

IV.- El Edificio BAHIA DE PALMA, quedará sujeto a las siguientes REGLAS DE LA COMUNIDAD, que conformarán su Estatuto Privativo: - - - - -

1ª.- Las presentes reglas o Estatutos, serán obligatorios para todos los propietarios actuales y futuros de las partes determinadas en que se divide el Edificio "BAHIA DE PALMA", sito en la calle de las Adelfas, sin número, de la Urbanización Bendinat del lugar de Illetes, término de Calviá (Baleares). - - -

2ª.- Los dueños de las partes determinadas en que se dividan las plantas sótano, primera y segunda, podrán darles el destino que estimen conveniente y realizar actividades comerciales o industriales, con las limitaciones legales y las buenas costumbres; de la misma facultad gozarán los dueños de las partes determinadas números doscientos o chenta y tres y doscientos ochenta y cuatro de orden; y los que lo sean de las partes números uno, dos y tres; y de las partes que se formen con los Módulos treinta y dos, treinta y tres y treinta y cuatro de la Planta Cuarta del Bloque C, aunque dichas partes se extiendan o comprendan otros Módulos de la misma o distinta planta. - - -

Las demás partes determinadas solamente podrán destinarse a vivienda permanente o accidental. - - - - -



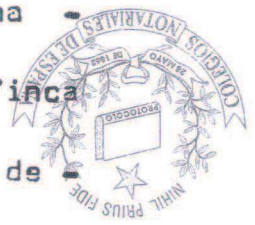
M4098486

14ª CLASE

3ª.- Los propietarios de partes determinadas de la  
 íntegra finca, podrán comunicar entre sí o agrupar, -  
 las partes determinadas de que sean dueños, tanto ho-  
 rizontal como verticalmente; también podrán dividir las  
 para formar nuevas partes o segregar una porción con  
 el mismo fin o al efecto de agregarla a otra parte -  
 pudiendo realizar estas operaciones una o varias ve-  
 ces y atribuyendo a las partes resultantes, la cuota  
 de participación que estimen oportuna, dentro de la -  
 asignada a las partes afectadas. - - - - -

Para realizar las operaciones de referencia, no -  
 será preciso el consentimiento y ni siquiera la inter-  
 vención de los propietarios de partes determinadas -  
 no afectadas por ellas; pero las obras que se realicen  
 no deberán afectar a la seguridad del Edificio ni a -  
 los elementos comunes o privativos de otro copropieta-  
 rio en la comunidad de la íntegra finca. - - - - -

La segregación de anejos o pertenencias de una  
 parte determinada, cuando no pasen a constituir finca  
 independiente, podrá o no determinar alteración de



cuotas en la copropiedad.- - - - -

4a.- Son elementos comunes, los señalados por la Ley que no estén expresamente exceptuados por estas reglas o Estatutos.- - - - -

A efectos de aclaración, se determina, que en el espacio comprendido entre los muros de cierre del Edificio, solamente es común:- - - - -

a -En la planta sótano, el foso de los tres ascensores, la escalera y el pasillo comprendido entre el foso de la derecha y la escalera, por una parte, y el Módulo 27 y la mitad del Módulo 26, del Cuerpo C, por la otra.

No obstante el propietario o propietarios de parte o partes determinadas situadas en la planta sótano, podrá, sin consentimiento de los demás, hacer las obras necesarias, a fin de que el servicio de ascensor sea dado también a la planta sótano.- - - - -

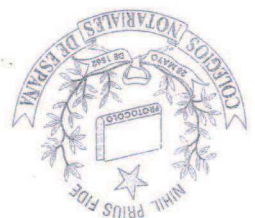
b - En la planta primera, el Módulo 17 del Cuerpo B, que constituye la Entrada del Edificio; los tres ascensores; el espacio comprendido entre los tres ascensores y la entrada, formando una franja de cinco metros y veinte centímetros de anchura, que constituirá el vestíbulo; la escalera de acceso a las plantas superiores y el pasillo entre dicha escalera y el ascensor de la derecha, por una parte, y los Módulos 26 y -

27 del Cuerpo C, por la otra.- - - - -

5ª.- Quedan excluidos de la comunidad, los elementos descritos como integrantes, anejos y pertenencias de cada una de las partes determinadas y susceptibles de aprovechamiento independiente, a las que se dá un número de orden correlativo.- - - - -

Especialmente queda excluido de la comunidad, el derecho que tendrán los propietarios de las partes determinadas "número uno", y "número tres" de realizar edificaciones, sobre o bajo su suelo, que permitan o puedan permitir las Ordenanzas y disposiciones Urbanísticas, haciendo suyas las edificaciones resultantes y sin que se altere la cuota en la copropiedad; y sin que la edificación sobre el suelo pueda tener más que una sola planta, que no sobrepasará la altura del sótano y caso contrario, deberá situarse, como mínimo a seis metros de los muros de cierre del Edificio.- - - - -

Este derecho podrá ejercitarse por etapas, será transmisible a tercero, caducará a los veinte años y si se ejercita, durante su vigencia, su titular podrá hacer la declaración de construcción y la división horizontal de la Edificación resultante, sin necesidad del consentimiento o intervención de los propietarios de otras partes determinadas.- - - - -

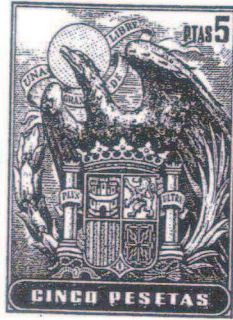


Los propietarios de las partes determinadas "número uno" y "número tres", computarán, proporcionalmente, la superficie de la íntegra finca, a efectos de realizar las construcciones referidas. - - - - -

El propietario de la parte determinada "número uno", o sus causahabientes, por cualquier título, podrán cerrar las terrazas cubiertas, comprendidas entre los Módulos 1 y 2 del Cuerpo A y los Módulos 33 y 34 del Bloque C; gozarán de la misma facultad los propietarios de partes determinadas a las que pertenezca alguna de dichas terrazas. - - - - -

También podrá, el propietario de la parte determinada "número uno" cerrar y cubrir, hasta el nivel de la planta inmediata superior, los dos patios interiores; derecho que se extiende a sus causahabientes, por cualquier título. Este derecho, al igual que el reconocido en el párrafo anterior, caducará a los veinte años y solo podrá ejercerse en cuanto lo permitan las disposiciones legales o reglamentarias. - - - - -

6º.- Tendrán la consideración de gastos y cargas comunes, los de cualquier naturaleza que exija el disfrute, conservación o nueva instalación de los elementos comunes y en general, los que tengan este carácter por ministerio de la Ley. - - - - -



M 4098487

14ª CLASE

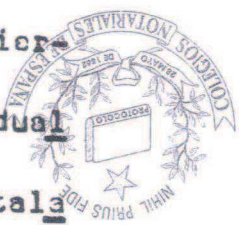
Serán soportados por los propietarios de partes de terminadas, en proporción a las cuotas atribuidas a cada una de ellas, con las siguientes excepciones: - - -



a) Los propietarios de partes determinadas situadas en el sótano y en la planta primera, no estarán obligados a contribuir al pago de los gastos de alumbrado, conservación o entretenimiento de las escaleras, hacia arriba, ni del ascensor; salvo, en cuanto al sótano, si se le diera éste último servicio y en la medida en que se lo dé. Los indicados gastos referidos al tramo de escaleras entre la planta primera y el sótano, serán de cargo del propietario o propietarios de éste. - - - - -

Tampoco contribuirán al pago de dichos gastos, los propietarios de las partes numeradas "uno", "dos" y "tres". - - - - -

b) No se considerarán gastos comunes, los derivados de suministros de agua, gas, electricidad o cualquier tipo de energía, cuando sea posible fijarlos individualmente, por existir contadores o ser posible su instalación.



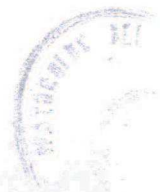
ción.- - - - -

7a.- El propietario de la parte determinada "número uno" queda obligado a permitir el uso de la piscina a los demás propietarios de partes determinadas, pero éstos contribuirán en proporción a sus cuotas, a los gastos de llenado, conservación, renovación y en general cuantos se precise para su debido funcionamiento, tanto en el agua como en los elementos de depuración; y pagarán con arreglo a las tarifas puestas por el dueño de ésta parte "número uno" el uso de las demás instalaciones que en ella existan o se establezcan.- - - - -

8) El dueño de la parte determinada "número uno" tendrá las siguientes facultades y derechos:- - - - -

a) Determinar el servicio que debe realizar uno de los ascensores, pudiendo establecer el uso privativo para alguna de las plantas; en cuyo caso los gastos de conservación, reparación y reposición, serán de cargo de la planta o plantas y del servicio a que se destine.

b) De instalar otro u otros ascensores dentro del solar y adosado o en el interior del Edificio, al objeto de facilitar el acceso (o salida) al mismo de las fincas colindantes, señalando el servicio que debe realizarse.- - - - -



c) Establecer servidumbres de paso, en favor de -  
fincas colindantes, sobre la zona de terreno situada  
al Norte del Edificio, en franja que constituya pro-  
longación del mismo. - - - - -

9º.- El propietario de la parte determinada "número  
tres", tendrá los mismos derechos y facultades esta-  
blecidos en la regla anterior, referidos al espacio -  
de terreno situada al Norte y fuera de la propia par-  
te y a la instalación de ascensores adosados a dicho  
lindero Norte y a los muros de contención que lo cons-  
tituyen, o bien a los muros de contención del lindero  
Este. - - - - -

Este derecho, al igual que el reconocido en la re-  
gla anterior, caducará a los veinte años. - - - - -

10º.- Serán de uso privativo de la parte determina-  
da colindante, aquellos pasillo en los que la inte-  
rrupción del paso, no impida, al resto de los copropie-  
tarios, el acceso normal a todas y cada una de sus -  
propias partes determinadas; pudiendo dichos propie-  
tarios utilizarlos de la forma que crean más convenien-  
te, incluso realizando obras que impidan el acceso y  
las vistas sobre los mismos. - - - - -

11º.- Los restaurantes o cualesquiera otros nego-  
cios establecidos en el edificio, tendrán acceso a



través de cualquier parte común del mismo, para las personas procedentes del exterior. - - - - -

12ª.- El transformador, cuarto de contadores, aljibe y correspondientes aparatos e instalaciones, se ubicarán donde indique el Arquitecto Director de la Obra, o las Compañías suministradoras, en el momento oportuno. - - - - -

13ª.- Queda especialmente prohibido: - - - - -

- Instalar en los Apartamentos motores o máquinas que sean peligrosos, nocivos o excesivamente ruidosos

- Situar o almacenar, aunque sea temporalmente, objetos muebles en los elementos comunes; especialmente en las zonas comunes y de tránsito. - - - - -

- Tender ropa en las terrazas y balcones; comprometiendo los propietarios, en caso de alquilar Apartamentos, a poner en sitio visible y en varios idiomas, tal prohibición. - - - - -

- Fijar rótulos, banderolas o carteles en las zonas de fachada correspondientes a los Apartamentos; quedando facultados los propietarios de locales del sótano, planta primera y planta segunda y de las partes determinadas "uno", "dos y "tres", para instalar tales rótulos o carteles, aunque sean luminosos, en sus fachadas o entradas. - - - - -



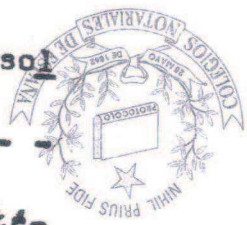
M4098488

14ª CLASE



14ª.- Todo propietario estará obligado a ejecutar en las partes determinadas de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda dañar a otro copropietario o comprometer la estabilidad, la uniformidad exterior o el decoro del Edificio, respondiendo de los daños por demora injustificada y por mala realización. Si no las efectúa, previo requerimiento, quince días antes, podrá realizarlas el Administrador, a cargo del responsable.

Siempre que un propietario quiera realizar en su parte privativa las obras o trabajos que puedan afectar a la estabilidad o estética del Edificio, debe notificarlo previamente por escrito al Administrador, si tales obras son de escasa importancia y no las empezará hasta que reciba autorización del mismo. Si las obras fueran de cierta consideración el permiso aludido deberá obtenerlo de la Junta. Caso de discrepancia entre el Administrador y el Propietario, resolverá la Junta de Copropietarios, y si la discrepancia es con ésta, se someterá la cuestión a quien esté-



desempeñando las funciones de Presidente de la Cámara de la Propiedad Urbana de Palma de Mallorca, que la resolverá como Arbitro de equidad. - - - - -

15ª.- Todas las partes determinadas serán transmitidas como cuerpos ciertos, cualquiera que sea la cabida que figure en su descripción en el presente título.

16ª.- Por la sola voluntad de los propietarios de la parte determinada número "uno" y de la parte determinada formada por los Módulos treinta y dos, treinta y tres y treinta y cuatro de la Planta Cuarta del Bloque C, se podrá establecer comunicación entre ellas, realizando las obras necesarias, incluso construcción de pasos alzados. - - - - -

17ª.- En el caso de arrendarse algún Apartamento, el arrendador tiene la obligación de imponer al arrendatario, el tener que sujetarse a estos Estatutos, - al Reglamento que regula la vida interna del Edificio; y a lo que establezca la Junta de Copropietarios. La Comunidad tendrá acción directa, a su elección, - contra el propietario o contra el arrendatario, para exigir estas responsabilidades.-----

18ª.- Ningún propietario podrá ser excluido de su derecho de asistir, deliberar y acordar en la Junta; lo que podrá hacer por sí o por medio de un representante

dicha representacion se podra conferir por los medios-  
legales usuales o por simple carta certificada mandada  
al Presidente.-----

Cuando sean varios los propietarios de un Apartamen-  
to o Local, podran concurrir a la junta todos, pero,-  
solo podran emitir una opinion y en consecuencia un so-  
lo voto.-----

18ª.-Las citaciones para las convocatorias se haran  
en el domicilio señalado por cada propietario a la Ad-  
ministracion; recibiendo el recibo el recibo quien se-  
hallase en el mismo. Se haran con seis dias de antici-  
pacion, al menos, fijando lugar, fecha y hora para la-  
reunion, asi como referencia de los asuntos a tratar.-

La Junta quedara validamente constituida en primera  
convocatoria, si asisten, personalmente o por represen-  
tacion un numero de propietarios que representan la --  
mayoria de las cuotas de participacion. En segunda con-  
vocatoria podran deliberar y tomar acuerdos, cualquiera  
que sea el numero de asistentes, con tal de que haya -  
transcurrido media hora desde la primera convocatoria-  
y haya sido anunciada, a la vez, en la forma expuesta.

Si se trata de o cambia de domicilio un copropietari-  
o, seran de su cuenta los perjuicios que se causen-  
por su notificacion en el dominio que consta en la ---



Administración.-----

20ª.- La Junta nombrara un Presidente que representará en juicio y fuera de él, a la comunidad, en los asuntos que la afectan. El cargo sera gratuito y reelegible en la reunión anual y cuando así se acuerde.-----

21ª.- Cada propietario, al adquirir uno o varios Apartamentos, depositará al Administrador, la cantidad de Cinco mil pesetas, por cada uno de ellos, Dichas cantidades constituirán un fondo de reserva para poder haber frente a los gastos propios del Edificio. Dicha reserva será repuesta por los propietarios, cuando sufra minoración, en la forma o por el procedimiento establecido en el artículo siguiente.-----

Independientemente de la anterior reserva, el Administrador tendrá derecho a exigir un deposito anticipado para afrontar los gastos de cada Apartamento para cada semestre, igual al que resultare de la liquidación del semestre anterior, mas un veinte por ciento, deducido el sobrante del anterior. Y en caso de gastos extraordinarios, lo que decida la Junta.-----

22ª.- El Administrador dentro de los cinco primeros dias de cada semestre natural librara letra de cambio con vencimiento al dia 15 del mismo mes, a cada condueño, por el total de la cantidad que le corresponda por



M4098489

14ª CLASE

su contribucion a los gastos comunes de dicho semestre calculados en la forma expresada en la regla anterior, mas los gastos de calefaccion y agua caliente y la cantidad precisa para reponer el fondo de reserva, si hubiere lugar a ello.

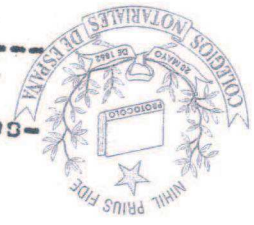


La devolucion del efecto dara lugar a su reclamacion por via judicial; procediendo contra el Apartamento o Local, embargandolo, en caso de no pagar el dueño

23ª.- El Administrado podra abrir el Apartamento, cerrado, en casos de urgancia o peligro, en presencia del Presidente de la Junta, dos testigos o Notario.

Tendra plenos poderes para efectuar las reparaciones ordinarias y urgentes; para las ordinarias no urgentes y para las extraordinarias habra de obtener la autorizacion del Presidente, quien decidira por si, cuando para efectuarlas no se requieran mas de cincuenta jornales de un oficial y de un peon; y en caso contrario, debera someterse la reparacion, a la aprobacion de la Junta.

24ª.- El Administrador tendra a disposicion de los-



propietarios de las partes determinadas que integran el total Edificio, los justificantes de pagos efectuados especificados de los cobros realizados.-----

El Administrador ordenará los servicios de portería y los demás comunes, ejecutando lo acordado por la Junta, pudiendo contratar y despedir el personal que éste a su cargo.-----

25ª.- La responsabilidad civil del inmueble frente a los propietarios de los pisos o frente a extraños, se repartirá entre aquellos, como gastos necesarios en las cosas comunes, siempre que no sean imputables alguno de dichos propietarios o a las personas que tengan a su cargo o bajo su dependencia, en cuyo caso el resarcimiento del daño, será de exclusiva cuenta del titular.-----

26ª.- El Edificio deberá ser asegurado de responsabilidad civil y contra el riesgo de incendio, rayo y explosión de gas u otro combustible que se utilice para la calefacción del edificio.-----

Producido el siniestro, la indemnización, salvo lo que se disponga en el artículo siguiente, deberá ser empleada en la reparación o reconstrucción de los elementos destruidos o averiados y que hayan sido objeto de seguro.-----

Cuanto la cantidad recibida sea inferior a la cantidad necesaria para la reparacion o reconstruccion, los titulares de los pisos deberán recurrir o cubrir la diferencia en proporcion a sus cuotas. Y cuando fuere superior el exceso quedará a disposicion de la Junta de Propietarios para atender a los gastos comunes.-----

La indemnizacion que satisfaga la Compañia o Compañias aseguradoras, deberá ser percibida conjuntamente por el Presidente de la Junta y por el Administrador, los cuales, vendrán obligados, a depositarla el mismo dia en que cobren, en un Establecimiento bancario, de Palma de Mallorca o Calvia, a disposicion de aquella Junta, y a comunicar por escrito a todos los Propietarios, la cantidad cobrada y el nombre de la Entidad en que se haya constituido el deposito.-----

27ª.-Si el Edificio perece totalmente o en una proporcion que represente las tres cuartas partes de su valor, se someterá a la Junta de Propietarios la reconstruccion del inmueble, resolviendose esta cuestion por el voto de los que representan mas del 60% de las cuotas de participacion, segun el cociente señalado bajo la descripcion de cada planta determinada.-----

Si alguno de los propietarios objetare en esta Junta que la porcion del Edificio destruida no representa los



tres cuartas partes de su valor, podra exigir dicho ob-  
jetante, que este extremo sea resuelto pericialmente -  
por el Delegado en Palma de Mallorca del Colegio Ofi-  
cial de Arquitectos de Cataluña y Baleares.-----

Acordada la no reconstruccion, en el mismo acto se-  
acordara la venta en publica subasta, ante Notario, con  
intervencion de licitadores extraños, si se presentaran  
del suelo, parte del Edificio que subsista y de los ma-  
teriales, conjuntamente, en el dia, hora y lugar del --  
termino de Calvia o de la ciudad de Palma de Mallorca-  
que señalara la Junta de Propietarios; debiendo haber-  
transcurrido por lo menos veinte dias, entre la publica-  
cion del anuncio de subasta en el Boletín Oficial de --  
la Provincia y la fecha del acto de subasta.-----

En la subasta servirá de tipo, la cantidad que acuer-  
de la Junta de Propietarios y el precio que se obtenga-  
así como, en su caso, la indemnizacion del seguro, se--  
repartirá entre los propietarios según el módulo esta-  
blecido bajo la descripción de las partes determinadas.

Si la demolacion o ruina es parcial, en cantidad --  
menor a las tres cuartas partes, la Asamblea decidirá--  
la reconstruccion, y los dueños que no quieran partici-  
par en ella, estarán obligados a ceder su derecho a --  
los otros, mediante un precio fijado por dosperitos --



M4098490

14ª CLASE

nombrados uno por la Junta de Propietarios y el otro -  
por el Propietario que rechace aquella participacion y  
en caso de discordia, lo decidirá pericialmente el Delg  
gado en Palma de Mallorca, del Colegio Oficial de Arqu  
tectos de Cataluña y Baleares.-----

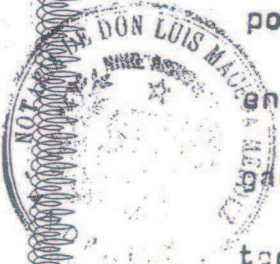
Estas normas regiran para la reconstruccion, aunque -  
la destruccion, deterioro o ruina, procediere de hecho  
no asegurado.-----

28ª.- En lo no previsto por las pr cedentes reglas -  
estatutarias, se estará a lo dísputo en la Ley de ---  
21 de Julio de 1960, y demas disposiciones relativas a  
la materia.-----

IV.- Expuesto cuanto antecede, el señor compareciente,  
según interviene, por la presente escritura,-----

-----OTORGA-----

PRIMERO.- Que declara la construcción sobre la finca -  
descrita en el antecedente primero, del Edificio que se-  
describe en el antecedente segundo, valorandose la obra  
realizada a efectos fiscales en catorce millones quin-  
cientas mil pesetas.-----



SEGUNDO.- Que constituye la total finca en régimen de propiedad horizontal, dividiendola en la forma expresada en el antecedente tercero y con arreglo a las reglas consignadas en el antecedente cuarto, que conformarán su estatuto privativo; solicitandose del señor Registrador de la Propiedad la constatación registral de todo ello, conforme a lo dispuesto por el apartado tercero, número 4º del Artículo 8 de la Ley. - - - - -

TERCERO.- El compareciente me requiere para que protocolice con ésta matriz, como así hago, un plano a escala 1:100 que dice ser de la parcela en que se realiza la construcción, en el que se señalan el emplazamiento de los cuerpos de Edificio y de las partes determinadas en números "uno", "dos" y "tres", así como zonas comunes y determinados anejos o pertenencias de partes determinadas; dicho plano es firmado a mi presencia por el otorgante. - - - - -

Quedan hechas las reservas y advertencias legales y, en especial, las referentes al Impuesto General sobre las Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; y leo al señor compareciente esta escritura; el renuncia al advertido derecho de leerla por sí mismo, se ratifica y firma; dando fé yo, el Notario, de conocerle y

en general, de todo lo consignado en este instrumento público extendido en diecinueve pliegos de clase 14<sup>a</sup>, serie M, numeros 4.146.101, los cuatro siguientes, 4.146.107, -- los seis siguientes, 4.098.402, 4.098.403, 4.098.408, y -- los cuatro siguientes correlativos, que signo, firmo y -- rubrico. Interlineado manuscrito: que mide cinco mil trescientos metros cuadrados. -- Enmendados: "0'83"; "32.33 34". VAREM. Restrepo P.

40  
6197E

