



URBANIZACIÓN ALFINACH

ESTATUTOS

SOBRE REGIMEN JURIDICO

Artículo 1º. Las normas de los presentes Estatutos configuran la situación y estado jurídico de los bienes y elementos que integran la Urbanización Residencial Alfinach, ubicada en el término municipal de Puzol, y los derechos y obligaciones de sus titulares, normas de general y riguroso acatamiento en cuanto constituyen la garantía de la estabilidad y buen funcionamiento de dicha Urbanización.

Artículo 2º. Como objetos diferenciados de la Urbanización, se distinguen:

1.- Las parcelas destinadas a la construcción de edificios unifamiliares y colectivos dentro de cuyos respectivos límites sus titulares ostentan un derecho singular de propiedad y uso.

2.- Los solares integrantes de las Zonas escolar y de equipamiento urbano, igualmente de privativa y exclusiva propiedad, pero adscritos permanentemente al servicio de los fines específicos de la Urbanización. Los servicios que se ofrezcan en los centros, establecimientos, locales o instalaciones ubicados en dichos terrenos, podrán ser utilizados tanto por los propietarios de las parcelas como por personas ajenas a la urbanización, pero con sujeción, en uno y otro caso, a las condiciones establecidas por los respectivos prestatarios de los servicios.

3.- Los bienes y elementos afectos al uso o servicio comunal a saber:

A.- Las redes viaria y peatonal, con sus obras de fábrica, aceras, arbolado, señalización, etc.

B.- Las zonas verdes, con todas sus instalaciones complementarias.

C.- Las zonas de aparcamiento libre.

D.- La red de abastecimiento y distribución de agua, para usos privados y públicos, hasta el punto de enganche de cada una de las parcelas y solares, con sus canalizaciones, aljibes, equipos de bombeo y demás elementos, y los terrenos que dichas instalaciones ocupen.

E.- La red de suministro de energía eléctrica para usos privados y públicos, hasta el punto de enganche de cada una de las parcelas y solares, con sus canalizaciones, tuberías, cables, centros de transformación y los terrenos que estas instalaciones ocupen.

F.- La red de telefonía hasta los puntos de enganche de cada parcela o solar.

G.- La red de alcantarillado, con sus galerías, arquetas, estación depuradora de aguas residuales y los terrenos destinados a su ubicación, y la red de canalización y albañales para la recogida y conducción de aguas pluviales.

H.- Las redes de distribución de gas propano, hasta los puntos de enganche de cada parcela, con sus estaciones de almacenamiento y terrenos destinados a su ubicación.

I.- Y, en general, todos aquellos elementos que se adquieran, construyan o instalen fuera del recinto de parcelas y solares para el mejor servicio u ornato de la Urbanización.

4.- Los solares de las Zonas deportivas. El uso de dichos terrenos y de las correspondientes instalaciones deportivas quedará regulado en los estatutos del club o clubs constituidos o a constituir que se hagan cargo de la construcción y explotación de aquellas instalaciones, pudiendo extenderse el uso de las mismas a personas ajenas a la Urbanización.

Artículo 3º. Los bienes y elementos relacionados en los apartados 3 y 4 del artículo anterior quedan sometidos en principio al régimen de copropiedad de los titulares de parcelas, sin perjuicio de que puedan ser cedidos en propiedad, en todo o parte, y a título gratuito y oneroso, al Ayuntamiento de Puzol; a las empresas con las que se contraten los correspondientes suministros y servicios. Dicha cesión podrá realizarla Urbanización Alfonso o la Sociedad Alfinach, en nombre de los titulares de las parcelas.

La afección de terrenos al uso o servicio comunal o general no se producirá hasta que los mismos queden urbanizados con arreglo a los correspondientes proyectos.

Artículo 4º. Las facultades dispositivas sobre las parcelas y solares que integran la Urbanización, su destino, edificación, uso y disfrute quedan modalizadas y limitadas, tanto por las disposiciones de estos Estatutos como por las Ordenanzas de edificación, uso y destino, ya

que la integración de dichas fincas en una unidad superior determina un conjunto de relaciones de interdependencia, como medio indispensable para la normal consecución y mantenimiento de los especiales y comunes objetivos que la Urbanización Residencial Alfinach persigue, y a cuyo servicio se instrumentan las necesarias limitaciones de dominio.

Artículo 5º. Todas las parcelas, solares y terrenos de la Urbanización Residencial Alfinach quedan, en principio, sometidos a limitaciones y servidumbres recíprocas, como las de paso de tuberías y canalizaciones de los servicios de agua potable, electricidad, teléfonos, propano, etc..., con arreglo a los proyectos reglamentariamente aprobados y en la forma que venga impuesta por las exigencias técnicas de cada servicio, por la configuración del terreno o por la distribución de las parcelas y solares, en la forma que se especifica en la escritura de agrupación.

Artículo 6º . La propiedad de una parcela atribuye a su titular, como anejo inseparable e irrenunciable, a una cuota de participación sobre los bienes y elementos de uso o servicio comunal que, conforme a lo previsto en el artículo 3.º, queden en definitiva en régimen de copropiedad.

En cuanto a las cuotas de participación en dicho condominio, se estará a lo siguiente:

Se establece un número de participaciones de quinientas sesenta. Cada parcela tendrá una cuota de participación, todas iguales, salvo las colectivas y Club Deportivo social, que tendrán veinte cuotas y cinco cuotas, respectivamente. Cuando se proceda a la agrupación de parcelas, se aplicarán las siguientes normas:

En los supuestos de “agrupación íntegra”, la cuota de participación de la parcela resultante será igual a la suma de las correspondientes a las parcelas agrupadas. En los de “agrupación fraccionada”, la cuota de participación atribuible a cada una de las nuevas parcelas conformadas, se determinará dividiendo la suma de las cuotas de todas las parcelas agrupadas por el número de parcelas resultantes de dicha agrupación, con independencia de la extensión superficial de las mismas.

Artículo 7º . Las expresadas cuotas de condominio se han establecido en contemplación al conjunto de parcelas que comprende el proyecto general de la Urbanización Residencial Alfinach. Ahora bien, como la integración jurídica y efectiva de dichas parcelas en la misma no ha de producirse *ab initio* y de una sola vez, sino progresivamente y en la medida en que vayan quedando urbanizadas, las cuotas de condominio que transitoriamente y en cada momento les

correspondan, estarán en función del número de parcelas urbanizadas.

Se entenderá a todos los efectos que una parcela está urbanizada y plenamente integrada, por tanto, en la Urbanización Residencial Alfinach, cuando disponga de todos y cada uno de los siguientes servicios, se utilicen o no por su titular: electricidad y agua, hasta los puntos de acometida de cada parcela y vías de acceso pavimentadas y con instalación de alumbrado público. Tal circunstancia la notificará Urbanización Alfonso por escrito a cada uno de los titulares interesados, quedando éstos plenamente integrados en la Urbanización Residencial Alfinach, con todos los derechos y obligaciones inherentes, a partir del recibo de dicha notificación.

Artículo. 8º. Los propietarios de parcelas urbanizadas en los términos establecidos en el último párrafo del artículo 7.º están obligados a subvenir a las denominadas “cargas urbanísticas”, esto es:

- a) A los gastos necesarios para adecuada conservación y mantenimiento de los bienes y elementos de uso o servicio comunal, aunque su titularidad no corresponda a la comunidad.
- b) A los gastos originados por la prestación de los servicios generales de la Urbanización, tales como guardería, limpieza, recogida y eliminación de basuras, depuración de aguas residuales, alumbrado público, administración y cualesquiera otros que, reglamentariamente, se acuerde implantar.
- c) A los gastos necesarios para la prestación de servicios medidos por contador, como suministro de agua, gas propano o cualquier otro análogo, en la parte que reglamentariamente se acuerde sean de cargo de la comunidad.
- d) A los tributos, cargas y responsabilidades de la Urbanización en su conjunto, no susceptibles de individualización por parcelas y solares.
- e) A los gastos extraordinarios a que de lugar la adquisición, mejora o reposición, reglamentariamente acordadas, de bienes y elementos de uso o servicio comunal, aunque su titularidad no haya de ostentarla la comunidad de propietarios.

Cada titular de parcela contribuirá a dichas “cargas urbanísticas”, con arreglo a la cuota de condominio que corresponda a su propiedad.

La no utilización por un propietario de cualquier elemento o servicios común a la Urbanización, no le exime de las obligaciones contributivas establecidas en este artículo, cuya exigencia constituye un derecho para el resto de los propietarios, conforme a lo prevenido en el artículo 395 del Código Civil.

Los titulares de parcelas que vayan integrándose en la Urbanización Residencial Alfinach, por ocurrir en ellas las circunstancias previstas en el párrafo último del artículo 7.º de estos Estatutos, contribuirán al presupuesto ordinario de gastos del ejercicio en curso, con arreglo a la cuota de condominio que en el momento de la integración al tiempo que reste del ejercicio.

Artículo. 9º. La obligación de contribuir a las “cargas urbanísticas” es, en todo caso supuesto, función de la propiedad de la parcela urbanizada y, por tanto, se transmite con la misma al nuevo titular en tanto no estén satisfechas; sin perjuicio del derecho personal de este último de repetir y reclamar en su caso contra el deudor anterior.

Artículo. 10º. La adquisición por cualquier título de una parcela en la Urbanización Residencial Alfinach implica:

- a) La simultánea integración de su titular en la sociedad civil particular de naturaleza fiduciaria Urbanización Residencial Alfinach con una participación social no incorporada a título transferible.
- b) La simultánea, absoluta e irrevocable transmisión a dicha sociedad civil del ejercicio de todas las facultades, incluso las dispositivas, inherentes a la participación del titular en la copropiedad de los bienes y elementos de uso o servicio comunal.
- c) El formal e incondicional reconocimiento de la personalidad y atribuciones de la repetida sociedad civil para actuar cuantos derechos, obligaciones y cargas comporta aquella participación frente al resto de los copropietarios a terceros.

Esta integración, transmisión y reconocimiento, se producirán de pleno derecho por la simple adquisición, aun cuando no se haga constar expresamente en el título en que ésta se formalice.

En consecuencia, corresponderá a la sociedad civil particular Urbanización Residencial Alfinach el ejercicio de todas las facultades de disposición, administración y ordenación del uso y disfrute de aquellos bienes y elementos de uso o servicio comunal, cuya cuota de copropiedad retienen los socios como titulares de parcelas, pero con abdicación a favor de la Sociedad, mientras subsista, del pleno ejercicio de los derechos y facultades inherentes a aquel condominio y con la consiguiente autolimitación de no actuarlos personalmente, ni judicial ni extrajudicialmente, salvo previa, expresa y escrita autorización de Sociedad.

Artículo. 11.º La condición de socio de la sociedad civil Urbanización Residencial Alfinach constituye cualidad inseparable de la titularidad de la parcela, en cuanto instrumento y cauce jurídico para el ejercicio de todos los derechos y facultades y el cumplimiento de las obligaciones inherentes a la cuota de participación en los elementos

comunes. Por consiguiente, toda transmisión de parcela, por cualquier título, implica la simultánea transmisión de la condición de socio y de la participación social correspondiente, subrogándose al adquirente en todos los derechos y obligaciones que aquella cualidad comporta. Recíprocamente, la condición de socio y la correspondiente participación social no puede transmitirse en modo alguno con independencia de la parcela a que están indisolublemente adscritas.

Artículo. 12.º El propietario de parcela, solar, vivienda, local o apartamento podrá ceder a terceros su uso y disfrute por cualquier título lícito, pero responderá personal e ilimitadamente frente a la Sociedad civil particular y a los restantes propietarios de la Urbanización Residencial Alfinach de la conducta y actos del cesionario y personas que con él convivan, y de los daños y perjuicios de toda clase que originen.

Artículo. 13.º Queda rigurosamente prohibida toda clase de inmisiones, ruidos, humo, olores y emanaciones de cualquier tipo, que, procedentes de un solar o parcela, o de los edificios o construcciones en ellos levantados, perturben el normal y pacífico uso y disfrute de los propietarios y ocupantes de otras parcelas solares de la misma Urbanización. Tales inmisiones se consideran atentatorias a los fines a que tiende la Urbanización Residencial Alfinach y su reparación podrá ser solicitada por cualquiera de los propietarios lesionados o por la Sociedad civil particular, indistintamente, mediante el ejercicio de las acciones correspondientes ante la jurisdicción ordinaria.

Artículo. 14.º Para modificar los presentes Estatutos será necesario el acuerdo unánime de todos y cada uno de los propietarios de parcelas, ya que sus específicas normas constituyen elemento esencial y determinante de la inversión realizada.

Sin embargo, Urbanización Alfonso se reserva las siguientes facultades:

- a) La de ampliar las Zonas deportivas, escolar o de equipamiento urbano a costa de los terrenos de su propiedad destinados a Zona residencial.
- b) La de someter el régimen de copropiedad a aquellas parcelas o solares de su propiedad que libremente decida adscribir al uso o servicio comunal, así como cederlos al Ayuntamiento de Puzol para cumplir con lo establecido por la Ley del Suelo.
- c) Ampliar la Urbanización Residencial Alfinach, previas las autorizaciones pertinentes a nuevas zonas que se incorporen a la misma, en cuyo caso se incorporarán a la copropiedad y a la Sociedad civil los nuevos bienes y elementos reflejados en el Artículo

2.º, 3, correspondientes a la Zona y a los adquirentes de parcelas en ella, incrementándose el número de participaciones a cuotas en condominio en la misma cifra que el número de parcelas de la nueva zona.

Artículo. 15.º Todas las cuestiones surgidas entre propietarios de parcelas y solares de la Urbanización Residencial Alfinach, basadas en relaciones de vecindad o de cualquier otro tipo, que traigan causa directamente de la propiedad de la parcela o solar, serán ventiladas por las partes ante los jueces y Tribunales competentes, sin que pueda exigirse la intervención de la Sociedad Promotora, de la Comunidad de propietarios, o de la Sociedad civil particular, sin perjuicio de su posible mediación amistosa. Por el contrario, toda posible violación de estos Estatutos y de las Ordenanzas de Edificación, uso y Destino de la Urbanización, por los propietarios u ocupantes de parcelas o solares y de los edificios y construcciones existentes en los mismos, o por las personas que de ellos dependan, será sancionada directamente y, en su caso, exigida su reparación por Urbanización Alfonso y, una vez transferidas sus facultades a la Sociedad civil Urbanización Residencial Alfinach por ésta última. Lo mismo se observará respecto a todos los problemas y litigios surgidas por razón de los elementos y servicios comunes de la Urbanización Residencial Alfinach.