que esta pueda mantener todas las condiciones inherentes a su categoría.

6. La fianza citada en el apartado anterior será prestada por una cuantía correspondiente al importe del valor anual de los gastos de conservación, disfrute y funcionamiento de las instalaciones, de los equipamientos comunes y de los servicios de utilización de uso común, previstas en el presupuesto del año en cuestión.
7. La Presidencia de la Comunidad de Propietarios puede, asimismo, ser exonerada por el tribunal, a instancia de cualquier propietario, cuando se demuestre que sus miembros cometieron irregularidades o actuaron con negligencia grave en el ejercicio de sus funciones.

Artículo 13 **(Legitimidad)**

1. La Presidencia de la Comunidad de Propietarios tiene legitimidad para actuar en juicio, tanto contra cualquiera de los propietarios como contra terceros, en el ejercicio de sus funciones o cuando sea autorizada por la Junta de Propietarios.
2. Asimismo, la Presidencia de la Comunidad de Propietarios tiene legitimidad activa y pasiva en las acciones referentes a todas las instalaciones y equipamientos comunes de la iniciativa turística.

Artículo 14 **(Recurso de los actos de la presidencia de la comunidad)**

Contra los actos de la Presidencia de la Comunidad procede recurso para ante la Junta de Propietarios, sin perjuicio de las garantías generales.

Artículo 15 **(Presupuesto y cuentas)**

1. La Presidencia de la Comunidad de Propietarios presentará anualmente a la Junta de Propietarios el presupuesto de los gastos referentes a la presidencia de la comunidad, conservación, disfrute y funcionamiento de todas las infraestructuras, instalaciones, equipamientos y servicios de uso común de la iniciativa turística elaborado conforme a la previsión para el año siguiente.
2. La elaboración del presupuesto debe detallar los gastos referentes:
 - a) A gastos generales;
 - b) A las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común;
 - c) A la retribución debida a la Presidencia de la Comunidad de Propietarios;
 - d) A la cuota imputada a cada propiedad inmobiliaria, de acuerdo con el respectivo valor relativo.

3. El presupuesto se enviará a los propietarios hasta el día 15 de diciembre del año anterior al que se refiere.
4. Las cuentas anuales serán presentadas a la Junta de Propietarios en los primeros tres meses del año siguiente al que se refieren, acompañadas de un dictamen elaborado por el censor jurado de cuentas designado al efecto por la Junta de Propietarios, por propuesta de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios.
5. La convocatoria de la reunión de la Junta de Propietarios destinada a apreciar las cuentas y el presupuesto se acompañará de un ejemplar del presupuesto demostrativo de las cuentas y del presupuesto y del parecer mencionado en el apartado anterior.
6. Mientras no se apruebe el presupuesto para el año en ejercicio, la gestión corriente se regirá por el sistema de doceavas partes.
7. En caso de que se calcule la desviación positiva entre los gastos ocasionados y presupuestados, la diferencia pasará al presupuesto del año siguiente y, en caso de desviación negativa, corresponderá a los propietarios sufragar la diferencia.

CAPÍTULO IV: DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 16

(Derechos de los propietarios)

1. Cada propietario ostenta la propiedad exclusiva de la vivienda que le pertenece y es copropietario de las instalaciones y equipamientos comunes de la iniciativa turística que se definen en el apartado 10 del artículo 1 de los presentes estatutos.
2. El propietario tiene derecho:
 - a) A usar todas las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común de la Promoción Turística, sin que se le pueda exigir una retribución específica por su utilización;
 - b) A utilizar las instalaciones, equipamientos y servicios de explotación turística, mediante la retribución al precio de la lista oficial;
 - c) A participar directamente y a votar, por derecho irrenunciable, en las decisiones referentes a las instalaciones y equipamientos y servicios comunes de la Promoción Turística tomadas en Junta de Propietarios de acuerdo con la representatividad definida en los términos del título constitutivo de la composición de la iniciativa turística;
 - d) A elegir y ser elegido para los cargos de la Junta de Propietarios;
 - e) A hacerse representar en las reuniones de la Junta de Propietarios;A obtener, de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios, las aclaraciones pertinentes relativas a la respectiva propiedad inmobiliaria;

3. Para demostrar la representación a la que se refiere la letra e), será suficiente una carta dirigida al presidente de la mesa firmada y reconocida por una entidad legalmente habilitada, en la que el propietario indique en quién delega su representación.

Artículo 17 **(Deberes de los propietarios)**

El propietario de toda propiedad inmobiliaria, tanto que diga respecto o no a la explotación turística, queda obligado:

- a) A no modificar su estructura externa o su aspecto estético exterior, a fin de que no afecte a la unidad del edificio en el que se integra y de la Promoción Turística, y concretamente a no modificar el color de la propiedad inmobiliaria ni el jardín definido para la propiedad inmobiliaria;
- b) A no destinar la misma a un fin diferente de al que se destina o al cual el propietario se vinculó, salvo en el caso de modificación legalmente admisible y autorizada por las autoridades competentes, con expresa autorización, por escrito, de la Presidencia de la Comunidad de Propietarios;
- c) A pagar puntualmente la cuota para los gastos ordinarios y otros gastos que se aprueben en Junta;
- d) A no exceder la capacidad prevista para la unidad de alojamiento, sin perjuicio de la aplicación de las normas usuales de la actividad turístico-hotelera;
- e) A no hacer de la respectiva unidad de alojamiento objeto de cualquier explotación económica (turística o no), en especial, cualquier actividad similar a la que desempeña la entidad explotadora;
- f) A efectuar la conservación de la respectiva unidad de alojamiento;
- g) A no realizar obras o cometer cualquier acto que sea susceptible de afectar la continuidad y la unidad estética y/o urbanística y/o paisajística de la Promoción Turística, o a perjudicar la implantación de los respectivos accesos, o también en violación de los presentes estatutos;
- h) A ejecutar todas las reparaciones necesarias para evitar daños o eventuales perjuicios a cualquier otro propietario o a la entidad explotadora, respondiendo de los daños y perjuicios motivados por el retraso injustificado o la deficiente realización de las obras de reparación;
- i) A comunicar a la Presidencia de la Comunidad, por escrito y en el plazo de noventa días desde que adquiere dicha cualidad, su domicilio o el de su representante, bajo pena de multa.
- j) A comunicarle a la Presidencia de la Comunidad la transmisión, cesión, arrendamiento, modificación o gravamen de su propiedad inmobiliaria, previamente a la celebración del respectivo acto, bajo pena de multa.
- k) A poner en conocimiento de los titulares de derechos relativos a su propiedad inmobiliaria, de los acuerdos de la Junta de Propietarios;

- l) A no instalar ningún artefacto, equipamiento o aparato con visibilidad exterior, incluidos toldos y tendedores o cualquier mobiliario exterior y de jardín, sin previa autorización escrita de la Presidencia de la Comunidad.
- m) El propietario no puede enajenar por separado los derechos de propiedad previstos en el apartado 1 del artículo anterior, ni le es lícito renunciar al derecho de propiedad ni tampoco al respectivo derecho de utilización de los elementos comunes de la iniciativa turística, como medio de desligarse de los respectivos gastos.
- n) Sin perjuicio de la intervención inmediata de la Presidencia de la Comunidad, el propietario es responsable de los daños causados en cualquier parte, privada o común, de la iniciativa y que resulten directa o indirectamente de la actividad que él ejerza, o que le sean imputables a sus familiares, sus visitas, sus empleados o proveedores; en estos dos casos, cuando se encuentren a su servicio o en el ejercicio de una actividad relacionada con él, o también a quien haya cedido, por cualquier forma, el derecho de uso de su propiedad inmobiliaria.

Artículo 18 **(Derechos de preferencia y de reparto)**

Los propietarios no gozan del derecho de preferencia en la enajenación de las propiedades inmobiliarias, ni del derecho de pedir el reparto de los elementos comunes.

Artículo 19 **(Gastos de los propietarios)**

1. Los propietarios son exclusivamente responsables de todos los gastos referentes a sus respectivas propiedades inmobiliarias.
2. Los propietarios son responsables, en la proporción correspondiente al valor relativo de sus propiedades inmobiliarias, calculado de acuerdo con el coeficiente establecido en el título constitutivo de la composición de la iniciativa, de los gastos de conservación y funcionamiento de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común, así como de los gastos extraordinarios, que constan en el presupuesto aprobado.
3. La cuota de los gastos se pagará en cuatro plazos trimestrales, de valor igual, por adelantado hasta el decimoquinto día del primer mes de cada trimestre.
4. La cuota de los gastos extraordinarios se pagará en treinta días contados desde la respectiva notificación de la Presidencia de la Comunidad al efecto.
5. Si transcurrieren los plazos establecidos en el apartado anterior sin que los mismos hayan sido abonados, el importe adeudado devengará el interés al tipo en vigor de conformidad con lo dispuesto en el Art. 559 del Código Civil portugués más, a título de cláusula penal, el tipo de cinco puntos porcentuales al año.

6. La Presidencia de la Comunidad fijará, en un lugar visible, la identificación de los propietarios infractores y la respectiva cuantía adeudada.

Artículo 20
(Gastos de la Explotación Turística)

1. La explotación de las propiedades inmobiliarias vinculadas a la explotación turística corresponde, en exclusiva, a la entidad explotadora, que podrá contratar a otras entidades los servicios que considere oportunos.
2. Son de la responsabilidad de la entidad explotadora los gastos de conservación y suministro relativos a las instalaciones, equipamientos y servicios de explotación turística.

Artículo 21
(Fondo de reserva)

1. La iniciativa dispondrá de un Fondo Común de Reserva para sufragar los gastos de conservación de las instalaciones y equipamientos comunes y servicios de utilización de uso común.
2. El ingreso del Fondo de Reserva procede de las cuotas periódicas, por el valor de, por lo menos, el 10 % (diez por ciento) del respectivo importe.
3. El fondo de reserva será depositado en una cuenta bancaria exclusiva al efecto.
4. El uso y refuerzo del fondo de reserva depende de la deliberación de la Junta de Propietarios de acuerdo con sus competencias, de conformidad con la propuesta de la Presidencia de la Comunidad.

Artículo 22
(Ingresos de la propiedad plural)

Son ingresos de la propiedad plural:

- a) Las cuotas de los propietarios.
- b) Otros ingresos de cualquier tipo.

Artículo 23
(Innovaciones)

1. Las nuevas edificaciones, o cualquier modificación en las edificaciones existentes que constituyan innovaciones, no podrán comprometer la continuidad estética y la unidad urbanística de la iniciativa o su finalidad, y dependerán de la aprobación por mayoría de dos terceras partes del valor total de la iniciativa y por las entidades administrativas legalmente competentes, si procede.

2. Las pequeñas obras que no cambien la estructura de las edificaciones existentes dependen de la aprobación por mayoría simple de votos correspondientes al valor total de la iniciativa, sin perjuicio de las competentes licencias o autorizaciones administrativas determinadas por ley.

Artículo 24

(Gastos en las innovaciones)

1. Los gastos de las innovaciones en las propiedades inmobiliarias de propiedad exclusiva serán de cuenta y cargo del respectivo propietario.
2. Los gastos de las innovaciones en las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización turística de uso común de la iniciativa quedarán a cargo del conjunto de los propietarios.

Artículo 25

(Reparaciones indispensables y urgentes de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización turística de uso común)

1. Las reparaciones indispensables y urgentes de las instalaciones, equipamientos y servicios de utilización de uso común de la iniciativa pueden llevarse a cabo por iniciativa de cualquier propietario, en defecto o por imposibilidad de la Presidencia de la Comunidad.
2. Si, no obstante, cualquier propietario tuviere que realizar alguna reparación indispensable y urgente relativa a instalaciones, equipamientos y servicios de utilización turística de uso común, sin que haya podido avisar a la Presidencia de la Comunidad, deberá comunicarle dicho hecho a la mayor brevedad, para que se le reembolsen los gastos ocasionados, debidamente documentados.
3. Si un propietario efectúa cualquier obra en cumplimiento de lo dispuesto en los apartados anteriores, los gastos que resulten de ello correrán a su cargo, sin perjuicio del deber de indemnizar a los demás propietarios y a la Presidencia de la Comunidad.

Artículo 26

(Reparaciones indispensables y urgentes de las propiedades inmobiliarias)

1. Cada propietario debe proceder en su propiedad a las reparaciones necesarias y urgentes a fin de garantizar la solidez y seguridad de las construcciones, previniendo así daños o cualquier eventual perjuicio y, de forma general, la calidad y la clasificación de la Promoción Turística, siendo responsable de los daños resultantes del retraso injustificado en la realización de obras de reparación.
2. Si el propietario no efectúa las reparaciones necesarias a que está obligado de conformidad con lo previsto en el apartado anterior, en un plazo razonable de acuerdo con la situación en cuestión,

la Presidencia de la Comunidad podrá proceder a su realización, tras notificar al dueño de la propiedad, y todos los gastos correrán a cargo del mismo, sin perjuicio del derecho de recurso a los medios administrativos y judiciales competentes.

Artículo 27

(Obras en las propiedades inmobiliarias)

1. La realización de toda obra tanto en el exterior como en el interior de la propiedad inmobiliaria depende siempre de la autorización escrita de la Presidencia de la Comunidad y de la concordancia expresa del autor del respectivo proyecto de arquitectura.
2. El propietario que pretenda realizar obras en su propiedad deberá, junto con la solicitud de autorización, remitir a la Presidencia de la Comunidad, con la antelación mínima de siete días, un proyecto o similar que especifique la obra que desea llevar a cabo, así como el periodo en el que desea realizarla, concretamente la fecha de comienzo y fin de la misma.
3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, el propietario deberá, para que se le conceda dicha autorización, estar al día en todas sus obligaciones y cumplir toda disposición reglamentaria o contractual.
4. La autorización de la Presidencia de la Comunidad deberá ser concedida una vez reunidas todas las exigencias, en el plazo de cinco días contados desde la recepción del mencionado proyecto o similar, salvo cuando, por su complejidad, este deba ser apreciado por técnicos especializados al efecto, los cuales deberán pronunciarse en el plazo máximo de diez días laborables.
5. Al conceder la autorización para la realización de las obras, la Presidencia de la Comunidad establecerá las condiciones generales a las que esta deberá obedecer.
6. Las obras efectuadas sin autorización de la Presidencia de la Comunidad, excepto en el caso de reparaciones urgentes e indispensables, o con violación de los límites de la pericia, hacen que el propietario incurra en responsabilidad civil, además de multa.
7. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, la Presidencia de la Comunidad podrá, si se justifica, embargar la obra no autorizada o mandar proceder a su destrucción y a la reposición del lugar como se encontraba antes que la misma fuese efectuada. Los costes que resultaren de ello serán de la exclusiva responsabilidad del propietario infractor.
8. Las obras deben ser realizadas preferentemente en el horario que menos perjudique el funcionamiento normal de la iniciativa, salvaguardando las horas de silencio y de descanso de los usuarios y clientes, y está prohibida la realización de toda obra en los meses de junio, julio, agosto y septiembre, salvo las que, por su urgencia, no puedan aplazarse.
9. El propietario solicitante es responsable de todo daño ocasionado como consecuencia de las obras que haya llevado a cabo.

10. El propietario es responsable del mantenimiento en perfectas condiciones de la limpieza y conservación de los espacios comunes por los que tengan que pasar, como consecuencia de la obra, materiales de construcción y todo lo relacionado con ella.
11. La guarda de herramientas, máquinas, materiales, equipamientos y depósitos de escombros, en las condiciones y lugares que defina la Presidencia de la Comunidad, es de la exclusiva responsabilidad del propietario solicitante.

Artículo 28

(Reglamento sobre procedimientos para la aprobación de proyectos, licencia de construcción y ejecución de obras)

Sin perjuicio de las normas de los presentes Estatutos y de lo dispuesto en el Decreto-Ley portugués n.º 167/97, de 4 de julio, modificado por el Decreto-Ley n.º 55/2002, de 11 de marzo, y sus disposiciones reglamentarias, con relación a la ejecución y autorización para la realización de obras, todos los propietarios están vinculados al respeto y al cumplimiento del Reglamento sobre procedimientos para la aprobación de proyectos, licencia de construcción y ejecución de obras, aprobado por el Expediente de Parcelación n.º 361 expedido por el Ayuntamiento de Óbidos, y que es anexo de los presentes Estatutos, de los que forma parte.

Artículo 29

(Unión y división de propiedades inmobiliarias)

1. La unión de dos o más propiedades de la misma parcela no necesita autorización de los demás propietarios, siempre y cuando sean contiguas, pertenezcan al mismo propietario y dichas obras no afecten estructuralmente al edificio o a los elementos comunes. No obstante, dicha modificación depende siempre de la previa autorización de la Presidencia de la Comunidad y de las entidades legalmente competentes.
2. No se permite dividir propiedades en nuevas propiedades inmobiliarias salvo que lo autorice la Junta de Propietarios, aprobada sin cualquier oposición, y estén de acuerdo con ello la Presidencia de la Comunidad y las entidades administrativas con competencia en materia de licencias.

Artículo 30

(Seguros obligatorios)

1. Sobre las propiedades se constituirá un seguro contra el riesgo de incendio cuyo abono es de la responsabilidad de los respectivos propietarios. Los propietarios pueden garantizar cualquier otra cobertura que consideren aconsejable, teniendo en cuenta la naturaleza turística de la iniciativa.

2. En el caso de propiedades inmobiliarias vinculadas a la explotación turística, la entidad explotadora podrá determinar la obligatoriedad de garantías adicionales.
3. Cada propietario entregará a la Presidencia de la Comunidad una copia de la respectiva póliza, la cual incluirá una cláusula que prevenga que la compañía de seguros debe informar a la Presidencia de la Comunidad de la Promoción Turística sobre toda modificación que se introduzca.
4. Si no se demuestra haber contratado el seguro o la respectiva renovación anual, la Presidencia de la Comunidad notificará al propietario para contratarlo en el plazo máximo de quince días, bajo pena de multa.
5. La Junta deberá deliberar la realización de un seguro contra riesgo de incendio y de responsabilidad civil, por actos de los empleados y colaboradores de la iniciativa, en general, relativo a las instalaciones y equipamientos de utilización turística de uso común, cuyo pago es de la responsabilidad del conjunto de los propietarios.

CAPÍTULO V: DISPOSICIONES FINALES

Artículo 31 (Imperatividad)

1. Las disposiciones de los presentes Estatutos serán obligatorias para todos los propietarios, actuales y futuros, los cuales se obligan a mencionar expresamente los derechos y deberes que constan en los Estatutos en todos los actos de transmisión, cesión, adquisición, modificación o gravamen de sus propiedades inmobiliarias.
2. Los presentes Estatutos siempre se deben anexar a cualquiera de estos actos, bajo pena de invalidez del acto, para lo cual el propietario debe solicitar a la Presidencia de la Comunidad un ejemplar de los presentes Estatutos.
3. La cesión del uso o utilización de la propiedad inmobiliaria a terceros responsabiliza al tercero, subsidiariamente con relación al respectivo propietario, del incumplimiento de toda disposición de los presentes Estatutos o de cualquier otro documento al que se haya obligado, así como de cualquier decisión que haya tomado la Presidencia de la Comunidad.
4. Las modificaciones de los presentes estatutos serán deliberadas por mayoría simple del valor total de la iniciativa expresada en el coeficiente.

Artículo 32 (Penalidades y multas)

1. Cuando la Presidencia de la Comunidad no sea capaz de hacer cumplir voluntariamente las normas de los presentes Estatutos y las deliberaciones de la Junta de Propietarios, así como sus propias decisiones, en materias de sus respectivas competencias, podrá imponer al infractor una multa que se aplicará de conformidad con los términos decididos en Junta.
2. Las multas que se apliquen a los propietarios reverterán a favor del fondo común de reserva.

Artículo 33 **(Notificaciones)**

Todas las comunicaciones y notificaciones que efectúe la Presidencia de la Comunidad a los propietarios deberán enviarse al respectivo domicilio, que consta en el respectivo registro de identificación, y se considerarán recibidas en el plazo de cinco días contados desde la respectiva fecha o de tres días contados desde la fecha que conste en el respectivo registro, en caso de que se envíe por correo certificado.

Artículo 34 **(Disposiciones inválidas)**

La anulación o la declaración de la nulidad de todo artículo de estos Estatutos no implica igual consecuencia para todos los demás, que seguirán en vigor.

Artículo 35 **(Reglas subsidiarias)**

1. En todo lo que no esté previsto en los presentes Estatutos y en el título constitutivo de la composición de la iniciativa, se aplicará la ley de las iniciativas turísticas y respectivos reglamentos.
2. En todo lo que no esté previsto en unos y otros, se aplicarán las reglas de la propiedad horizontal, con las necesarias adaptaciones, teniendo en cuenta la naturaleza de la iniciativa y la explotación turística.

Artículo 36 **(Tribunal arbitral)**

Todas las cuestiones que resulten de los presentes Estatutos, su interpretación, ejecución y cumplimiento, así como la integración de lagunas, serán dirimidas por un tribunal Arbitral, de

conformidad con las reglas arbitrales que figuran en el título constitutivo de la composición de la iniciativa.