

06/2015



12-13-14-15



CP2194952

ACTUALIZADOS A 31-03-2014

S.C.P. CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE

ESTATUTOS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.

La "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE" es una Sociedad Civil Particular, regida por los presentes Estatutos y por las normas imperativas y supletorias del Código Civil y legislación vigente.

Artículo 2º.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido, y se domicilia en Chiva, Edificio Administrativo de la Sociedad, lindante en sus ensanches con la carretera de Godolleta, que parte de la de Madrid-Valencia.

Artículo 3º.

Es el objeto de la sociedad el constituir un instrumento jurídicamente adecuado para aunar criterios y voluntades, resolver conflictos, facilitar el disfrute de los bienes comunes y lograr la ordenada y pacífica convivencia en la "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE" y en particular:

a) Regular y regir el uso y disfrute de los bienes de uso común, como viales, caminos, jardines, etc., así como su conservación, reparación y adecuación, cuando fuere necesario o conveniente.

b) Velar, con plenitud de facultades, por la más fiel y leal observancia de estos Estatutos y del Reglamento de Régimen Jurídico de las Parcelas de la "Ciudad Residencial El Bosque" sancionando, en su caso, las transgresiones; y, en general, velar por el mantenimiento de un tono general en cuantos aspectos higiénicos, estéticos, funcionales, económicos y de convivencia en general implique la existencia misma de la Ciudad Residencial.

c) Ejercer las funciones organizadoras y sancionadoras necesarias o convenientes para la mejor convivencia en la Ciudad Residencial, reglando las obligaciones de los socios en cuanto al pago de gastos, cumplimiento de sus obligaciones, ejercicio de sus derechos y, en general, en cuanto proceda para el logro del fin social.

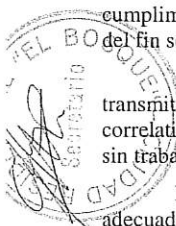
A estos efectos los socios reconocen a la Sociedad plenitud de atribuciones y competencias, transmitiéndole, en cuanto en Derecho sea preciso, las facultades correspondientes autolimitando correlativamente sus propias titularidades dominicales, y todo ello para su ejercicio judicial o extrajudicial, sin trabas, limitación ni restricción alguna.

La Sociedad no persigue ningún otro fin de lucro, consistiendo la ganancia para los socios en la más adecuada utilización por los mismos de los bienes sociales.

Artículo 4º.

La Sociedad tiene plena personalidad jurídica y capacidad legal para adquirir, poseer, disponer y enajenar toda clase de bienes, muebles e inmuebles, derechos y acciones, contratar con terceros y actuar respecto a los mismos en la esfera judicial o extrajudicial, sin ninguna limitación.

SOCIIDAD CIVIL PARTICULAR
CIUDAD RESIDENCIAL "EL BOSQUE"
PRESIDENTE



TITULO II.- CAPITAL SOCIAL

Artículo 5º.

El número de participaciones vendrá determinado por la aplicación del Artículo 11.

Artículo 6º.

La fuente ordinaria de ingresos de la Sociedad estará constituida por los pagos de los socios para cubrir los gastos de mantenimiento, reparación, conservación, reposición y adecuación de los bienes, servicios e instalaciones propias de la Sociedad, o de aprovechamiento y utilidad comunal.

Artículo 7º.

Los gastos ordinarios y extraordinarios de la Sociedad, serán satisfechos por los socios en la siguiente forma:

El importe de las cuotas se obtiene a partir del presupuesto de tesorería estipulado para un año.

Dicho presupuesto se divide en dos grupos:

A - **Bungalows Antiguos (Parc. 329)**, que contribuyen en el sufragio de las cargas de la Comunidad, asumiendo el pago del 1,8060 % del presupuesto general, según estipulan los puntos A y B del Artículo 7º de los estatutos, antes de la modificación aprobada en J. General de 9 de enero de 1990.

B - **Resto de las parcelas**, que contribuyen en el sufragio de las cargas de la Comunidad, asumiendo el pago del 98,1940 % del presupuesto general, por dos conceptos diferentes, según lo aprobado en Junta General Extraordinaria de 9 de enero de 1990.

1º Concepto: **Por vivienda**, el 40% del 98,1940% del presupuesto.

Las parcelas sin edificación, mientras no se construya sobre ellas, participarán en la formula como una vivienda, cuando se construya participarán con el número de viviendas edificadas.

2º Concepto: **Por volumetría**, el 60% del 98,1940% del presupuesto.

Las parcelas sin edificación, mientras no se construya sobre ellas, participarán en la formula con el coeficiente de edificabilidad mínimo, es decir, 0,50 m³/m², cuando se construya participará con el coeficiente de edificabilidad que figura en el Plan Parcial.

La fórmula para el reparto del 98,1940% del presupuesto es la siguiente:

$$\text{COEFICIENTE} = \left(\frac{\text{NVP}}{\text{NVT}} \right) * A + \left(\frac{\text{VMP}}{\text{VMU}} \right) * C$$

A = Porcentaje (0,40)

C = Porcentaje (0,60)

NVP = Numero de viviendas parcela

VMP = Volumetría Máxima Parcela

NVT = Numero Total de viviendas

VMU = Volumetría Máxima Urbanización

Artículo 8º.

Cuando las necesidades sociales así lo aconsejen, la Sociedad podrá acordar el cobro de cuotas de derrama de carácter extraordinario a cada socio, determinadas en la forma establecida en el artículo precedente, previo acuerdo de la Junta Directiva.

06/2015



PROCESO DE AUTENTICACIÓN



CP2194951

3

Artículo 9º.

Todo acuerdo relativo a pagos de los socios se notificará a los interesados por correo certificado con acuse de recibo o acta notarial, indicando las cantidades a abonar, lugar y plazo para efectuar el pago, con intervención del Secretario y Visto Bueno del Presidente de la Junta Directiva.

Artículo 10º.

Los dividendos pasivos y pagos de todas clases acordados por la Junta Directiva o General, son siempre función de la propiedad de la parcela y participación social aneja a la misma, transmitiéndose con ellas al nuevo titular o adquirente, único obligado a su pago frente a la Sociedad, sin perjuicio de repetir lo abonado contra el deudor inicial o anterior.

TITULO III.- DE LOS SOCIOS**Artículo 11º.**

La condición de socio viene determinada por la adquisición de una participación social como consecuencia necesaria de la adquisición de una parcela edificable o vivienda en la "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE" y es irrenunciable e inseparable de la condición de propietario de tal parcela o vivienda. "Parcela edificable es aquella que tenga una superficie mínima de 950 metros cuadrados"

En su virtud, cada participación social queda adscrita a cada una de las parcelas edificables o viviendas integradas en dicha ZONA, de forma que la adquisición de la parcela o vivienda implica la de la participación social y viceversa, sin que quepa concebirse la titularidad separada de ambas, ya que la participación social es un anejo inseparable de la titularidad de la parcela o vivienda y se transmite con la misma de pleno derecho.

El número de participaciones sociales de cada propietario será proporcional al pago respecto del presupuesto. Con excepción de las parcelas que se benefician de un trato especial en la aplicación de las cuotas, a éstas se les aplicará en el reparto de votos una penalización proporcional al beneficio que obtienen en el reparto de cuota.

Todas las participaciones sociales requerirán, en su caso, para su delegación de autorización expresa y exclusiva para cada celebración de Junta General.

Artículo 12º.

Todos los socios tienen derecho al uso, disfrute, utilización y aprovechamiento de los bienes sociales, conforme a su destino, y de suerte que no impidan, perjudiquen o menoscaben el correlativo derecho de los socios restantes; todo ello conforme a las normas que establezca la Junta General.

Artículo 13º.

Cada participación social atribuye a su titular un derecho de información, convocatoria, asistencia y voto en Juntas Generales, esencialmente unitario en función de lo establecido en el Art. 11º.

Artículo 14º.

Son obligaciones de los socios:

a) Cumplir fielmente las disposiciones de los presentes Estatutos, los acuerdos de la Junta General y Junta Directiva, y las normas del Reglamento de Régimen Jurídico de las Parcelas de la Zona Residencial El Bosque, concretamente en cuanto a limitaciones, servidumbres y obligaciones "propter rem" que en el mismo se establecen.

b) A abonar puntualmente las derramas por gastos ordinarios o extraordinarios debidamente acordados. Para las cuotas ordinarias, dentro los primeros diez días de cada bimestre en cuestión. Para las derramas extraordinarias, dentro de los diez días siguientes al día fijado para la emisión de la derrama.



c) A consentir el establecimiento sobre las parcelas de su propiedad de las servidumbres que sean precisas para el goce, servicio y utilización de los elementos y bienes sociales por quienes a los mismos tienen derecho.

d) A someter a la decisión de la Junta Directiva las cuestiones y discrepancias que puedan surgir con otro u otros propietarios y consocios, con motivo del goce, servicio o utilización de las parcelas privativas o bienes sociales, o de la infracción de las normas de estos Estatutos o de las contenidas en el Reglamento de Régimen Jurídico antes referido.

A estos efectos se establece la vinculación de los socios, por el solo hecho de serlo, y para la solución de tales cuestiones, al arbitraje de la Junta Directiva, a la que se reconocen y conceden las mas amplias facultades para decidir y resolver tales cuestiones, con renuncia expresa a la intervención de Juzgados y Tribunales.

Artículo 15º.

En el supuesto de que algún socio no ingresara las cuotas ordinarias y/o extraordinarias previstas en los artículos 6º, 7º, 8º, y 14º de los presentes estatutos, en la cuantía, lugar y plazo establecidos, se generará, sin necesidad de notificación o requerimiento previo, un recargo de demora del diez por cien sobre la cuantía impagada. También, el socio deudor deberá abonar el importe de sesenta euros correspondientes a los gastos ocasionados por las gestiones y notificaciones que suponga la tramitación de la reclamación de la deuda (cuantía esta última que se actualizará anualmente aplicándole el incremento que determine el Índice General de Precios de Consumo – IPC-). Igualmente, el socio deudor deberá abonar, en concepto de interés, un recargo del 10% anual sobre la deuda total vencida a 31 de diciembre.

El socio deudor será requerido de pago por plazo de diez días. En dicha notificación se hará constar debidamente desglosados: los importes correspondientes a la cantidad principal adeudada, el importe del recargo de demora, y los gastos generados hasta ese momento por la gestión y notificación de la deuda.

En el mismo requerimiento se le notificará al socio deudor que transcurrido el plazo de diez días naturales, contados desde la recepción de la notificación, sin haberse efectuado el pago de la cantidad total adeudada, quedará automáticamente suspendido en todos sus derechos sociales, prohibiéndole utilizar y servirse de todos y cada uno de los bienes sociales para servicio de su parcela, ya la disfrute por sí mismo, ya haya cedido a tercero su uso. Esta prohibición alcanzará a los servicios prestados por la sociedad, pudiendo la Junta Directiva adoptar las medidas conducentes para asegurar la efectividad de tal prohibición.

Sin perjuicio de esta suspensión la Junta Directiva podrá exigir judicialmente el pago de la deuda a través del procedimiento establecido en la Ley de la Propiedad Horizontal.

Todos los plazos establecidos en este artículo se computarán por días naturales, y las notificaciones, apercibimientos y requerimientos se efectuarán de forma fehaciente en el domicilio del socio consignado en los libros de la Sociedad. Si practicado el requerimiento en el domicilio indicado por el socio a efectos de notificaciones, este resultara negativo, por la causa que fuera, podrá ser notificado el socio mediante la publicación del requerimiento en el tablón de anuncios de la sociedad.

En el tablón de anuncios de la sociedad se fijarán las fechas de pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias, y una vez vencida la fecha de pago se hará constar en dicho tablón las parcelas y titulares de las mismas que queden pendientes de pago así como los importes pendientes de liquidación a los oportunos efectos informativos.

Artículo 16º

El incumplimiento por el socio de cualquiera de sus obligaciones, la infracción por el mismo de las normas contenidas en el Reglamento de Régimen Jurídico de las Parcelas, o la conducta abusiva, incorrecta, incomoda o dañosa en orden al servicio y utilización de los bienes sociales, del socio o de las personas que de é traigan su causa para el disfrute de la parcela, podrá ser sancionado por la Junta Directiva, previo acuerdo de la Junta General, en los términos consignados en el artículo quince, en tanto no cese la infracción o la conducta sancionable y se proceda por el causante a la reparación de los daños originados.

Artículo 17º.

La suspensión o privación de los derechos sociales no exime al socio interesado del cumplimiento de las obligaciones inherentes a tal condición.

06/2015



CP2194950

5

TITULO IV.- GOBIERNO DE LA SOCIEDAD

Artículo 18°.

La sociedad será regida y administrada por la Junta General de socios, la Junta Directiva y el Presidente.

A todos los efectos legales, bastará el juicio de legitimación del órgano social actuante, emitido por Notario, para que pueda actuar plenamente las facultades que le están atribuidas por estos Estatutos.

Sección 1ª: JUNTA GENERAL

Artículo 19°.

La Junta General de Socios es el órgano supremo de gobierno de la Sociedad.

Las Juntas son ordinarias o extraordinarias. La Junta ordinaria se convocará por la Junta Directiva y se celebrará dentro del primer trimestre de cada año, para conocer de la memoria y rendición de cuentas del ejercicio anterior, provisión y cargos vacantes, y acordar sobre presupuestos y pagos a realizar por los socios, para hacer frente a los gastos ordinarios y extraordinarios.

La extraordinaria se reunirá siempre que la convoque la Junta Directiva, por iniciativa de su Presidente, de cinco de sus miembros, o a instancia del 5% de las participaciones sociales por lo menos, para conocer de todas las materias propuestas por quien solicite su convocatoria.

Artículo 20°.

La convocatoria de las Juntas, ordinaria y extraordinarias, se realizará por el Secretario, por medio de papeleta remitida por correo certificado con acuse de recibo, o por conducto notarial en el domicilio de los socios que figure en los libros sociales, con cinco días de antelación como mínimo a la fecha de su celebración, indicando el lugar fecha y hora de la Junta, en primera y en segunda convocatoria, y el orden del día.

Artículo 21°.

La Junta, ordinaria o extraordinaria, se entenderá validamente constituida en primera convocatoria, cuando concurran la mitad más uno de los socios, que representen la mayoría de las participaciones sociales; y en segunda convocatoria cualquiera que sea el número de socios y participaciones que concurran.

Los socios presentes justificarán su condición con los documentos que acrediten su personalidad y concuerden con los datos consignados en el Libro de Socios.

Los socios podrán confiar su representación a otra persona socio o no, mediante poder notarial bastante para asistir y votar en las Juntas Generales de la Sociedad, o cumplimentando la papeleta de delegación de voto anexa en cada convocatoria.

Las juntas serán presididas por el Presidente de la Junta Directiva, asistido del Secretario de la misma, y en su defecto por los Vices correspondientes, y a falta de éstos por un Presidente y Secretario designados por la propia Junta General de entre los socios presentes y al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones; actuarán además dos interventores designados uno por la mayoría y otro por la minoría, para la confección de la lista de asistentes y firma del acta de la sesión.

Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos, en función de las participaciones sociales según previene el Art. 11°. No tendrán derecho de voto los socios suspendidos en sus derechos sociales conforme a lo dispuesto en los artículos 15°, 16° y 17° de estos Estatutos.

De la sesión se levantará el acta correspondiente que será remitida por correo ordinario a todos los socios dentro de los quince días siguientes, para informar de los acuerdos adoptados. Y se someterá a su aprobación en la siguiente Junta General que se celebre.

SOCIEDAD CIVIL "EL BOSQUE"
CIUDAD RESIDENCIAL "EL BOSQUE"
PRESIDENTE



Artículo 22°.

La Junta General de Socios se entenderá válidamente constituida para tomar toda clase de acuerdos, en Junta ordinaria o extraordinaria cuando estando reunidos todos los socios, personalmente o por representación, decidan por unanimidad celebrarla.

Sección 2ª: JUNTA DIRECTIVA**Artículo 23°.**

La gestión, administración y representación de la Sociedad corresponde a la Junta Directiva, sin limitación alguna, tanto en el orden jurídico como extrajudicial.

Artículo 24°.

La Junta Directiva se integra de Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vicesecretario, Tesorero, Vicetesorero y hasta cuatro vocales, elegidos por la Junta General de Socios, de entre sus socios, con permanencia máxima continuada de 5 años, pero libremente revocables por la propia Junta General.

Cada año la Junta Directiva se renovará parcialmente de forma automática, cambiando dos miembros de la Directiva, tramitando la dimisión en la inmediata Junta General Ordinaria que se celebre.

La renovación se producirá atendiendo a los siguientes criterios en orden de prelación:

1. Baja Voluntaria.
2. Enfermedad que incapacite para el ejercicio del cargo.
3. Causar baja como socio de la SCP C.R. El Bosque.
4. Por la inasistencia al 50% de las reuniones de la Junta Directiva dentro del periodo de un año. En todo caso, el cese en base a esta causa requerirá la ratificación expresa de la propia Junta General de socios en base a las anteriores causas.
5. Mayor antigüedad continuada en la Junta Directiva.

Incorporaciones a la Junta Directiva.

- A) Si existen vacantes en la Junta Directiva. Las incorporaciones se efectuarán de manera instantánea una vez se trámite la solicitud en reunión de Junta Directiva, y su pertenencia a la misma será de forma interina hasta que recaiga acuerdo de Junta General.
- B) Si todos los cargos de la Directiva están cubiertos. Las incorporaciones se formalizarán en Junta General Ordinaria, una vez presentadas las dimisiones de los Directivos cesantes, pudiendo presentarse a dichos cargos cualquier socio, incluidos los directivos cesantes. La elección de los mismos se realizará mediante sufragio libre y secreto. En cualquier caso, el directivo elegido se incorporará a la Junta Directiva como Vocal de la misma.

Las vacantes que se produzcan en los cargos, antes de extinguirse el plazo reglamentario, se cubrirán interinamente por la propia Junta Directiva, hasta que recaiga acuerdo de la Junta General de Socios.

La Junta Directiva se configurará con representación de todas las tipologías urbanísticas contempladas en el Plan Parcial de la propia Urbanización, como máximo, en la misma proporción que tienen en el mencionado Plan Parcial, siempre y cuando lo soliciten.

Artículo 25°.

La Junta Directiva se reunirá, obligatoriamente, una vez al mes y, voluntariamente, cuando el Presidente la convoque, por propia iniciativa o a instancia de dos directivos.

La convocatoria se efectuará por el Secretario o Vicesecretario en la forma consignada en el artículo veinte de estos Estatutos.

06/2015



15-16-2015



CP2194949

7

La Junta Directiva se entenderá válidamente constituida cuando concurren por lo menos la mitad de sus miembros y sus acuerdos se adoptarán por mayoría de votos, siendo decisivo, caso de empate, el voto del Presidente o del que haga sus veces.

De cada sesión se levantará el acta correspondiente que firmarán todos los asistentes, y, en su defecto, se expresará la causa por la que alguno se abstiene de firmar.

Artículo 26º.

Como desarrollo de lo dispuesto en el artículo veintitrés de estos Estatutos, y a título meramente enunciativo, se consigna que a la Junta Directiva corresponden, entre otras, las siguientes facultades:

A) Representar a la Sociedad judicial y extrajudicialmente, en todo tipo de hechos, actos y negocios jurídicos, ante toda clase de personas y entidades, públicas o privadas, y para todo género de operaciones o pretensiones.

B) Ejecutar los acuerdos de la Junta General de Socios y velar y cumplir estrictamente todo lo establecido en estos Estatutos y en el Reglamento de Régimen Jurídico de Parcelas de la "Zona Residencial El Bosque".

C) Organizar y dirigir el uso y aprovechamiento de los bienes sociales, establecer, instalar, modificar y ampliar servicios comunes, y conocer y aprobar, en su caso, los proyectos, memorias y planos sobre cierres de parcelas, edificación de chalets, construcción de piscinas y obras y reformas de cualquier género en las parcelas de la "ZONA".

D) Acordar los pagos a realizar por los socios para financiar los presupuesto de gastos ordinarios y extraordinarios de la sociedad.

E) Nombrar y despedir el personal subalterno; concertar contratos de servicios, obras y suministros necesarios o convenientes para la realización del fin social.

F) Formalizar los balances, memorias y presupuestos que deban presentarse a la Junta General de Socios.

G) Ejercer las facultades disciplinarias y sancionadoras establecidas en estos Estatutos y en el referido Reglamento de Régimen Jurídico.

H) Dirimir las cuestiones entre propietarios en los términos establecidos en el artículo catorce, apartado d) de estos Estatutos.

Y) Y en general realizar todos los actos de administración y gobierno de la Sociedad.

Sección 3ª: DEL PRESIDENTE

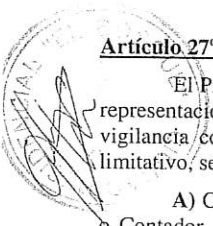
Artículo 27º.

El Presidente de la Sociedad, como órgano delegado de la misma, y de su Junta Directiva, ostenta su representación tanto en el orden judicial como extrajudicial, y se le encomienda la actuación permanente y vigilancia constante de los intereses sociales. Entre sus facultades, a título meramente enunciativo y no limitativo, se consignan las siguientes:

A) Convocar y presidir las Juntas Generales y Juntas Directivas, y firmar con el Secretario, Tesorero o Contador, según los casos, todos los documentos que a los mismos corresponda librar por razón de su cargo.

B) Por delegación estatutaria de la Junta Directiva, ostentar la representación de la sociedad ante toda clase de personas o entidades, Autoridades, Tribunales y organismos, bien personalmente, bien mediante el otorgamiento de los poderes pertinentes, incluso de representación procesal, a favor de terceros y revocarlos.

C) Adoptar cuantas medidas considere urgentes para el mejor gobierno y administración de la Sociedad, dando cuenta a la Junta Directiva en la primera sesión que celebre.



SOCIETAT PARTICULAR
CIUTAT DE VALÈNCIA "EL BOSQUE"
PRESIDENTE

Sección 4ª: OTROS CARGOS

Artículo 28º.

Al secretario corresponde el ejercicio de las funciones que institucionalmente se atribuyen a los secretarios de los entes colectivos, y en particular la custodia de los libros de actas de Juntas Generales y Directiva, libro de Socios, documentos de la Sociedad y certificar de los mismos con el Visto Bueno del Presidente; intervenir en los expedientes disciplinarios y de sanción, y llevar la administración de la Sociedad.

Artículo 29º.

Corresponde al Tesorero la custodia de los fondos sociales y la intervención en los cobros y pagos de la Sociedad, así como elevar a la Junta Directiva un informe trimestral del estado de cuentas.

Artículo 30º.

Corresponde a los Vices sustituir a los respectivos titulares en caso de enfermedad, ausencia, incapacidad o incompatibilidad, sin necesidad de justificar la causa de suplencia, sin perjuicio de su responsabilidad personal frente a la Sociedad caso de injerencia improcedente en el ejercicio de aquellas facultades.

Artículo 31º.

La Junta Directiva podrá nombrar un administrador retribuido con cargo a los gastos generales, al que encomendará los trabajos y funciones no representativos ni de dirección, que estime convenientes.

TITULO V.- BALANCE Y CUENTAS

Artículo 32º.

La Junta Directiva someterá a la Junta General ordinaria la memoria, balance y cuentas del ejercicio anterior y los presupuestos de gastos ordinarios y extraordinarios previsibles para el ejercicio corriente, para su aprobación en su caso.

TITULO VI.- REFORMA DE ESTATUTOS

Artículo 33º.

Los presentes Estatutos sólo podrán reformarse, en todo o en parte, por acuerdo de la Junta General Extraordinaria expresamente convocada para tal fin, y con el voto favorable de más de tres cuartos de los socios y/o de las participaciones sociales asistentes.

TITULO VII.- DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD

Artículo 34º.

En cuanto a la disolución de la Sociedad se estará a las normas contenidas en la escritura de constitución de la sociedad, que aquí se dan por reproducidas.

Artículo 35º.

Si el Ayuntamiento de Chiva nombrase Entidad Administradora o se hiciese cargo de todos o alguno de los bienes o servicios comunes de la Entidad, en la parte que le afecte a la sociedad, se sometería a las reglas que dictare la Corporación Municipal, adaptando en lo pertinente estos Estatutos.

06/2015



REPUBLICA DE CHIVA



CP2194948

9

REGLAMENTO SOBRE RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS PARCELAS DE LA ZONA RESIDENCIAL "EL BOSQUE"

La finca matriz y por lo tanto todas las fincas de ella formadas quedan rigurosamente sometidas en cuanto a su configuración física y régimen de titularidad, disposición y disfrute a las Normas del presente Reglamento vinculantes para todos los adquirentes de las fincas y sus derecho-habientes por cualquier título.

La eficacia del Estatuto real configurado en este Reglamento es independiente de su trascrición en los sucesivos títulos de adquisición de las fincas y nace exclusivamente de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Únicamente la llamadas fincas especiales quedan completamente exentas de esta reglamentación. Son tales fincas especiales las siguientes: A).- Por la singularidad que ofrecen y sin perjuicio del uso incondicionado que puedan hacer de los servicios, las señaladas con los números **31, 101, 199, 302, 324, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337 y 338.** B).- Y por estar destinadas a servicios las señaladas con los números **32, 343, 182, 183, 184, 185, 186, 342, 327, 326, 325, 303, 339, 345 y 346, 439 y 440.**

A los efectos oportunos se solicita del Sr. Registrador de la Propiedad de Chiva su inscripción en el folio registral de la finca matriz y la referencia al mismo en el folio correspondiente a cada una de las fincas que la integran, cuando se inscriban como fincas independientes.

Para mayor aclaración se señala en diversos Artículos su reglamentación.

Artículo 1º. Por error en la J. G. de fecha 25 de febrero de 1998, se modifica su contenido como si fuese el Art. 2º. Quedando así:

Cada una de las parcelas integrantes de la "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE", puede dividirse o agruparse a otra u otras colindantes, para constituir una nueva parcela; la agrupación de las parcelas no podrá modificar el cálculo de las cuotas que corresponden al propietario de esas parcelas en aplicación del Atr. 7º de los Estatutos.

Artículo 2º.

El destino exclusivo y necesario de cada parcela es la construcción sobre la misma de un solo cuerpo de edificio, dedicado a casa-chalet, para residencia familiar, permanente o de temporada. De agruparse varias fincas podrán construirse edificios adosados o independientes destinados a vivienda, que no rebase la edificabilidad admitida.

No se podrá instalar en las parcelas, hospederías, academias, despachos profesionales, servicios, comercios, industrias ni cualquier otro tipo de establecimiento, público o privado; ni dedicarse, en todo o en parte, a instalaciones deportivas abiertas al público, pequeñas explotaciones agrícolas o pecuarias, huertos familiares, criaderos de animales, ni siquiera gallineros o corrales para uso familiar.

Artículo 3º.

Sobre cada parcela sólo podrá construirse un cuerpo de edificio, quedando terminantemente prohibida la elevación de cualquier tipo de edificaciones accesorias.

Artículo 4º.

El volumen edificado en cada parcela no podrá exceder del módulo: cero sesenta metros cúbicos por metro cuadrado, y la altura no podrá sobrepasar los siete metros lineales sobre la cota media de la misma. Si se construye una planta alta no podrá ésta ocupar más de un setenta y cinco por ciento de la superficie edificada en planta baja.

Podrá construirse en cada parcela una piscina cuya superficie no podrá exceder del cuatro por ciento de la extensión total de aquella. La cabida máxima de la piscina será de 90 metros cúbicos.



Artículo 5°.

Las distancias mínimas de las líneas exteriores de fachada del edificio a los linderos de la parcela, serán de ocho metros, cuando linde con calles, y de cinco metros en los lindes restantes.

Las piscinas deberán construirse a una distancia mínima de cinco metros de cualquiera de los lindes de parcela.

Artículo 6°.

Los propietarios de las parcelas deberán proceder a su cierre mediante pared, de una altura de ochenta centímetros sobre el nivel del suelo, en el plazo de dos años, a partir de la fecha de su adquisición.

Los gastos del cerramiento entre parcelas colindantes serán sufragados por mitad por los respectivos propietarios. Sobre el muro de separación de parcelas colindantes podrá colocarse, hasta una altura máxima total de dos metros sobre el nivel del suelo, verja metálica apoyada sobre piquetes.

Cada propietario podrá plantar un seto vivo a la distancia mínima de veinte centímetros de la cara exterior del muro de cerramiento general, que no podrá sobrepasar la altura de dos metros en los linderos con otras parcelas, y de un metro y medio en los linderos con las calles.

Transcurridos los dos años sin que el propietario de parcela cumpla la obligación establecida en el párrafo primero de este artículo, la Junta Directiva de la Sociedad Civil Particular "Ciudad Residencial El Bosque", que en esta misma escritura se constituye, podrá ordenar la construcción del muro de cierre de la finca a costa del propietario moroso.

Artículo 7°.

No podrán plantarse en las parcelas árboles o arbustos a una distancia inferior de cuatro metros de sus linderos con calles, y de tres metros en los linderos restantes. Pero deberán respetarse los árboles y arbustos ya existentes, aunque estén a menor distancia.

Artículo 8°.

Todas las instalaciones de agua, luz, teléfono o cualquier otro servicio para la parcela y edificio-chalet sobre la misma construido, serán subterráneas quedando prohibida cualquier línea o tendido aéreo dentro de la misma.

Artículo 9°.

Para realizar cualquier obra de instalación o reforma en las fincas deberá presentarse previamente el correspondiente proyecto, memoria y planos suscritos por técnico competente para su aprobación en su caso por la Junta Directiva de la Sociedad Civil Particular "Ciudad Residencial El Bosque".

Cualquier obra iniciada sin la preceptiva aprobación de ella, será inmediatamente paralizada y demolida a costa de quien la ordenó, reponiendo la finca en su estado original.

Artículo 10°.

Todo propietario podrá efectuar dentro de su parcela y a su costa, las obras de modificación que tenga por conveniente, siempre que respete fundamentalmente la masa arbórea que constituye la característica esencial de la ZONA, no afecte al decoro y garantía de la misma, respete lo establecido en este Reglamento, y no dañe o perjudique la propiedad privativa de otro propietario o los elementos comunes.

Todo propietario estará obligado a realizar en su parcela y a su costa, las obras y reparaciones necesarias para evitar daños, molestias graves e injustificadas, o inmisiones de igual carácter, en otras parcelas.

Artículo 11°.

Las fincas son intransmisibles por sus adquirentes, en actos ínter vivos, en pleno dominio, usufructo o nuda propiedad, hasta tanto no se edifique la casa-chalet de acuerdo con las normas de este Reglamento, y se construya su cerramiento. Tampoco podrán constituirse sobre las mismas derechos reales de garantía hasta que no se cumpla tal condición. Se exceptúan los supuestos de necesidad apreciados por la Junta Directiva de la Sociedad Civil Particular "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE".

En ningún caso podrán los propietarios constituir sobre las parcelas servidumbres de ningún género, reales o personales.



06/2015



CP2194947

11

Artículo 12º.

Los propietarios de las parcelas, una vez edificadas, podrán cederlas en arrendamiento para su utilización como residencia familiar, exclusivamente. De los actos del arrendatario u ocupante responderá personalmente el propietario.

Artículo 13º.

Todas las prohibiciones y limitaciones en cuanto a indivisibilidad, edificación, plantación, disposición y uso de las parcelas, tienen el carácter de servidumbres negativas establecidas en favor de las restantes parcelas integrantes de la "CIUDAD RESIDENCIAL EL BOSQUE", como medios dominantes.

En consecuencia, su violación produce la obligación de reponer las cosas en el estado que en este Reglamento se establece y de indemnizar debidamente los daños y perjuicios ocasionados a todos los restantes propietarios.



CIUDAD RESIDENCIAL "EL BOSQUE"
PRESIDENTE



ES COPIA AUTORIZADA LITERAL de su matriz con la que concuerda obrante en mi protocolo general corriente de instrumentos públicos bajo el número al principio indicado. Y a instancia de LA ENTIDAD OTORGANTE la libro en diez folios de papel de uso exclusivamente notarial, el presente y los nueve siguientes en orden correlativo, de la misma serie, dejando nota en su original. En VALENCIA, a veinte de Noviembre del año dos mil quince. DOY FE.-

