

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE EXPLOTACION DE
SANTA MONICA SUITES HOTEL

ARTICULO 1.-

Podrán integrar la Comunidad de Explotación **SANTA MONICA SUITES HOTEL** toda persona física o jurídica titular de una o varias unidades alojativas en el Complejo “Santa Mónica Suites Hotel” que acepten los presentes estatutos. La categoría del Inmueble que constituye dicho Complejo es la de Turística.

ARTICULO 2.- Domicilio Social.-

El domicilio social de la Comunidad de Explotación de Santa Mónica Suites Hotel es el sito en el Paseo Costa Canaria, 116, Playa del Inglés, San Bartolomé de Tirajana.

ARTÍCULO 3.- Objeto y Normativa Aplicable.-

De conformidad a lo establecido en la Ley 7/1995, de 6 de abril, de Ordenación del Turismo de Canarias (Título II, Capítulo I, “Derechos y Obligaciones en Materia Turística”, Sección 1ª y 2ª, “Deberes en General” y “Deberes y Derechos de las Empresas Turísticas”), el Complejo Santa Mónica Suites Hotel tiene como objeto **LA ACTIVIDAD TURÍSTICA**.

Dicha actividad, que se registrá por los presentes estatutos y por la Ley 7/1995, se llevará a cabo con adopción de la forma de Comunidad de Explotación a los efectos de “empresa explotadora”, conforme al *Art. 39.1* de ésta última.

La explotación turística del establecimiento SANTA MONICA SUITES HOTEL se efectuará bajo el principio de unidad de explotación, por disposición del *Art. 38.1 y 2* de la Ley 7/1995.

**Artículo 39.- Empresas explotadoras. 1. Las empresas que lleven a cabo la explotación turística referida en el artículo anterior podrán adoptar cualquiera de las formas y modalidades propias de una actividad empresarial, debiendo ostentar con carácter previo a su ejercicio, título habilitante expedido por los propietarios, salvo en el supuesto que sean éstos quienes lleven a cabo directamente la explotación, mediante cualquiera de los medios organizativos antes referidos, entre los que se entiende incluido la comunidad de propietarios.*

**Artículo 38. Principio de unidad de explotación.*

- 1. La explotación turística de los establecimientos alojativos, en sus distintas modalidades, deberá efectuarse bajo el principio de unidad de explotación.*
- 2. A los efectos de esta Ley, se entiende por unidad de explotación el sometimiento a una única empresa de la actividad de explotación turística alojativa en cada uno de los establecimientos, conjunto unitario de construcciones, edificios o parte homogénea de los mismos, cuyas unidades alojativas habrán de estar destinadas en su totalidad a la actividad turística a la que quedan vinculadas, procediendo la constancia registral de esta vinculación en los casos y términos previstos en la legislación específica sobre la materia*

ARTICULO 4.- Destino de Las Unidades Alojativas.-

Las unidades alojativas integrantes de la Comunidad de Explotación quedarán regentadas por la Junta Rectora, quien ejercerá la explotación turística, entendida ésta como el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico (*art 38.3*), desapareciendo por lo tanto el carácter de individualidad y repartiéndose entre todos los integrantes las pérdidas y/o beneficios producidos por su explotación conjunta, en proporción al número de unidades.

ARTICULO 5.- De La Tutela y Administración de La Comunidad.-

La Comunidad de Explotación será regida por la Junta General de Propietarios integrados en la misma y administrada por la Junta Rectora, con las facultades que respectivamente se le asignan en los presentes estatutos y en la Ley.

ARTICULO 6.- Representación y Sometimiento.-

La Junta General, constituida conforme a los presentes estatutos, representa la voluntad soberana de la Comunidad de Explotación. Todos los comuneros quedarán sometidos a los acuerdos que, conforme a la legislación vigente y los presentes estatutos, sean válidamente adoptados en Junta General

ARTICULO 7.- De la Asistencia a Junta General.-

La asistencia a la Junta General podrá ser personal o mediante representación, bastando para acreditar ésta última el simple escrito firmado por el propietario a su legal representante.

ARTICULO 8.- Celebración de Junta General.-

La Junta General se reunirá por lo menos una vez al año, en cuya reunión se procederá a aprobar, si procediere, las cuentas, memoria y balances presentados por la Junta Rectora. Asimismo, se reunirá en cuantas ocasiones lo estime la Junta Rectora, el Presidente o por requerimiento de un número de comuneros que representen, como mínimo, el 15% de las unidades alojativas integrantes de la Comunidad de Explotación, expresando los motivos de la convocatoria. En este caso deberá proceder a entregar al Presidente el escrito firmado por los interesados, con expresión de los asuntos a tratar, a fin de que el Presidente proceda a convocar dicha Junta dentro de los treinta días siguientes a tal solicitud.

*Art. 38.3. A los efectos previstos en el presente artículo, la explotación turística comprende el desarrollo de todas aquellas actividades de gestión, administración y dirección comercial propias de la prestación del servicio de alojamiento turístico (1)

Todas las convocatorias las hará el Presidente en forma escrita y con expresión de los asuntos a tratar, día, hora y lugar de la celebración de la Junta General en primera y, en su caso, segunda convocatoria. Las Citaciones tanto para las Juntas Generales Ordinarias anuales, como Extraordinarias se verificarán con quince días de antelación. No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, se considerará legalmente constituida la Junta, si asisten a la misma la totalidad de los comuneros y si así lo decidieren.

La citación se hará en el domicilio designado al efecto por cada propietario, entendiendo por tales el domicilio postal y el electrónico (vía mail), a cuyo fin se llevará un libro en que se anotarán los nombres de los propietarios integrantes de la Comunidad de Explotación, y el domicilio al que deberán dirigirse todas las notificaciones y citaciones.

ARTICULO 9.- Constitución de la Junta General.-

Para la válida constitución de la Junta General será necesaria la concurrencia, en primera convocatoria, de la mayoría de los propietarios, que representen a su vez la mayoría de las unidades alojativas, esto es, mayoría simple o mitad más uno, integrantes en tal Comunidad.

De no existir tal mayoría se procederá, en segunda convocatoria, y media hora después de la fijada para la primera, a celebrarse dicha Junta, cualquiera que fuere el número de asistentes y cualquiera que sea el porcentaje (%) de unidades alojativas representados.

ARTICULO 10.- Toma de Acuerdos, Requisitos.-

Los acuerdos de La Junta General, en cualquier caso, serán válidamente adoptados por aprobación de la mayoría simple (la mitad más uno) de asistentes, en los términos establecidos en el Art. 9. Cada unidad alojativa, cualquiera que fuese su superficie, tendrá un voto.

No obstante lo anterior, para la modificación de los presentes estatutos será necesaria la mayoría cualificada de dos tercios (2/3) de los votos de los asistentes a la Junta General.

ARTICULO 11- Elección de la Junta Rectora.-

En Junta General de Propietarios se elegirá de entre ellos una Junta Rectora, la cual estará constituida por un Presidente, un Vice-Presidente, un Secretario, un Tesorero y, al menos, un Vocal, sin que el número máximo de éstos últimos sea superior a tres.

Los cargos tendrán una duración de un año, salvo que antes fueran revocados por la Junta General reunida a este efecto o por renuncia expresa del miembro de la misma. Dichos cargos podrán recaer en persona que ya lo haya ostentado y desempeñado.

Expresamente queda establecido que, además de los Propietarios, podrán ser miembros de la Junta Rectora el cónyuge, ascendientes y descendientes de los mismos; así como el representante legal de la persona jurídica titular de una unidad alojativa, en su caso.

La Junta Rectora elegirá entre sus miembros a un representante que será el encargado de ejecutar todos los acuerdos adoptados por dicha Junta, y velar por el buen funcionamiento diario de esta Comunidad de Explotación. Dicho representante será retribuido en la cuantía de 18 euros brutos mensuales por unidad alojativa en explotación; sin perjuicio de cualquier otra cantidad que pueda adoptarse en Junta General Ordinaria o Extraordinaria. Dicho importe será actualizado anualmente, en base a la variación del IPC.

ARTICULO 12.- Reuniones de La Junta Rectora.-

La Junta Rectora se reunirá cada dos meses por lo menos y siempre que el Presidente los estime oportuno o a petición de dos (2) miembros de la misma, en cuyo caso el Presidente no podrá demorar la convocatoria por plazo superior a los diez días a contar desde la fecha de petición de tal reunión.

La Junta Rectora quedará válidamente constituida cuando, después de haber sido debidamente convocada, concurran a ella al menos el Presidente, o en ausencia de éste el Vice-Presidente, que le sustituirá en todas sus funciones y prerrogativas, y dos miembros de la misma.

La asistencia a la Junta Rectora es obligatoria para sus componentes, pudiendo ser removidos de sus cargos aquellos de sus miembros que sin causa justificada dejen de asistir a dos juntas consecutivas o a tres alternas.

Los acuerdos de la Junta Rectora serán tomados por mayoría de votos, entre todos sus componentes, decidiendo en caso de empate el voto del Presidente.

Los acuerdos que tomen se consignarán en el libro de actas correspondiente, siendo las actas firmadas por todos los asistentes a la misma.

ARTICULO 13.- Facultades y Funciones de La Junta Rectora.-

La Junta Rectora tiene las más amplias facultades para la gestión y administración de la Comunidad, y en su consecuencia podrá adoptar toda clase de acuerdos y celebrar cuantos actos y contratos estime convenientes para la buena marcha de esta Comunidad.

Además, específicamente le corresponden las siguientes facultades:

- A) Representar a la Comunidad en juicio o fuera de él, y en toda clase de actos, contratos y asuntos atinentes al fin de la Comunidad, sin limitación alguna, promocionando y contratando la explotación turística de las unidades alojativas integrantes en la Comunidad de Explotación.
- B) Organizar y dirigir todo lo relacionado con la Comunidad de Explotación de Santa Mónica Suites Hotel.
- C) Convocar las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias.
- D) Ejecutar los acuerdos tomados por la Junta General. En el caso de que la Junta General aprobase realizar obras menores o mayores para la reforma o mejora de las unidades alojativas pertenecientes a la comunidad de explotación, el Presidente y en caso de ausencia o enfermedad del mismo, el Vicepresidente, queda autorizado para representar a cada uno de los comuneros que no se hubiesen opuesto a la realización de las referidas obras que hubiesen comparecido a la Junta General que decidiese la ejecución de dichas obras; o a cada uno de los ausentes que después de haber recibido el acta de la junta de forma fehaciente, no hubiesen expresado, también fehacientemente, oposición a las mismas en el plazo de diez días a partir de la fecha de la recepción del acta; y ello para solicitar en su nombre las oportunas licencias de obras menores y mayores exigibles para la realización de dichas obras, ante el Ayuntamiento, Gobierno de Canarias, Cabildo y otros organismos competentes.
- E) Contratar y despedir al personal para el buen funcionamiento y administración del complejo alojativo, designando a la persona o personas que hayan de desempeñar la gerencia o dirección y fijando sus facultades y atribuciones. Haciendo constar que para la delegación de facultades al Gerente o Administrador se requerirá el voto favorable de los 2/3 de los componentes de la Junta Rectora.
- F) Determinar lo que juzgue conveniente sobre el Ejercicio de acciones ante los Juzgados o Tribunales Ordinarios y Especiales, Magistraturas de Trabajo, e incluso Económico Administrativo o Corporaciones del Estado, Provincia o Municipio, Delegaciones Ministeriales, y de nombrar Abogados o Procuradores que lleven la defensa y representación de la Comunidad, confiriéndoles los oportunos poderes y transigir judicialmente con toda amplitud.
- G) La distribución de beneficios, en su caso, se realizará mediante el sistema de entregas a cuenta con carácter periódico, atendiendo a la situación de tesorería. En Junta General, sea Ordinaria o Extraordinaria, se cerrará el ejercicio anual que corresponda, con fijación de la liquidación definitiva conforme al resultado obtenido, ingresándolo en las cuentas respectivas de los propietarios una vez deducidos los gastos, amortizaciones y devengos pendientes.

H) Proponer, para su aprobación por la Junta General, las derramas necesarias para el buen funcionamiento del complejo.

I) En particular, en el orden bancario ejercerá las siguientes atribuciones:

Abrir y cerrar cuentas bancarias.

Librar, aceptar, endosar, negociar y protestar letras de cambio, talones de cuentas corrientes y efectos bancarios.

A efectos de poder ejercitar las facultades concedidas a la Junta Rectora, se necesitará la firma mancomunada de dos personas de entre las que ostenten los cargos de Presidente, Secretario, Vice-Presidente o Tesorero.

ARTICULO 14.- Notificaciones de Los Acuerdos, Casos Especiales.-

La Junta Rectora procederá, a través de su Secretario, a notificar a los propietarios no asistentes a las Juntas Generales el contenido de los acuerdos tomados con el fin de que éstos sigan en cada momento la marcha de la Comunidad.

ARTICULO 15.- Obligaciones de los Comuneros.-

Todas las obligaciones económicas a que puedan quedar sujetos los miembros de esta Comunidad deberán ser satisfechos por éstos en el plazo que a tal fin se hubiere acordado.

Si no lo hiciesen en dicho plazo serán requeridos de pago mediante cualquier medio del que quede constancia fehaciente admitido en Derecho, y de no hacerlo efectivo dentro de los diez días siguientes a dicho requerimiento se le podrá exigir por la vía judicial. Todos los gastos que se puedan originar con tal motivo serán de la exclusiva cuenta del moroso.

ARTICULO 16.- Obligaciones de La Junta Rectora.-

La Junta Rectora está obligada a presentar a la Junta General Ordinaria, que deberá celebrarse dentro de los seis (6) primeros meses de cada año, el balance al 31 de Diciembre del año anterior, con la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria explicativa.

La contabilidad, cerrada el día 31 de Diciembre, reflejará con claridad y exactitud la situación patrimonial de la Comunidad de Explotación y los beneficios o pérdidas sufridos durante el ejercicio económico a que se refiere. El Balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria se redactarán de modo que de su lectura puedan obtenerse una representación exacta de la situación económica de la Comunidad.

ARTICULO 17.- Aprobación y Cierre de Cuentas, Requisitos.-

El balance y la cuenta de pérdidas y ganancias deberán ser sometidos previamente a la celebración de la Junta General a informe y examen por un Censor Jurado de Cuentas ejerciente, quien por escrito y antes de la celebración de la Junta General, formulará los reparos que estime convenientes.

Para realizar esta labor, el Censor podrá examinar en contabilidad todos los antecedentes y justificantes con la mayor amplitud.

Con carácter extraordinario y a solicitud de un número de comuneros que representen, por lo menos, el 15% de las unidades alojativas integrantes en la Comunidad de Explotación, el Censor Jurado de Cuentas podrá realizar en cualquier momento una censura extraordinaria para aclarar los extremos o anomalías que sean sometidos a su examen

El informe sobre los documentos examinados, emitidos por escrito por el Censor Jurado de cuentas, se pondrá a disposición de los Comuneros con una antelación mínima de 15 días a la celebración de la Junta General.

ARTICULO 18.- Sobre la Condición de Comuneros, Requisitos.-

Los Comuneros causarán baja en la Comunidad por petición propia, por venta o transmisión, por cualquier título, de la unidad alojativa, o porque así lo acuerde la Junta General. En caso de petición propia, se le admitirá la misma siempre y cuando previamente se ponga al corriente de la totalidad de los pagos que en dicho momento pudiera estar debiendo, así como acepte los actos y contratos que previamente hubiesen celebrado en su nombre la Junta Rectora y sus consecuencias de todo tipo. Asimismo, en caso de baja a petición propia, deberá pagar a la Comunidad de Explotación la cantidad que resultare por cada unidad alojativa, de una liquidación supuesta de la Comunidad de Explotación efectuada al día de entrega de dicha unidad alojativa. En el caso de venta o tramitación a tercero será preciso que, previamente, el nuevo adquirente se subrogue en los derechos y obligaciones que dicho comunero hubiese contraído para con la Comunidad de Explotación, suscribiendo además los presentes estatutos y con la obligación, en cualquier caso, de cumplir con la normativa turística en vigor que sea de aplicación al Inmueble que constituye el Complejo. Para que cause baja por decisión de la Junta General será necesario el voto en tal sentido del 75% de los votos que en dicho momento compongan la Comunidad y el total abono de las cantidades pendientes de satisfacer en aquel momento.

Será motivo de baja en la Comunidad, la negativa a realizar las obras de mejora o reforma de las unidades alojativas pertenecientes a la Comunidad que se aprueben por la Junta General.

ARTICULO 19.- Fuero.-

Para el ejercicio de cuantas acciones se deriven de los presentes estatutos todos los que suscriben, con renuncia de sus fueros propios, si los hubiera, se someten de modo expreso a los Juzgados y Tribunales del partido Judicial de San Bartolomé de Tirajana.