

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECREATIVA ALCAZABA LAGOON

En Casares a Catorce de Enero de Dos Mil Dieciséis

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO.

Los presentes estatutos tienen como objeto crear las normas por las cuales ha de regirse la Comunidad de usuarios de la Laguna Recreativa Alcazaba Lagoon. La Laguna Recreativa comprende a los efectos de esta Comunidad la propia laguna y sus instalaciones vinculadas a la misma y que se reflejan en el plano adjunto a los presentes sita en la porción de terreno que se identifica así mismo en el plano adjunto, marcados la superficie de la laguna objeto de esta comunidad y de cesión entre trazos gruesos.

ARTICULO 2. TITULO CONSTITUTIVO.

La mencionada Comunidad de Usuarios ha sido establecida en el Acta de Constitución suscrita en fecha de hoy.

ARTICULO 3. MIEMBROS DE LA COMUNIDAD.

- *Miembros de dicha comunidad solo podrán ser y además tendrán ese derecho a ser miembros de pleno derecho de la Comunidad, quienes sean titulares/ propietarios de una vivienda o inmueble habitable en la Urbanización Alcazaba Lagoon que está integrada por las parcelas que se mencionan en el anexo que se une a los presentes como Anexo Numero Uno. No se puede usar la laguna por quienes no sean propietarios de una vivienda o inmueble habitable o personas que con el convivan.*
- *Todos los propietarios de viviendas o Inmuebles habitables de la Urbanización tanto construidos como a construir, serán miembros de dicha comunidad y tienen derecho a formar parte de la misma bastando para dicha incorporación, la simpe comunicación de la*

promotora (Sagamore Real Estate S.L.), con copia del contrato al Presidente de la citada Comunidad. Caso de cesión de la vivienda por la persona que haya adquirido la vivienda a la promotora o siguientes propietarios, el vendedor, dejara de ser miembro de dicha comunidad suponiendo tal acto la renuncia del mismo y ese mismo acto de la venta supondrá de forma automática, la aceptación por parte de la Comunidad del nuevo adquirente como miembro de la Comunidad, debiendo el vendedor incluir de forma necesaria en la escritura de venta que el nuevo propietario acepta ser miembro de esta Comunidad y acepta sus estatutos.

- *Se apodera y concede poder, por la Comunidad a favor de Sagamore Real Estate S.L. y/o a la persona que esta designe , para que, hasta que se proceda a la venta del último inmueble de la Urbanización, en las respectivas escrituras de venta de los inmuebles de la Urbanización, pueda incorporar y hacer comunero de la COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECREATIVA ALCAZABA LAGOON, a los adquirentes de dichos inmuebles, en las condiciones establecidas en estos estatutos de dicha comunidad, que serán aceptados en la propia escritura, aceptando así mismo esos nuevos compradores formar parte de la comunidad.*

ARTICULO 4. REGULACION.

La Comunidad deberá cumplir con las condiciones establecidas en el contrato de cesión de los derechos de uso de la Laguna Recreativa y las instalaciones vinculadas a esta, a suscribir entre Sagamore Real Estate S.L. y la Comunidad de Usuarios (Que se une a los presentes y forman parte de los mismos) así como por estos estatutos y por las normas de Régimen interior o uso de la laguna que se unen al presente. Estas Normas de regulación antes citadas afectarán a los usuarios/comuneros actuales o futuros.

ARTICULO 5. DOMICILIO DE LA COMUNIDAD.

La Comunidad tendrá su domicilio, Casares (Málaga) en la Urb. Alcazaba Lagoon, Autovia A-7, Arroyo Vaquero, Km. 150, C.P. 29690 Oficina de Administración.

ARTICULO 6. JURISDICCION.

Los Comuneros/ Usuarios se comprometen a someter sus controversias a la Junta de Comuneros /Usuarios y en caso de discrepancia o de cualquier litigio se someten a la Jurisdicción de los Juzgados y Tribunales de Estepona.

TITULO II. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

ARTICULO 7. ELEMENTOS COMUNES

Son de USO COMUN los elementos que sirven para el disfrute de la Laguna Recreativa y sus Instalaciones vinculadas a la misma.

ARTICULO 8. ELEMENTOS PRIVATIVOS.

No existen elementos de uso privativo, salvo los enseres o accesorios que los Comuneros/usuarios pueden introducir en la Laguna Recreativa para disfrute en la misma tales como embarcaciones de recreo de pequeñas dimensiones y autorizadas previamente por la Junta Directiva o sillas, sombrillas y elementos similares que deberán ser retirados al salir cada día el Comunero/ Usuario del recinto de la Laguna o depositados en los lugares habilitados para su guarda de existir los mismos.

ARTICULO 9. CUOTAS DE PARTICIPACION.

La Comunidad contará con tantas cuotas como Inmuebles habitables tenga la Urbanización Alcazaba Lagoon en cada momento. Esa cuotas serán para los inmuebles habitables ya construidos las que se especifican en el cuadro anexo que forma parte de los presentes como “ Anexo cuotas “. Las cuotas de los inmuebles habitables a construir en las parcelas aun no edificadas serán en su total las que se especifican para cada parcela en el cuadro anexo de cuotas citado y una vez construidos los inmuebles habitables se individualizaran asignando a cada inmueble habitable la misma cuota que le corresponda en la propiedad horizontal o Comunidad de propietarios correspondiente o en la forma que libremente decida Sagamore Real Estate S.L. o el promotor siempre y cuando se respete la cuota total de la parcela que consta en el Anexo cuotas.

Las reformas o modificaciones de cada piso, local o inmueble, no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada cuota de participación supondrá el derecho de voto de ese comunero y su participación en los gastos de la Comunidad.

TITULO III. DE LOS ORGANOS DE LA COMUNIDAD

ARTICULO 10. ORGANOS.

La comunidad estará regida por la Junta de Comuneros/Usuarios, el Presidente y el Secretario-Administrador. Podrá existir además un Vicepresidente, que será designado por la propia Junta bastando para dicha elección del Vicepresidente la mayoría de los asistentes siempre que estos sumen el 50% de las cuotas de participación. La función de dicho Vicepresidente solo será sustituir al Presidente en ausencia del mismo y ejercitar las funciones de este.

ARTICULO 11. FUNCIONES DE LA JUNTA DE COMUNEROS / USUARIOS.

Corresponde a la Junta:

1°. Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los usuarios formulen contra la actuación de aquéllos.

2°. Aprobará el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

3°. Aprobará la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recabar fondos para su realización.

4°. Aprobará o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

5°. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

ARTICULO 12. REUNIONES.

La Junta de comuneros/usuarios se reunirá con carácter ordinario por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas. La Junta se reunirá, con carácter extraordinario:

- Cuando lo considere conveniente el Presidente,
- Cuando lo pidan la cuarta parte de los comuneros/usuarios,
- Cuando lo pidan un número de comuneros/usuarios que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.
- Cuando concurren la totalidad de los comuneros/usuarios y así lo decidan.

ARTICULO 13. CONVOCATORIA.

La hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, lugar, día y hora en que se celebre la Junta en primera, o en su caso, segunda convocatoria, entregándose las citaciones, por escrito, en el domicilio en España que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el piso, local o inmueble que posea en la Urb. Alcazaba Lagoon.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con diez días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

ARTICULO 14. ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta, un escrito firmado por el Comunero/usuario. El representante tendrá voz y voto en las deliberaciones lo mismo que si asistiera personalmente el representado.

Si algún piso, local o inmueble pertenece proindiviso a diferentes propietarios o a una entidad mercantil, éstos/a nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si algún piso, local o inmueble se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario.

ARTICULO 15. ELECCION DEL PRESIDENTE.

Los Comuneros/usuarios elegirán de entre ellos un presidente, que representará en juicio y fuera de la comunidad en los asuntos que le afecten. La duración del mandato será de un año, salvo renuncia anticipada del designado en cada momento y prorrogable por períodos iguales.

ARTICULO 16. FUNCIONES DEL PRESIDENTE.

Le corresponde:

- a) Ostentar la representación de la comunidad en juicio y fuera de la comunidad.
- b) Fijar, convocar y presidir las reuniones de la Junta, dirigiendo las deliberaciones y decidiendo con voto de calidad, en caso de empate.
- c) Acordar el Orden del día de las reuniones.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva.
- e) Autorizar con su visto bueno las certificaciones que expida el Secretario.
- f) Desempeñar las funciones que le encomiende la Junta.
- g) Las demás funciones que señalen los estatutos.

El Presidente podrá ser asistido en sus funciones por un Vicepresidente que, sólo le sustituirá, en los casos de vacante, ausencia o enfermedad del Presidente.

Los cargos de Presidente y Vicepresidente son gratuitos.

ARTICULO 17. EL SECRETARIO-ADMINISTRADOR. ELECCION.

La Junta nombrará un Secretario - Administrador que podrá no pertenecer a la comunidad de usuarios y que percibirá los honorarios que en cada momento apruebe la junta.

ARTICULO 18. FUNCIONES.

Corresponderá al Secretario- Administrador:

1°. Velar por el buen régimen de la Laguna Recreativa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimiento a los Comuneros/usuarios.

2°. Preparar con la debida antelación y someterá a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

3°. Atender a la conservación y mantenimiento de la Laguna, sus instalaciones y servicios, disponiendo las reparaciones ordinarias, y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o, en su caso, a los propietarios.

4°. Mandar ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras.

5°. Llevar los libros de contabilidad.

6°. Efectuar los pagos y realizará los cobros que sean procedentes y en particular en materia de pagos los de impuestos relacionados con elementos comunes en materia de cobros, librar los recibos a cargo de los comuneros/usuarios para el cobro de los gastos comunes, salvo que el pago se verifique mediante ingreso en la cuenta corriente de la comunidad.

7°. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiará, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.

8°. Expedir las certificaciones de los libros de actas y contabilidad, que deberán contar con el visto bueno del presidente.

9°. Todas las demás atribuciones que se le confieran por la Junta.

ARTICULO 19. REMOCION.

El Secretario- Administrador podrá ser removido en asamblea extraordinaria de la Junta de Comuneros/ usuarios, además de en asamblea ordinaria.

TITULO IV. ADOPCION DE ACUERDOS

ARTICULO 20. ACUERDOS.

Los acuerdos de la Junta de comuneros/usuarios requerirán unanimidad cuando impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la Comunidad o en estos estatutos.

Los comuneros/usuarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta serán notificados, en el domicilio que hubiesen designado en España , de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes, y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación o de su intento fehaciente sin haber sido posible hallarlo en el domicilio que hubiesen designado en España, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.

ARTICULO 21.VALIDEZ DE LOS ACUERDOS.

Para la validez de los demás acuerdos que no impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la Comunidad o en estos estatutos , bastará el voto de la mayoría de los comuneros/usuarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiese sido convocada previamente.

Si la Junta, debidamente convocada, no se celebrare en primera convocatoria, ni se hubiere previsto en la citación el día y hora de la segunda deber ser, ésta convocada, con los mismos requisitos de la primera, dentro de

los quince días siguientes a la fecha de la Junta no celebrada, y con cinco días de antelación a la fecha de la reunión.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que, esa mayoría represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

ARTICULO 22. ACUERDOS PERJUDICIALES.

Cuando los comuneros/usuarios estimaren gravemente perjudicial para ellos el acuerdo de la mayoría, podrán acudir al Juez para que decida sobre la procedencia del mismo, siempre que representen, por lo menos, la cuarta parte de las cuotas de participación.

ARTICULO 23. DOCUMENTACION.

Los acuerdos de la Junta de comuneros/usuarios se reflejarán en un libro de actas foliado y diligenciado por Notario.

TITULO V. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 24. DIVISION, AGREGACION, SEGREGACION.

El derecho al uso de la laguna y sus instalaciones no puede cederse a terceros, sin el pleno consentimiento de Sagamore Real Estate S.L. o la entidad mercantil o persona física a la que esta haya cedido este derecho, dado que esta concedido solo para propietarios de los inmuebles de la Urbanización Alcazaba Lagoon.

Los comuneros/usuarios no podrán modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de la Laguna y sus instalaciones.

ARTICULO 25. MEJORAS.

Ningún comunero/usuario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y funcionamiento de la Laguna Recreativa.

Cuando se adopten validamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. En caso de que sea posible, se le privará de la mejora o ventaja y si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento.

ARTICULO 26. OBLIGACIONES.

A).- OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE USUARIOS:

- Obligatoriedad de cumplir con todos los acuerdos y condiciones establecidas en el contrato de cesión de los derechos de uso de la Laguna Recreativa y las instalaciones vinculadas a esta, a suscribir entre Sagamore Real Estate S.L. y la Comunidad de Usuarios (Que se unen a los presentes y forman parte de los mismos).
- *Obligatoriedad de suscribir un seguro de responsabilidad civil que entraría como gastos común o de mantenimiento a nombre de la promotora Sagamore o Comunidad de Usuarios hasta la venta de la última vivienda de la urbanización.*
- *Que hasta que se produzca la venta del último apartamento o vivienda de la urbanización y la adquisición de la propiedad de la misma por los usuarios en la forma que se expresa luego, la Laguna será regida en cuanto a su uso, por La Comunidad de usuarios.*
- *Abonar El IBI correspondiente a la parte proporcional de los metros que ocupa el terreno en el que está instalada la laguna y sus instalaciones según plano adjunto, siendo de la Comunidad de Usuarios y de su cuenta y cargo dicho pago.*

- *Para la modificación de estos Estatutos y las normas de uso o reglamento de uso de la laguna, se establece y exige la "Unanimidad " o voto favorable de la totalidad de los comuneros*

- *Una vez realizada la venta de la ultima vivienda de la urbanización por parte de Sagamore Real Estate S.L. o la entidad que la sustituya o tenga sus facultades y comunicación de dicha circunstancia a La Comunidad de usuarios de la laguna, la Comunidad de Usuarios, tendrá la obligación de segregar, a su costa, riesgo y ventura e incluso con modificación del plan parcial, la parcela sobre la que se asienta la laguna, a fin de adquirir la propiedad de la laguna y el terreno sobre el que se asienta según las mediciones y limites que se contemplan en el plano que se adjunta y según el contrato de cesión de derechos de uso suscrito con Sagamore Real Estate S.L. Producida dicha circunstancia, es decir, realizada la venta de la ultima vivienda de la urbanización y comunicación de dicha circunstancia a La Comunidad de usuarios de la laguna, Sagamore Real Estate S.L. o la entidad o persona a la que esta haya cedido sus derechos, no tendrá ninguna obligación o responsabilidad sobre la Laguna y sus Instalaciones a ella vinculadas, siendo la misma de la Comunidad de Usuarios.*

A los efectos citados en estos Estatutos, se entenderá que se ha producido la venta de la última vivienda de la urbanización cuando así lo decida Sagamore Real Estate S.L. o la entidad a la que esta haya cedido sus derechos y así lo comunique a la Comunidad.

B).- OBLIGACIONES DE CADA COMUNERO /USUARIO

- *Respetar y cumplir los presentes Estatutos y las Normas de funcionamiento y uso o Reglamento de uso de la laguna e instalaciones de la misma, adjuntas y aprobadas en la Junta de Constitución.*

- *Contribuir a los gastos de mantenimiento de la laguna y sus instalaciones, según su cuota y el presupuesto que resulte aprobado y que será, con contenido de mínimo, el que se establece en estos Estatutos y en el contrato de cesión de uso de la laguna suscrito por la Comunidad y Sagamore y unido al acta de constitución de la Comunidad.*

- Respetar las instalaciones.
- Mantener en buen estado de conservación La Laguna y sus instalaciones, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros usuarios, resarciendo los daños que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- En la escritura por la que se transmita el piso o local por cualquier título título, debe el transmitente declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos de esta comunidad o, en su caso, expresar los que adeudare, respondiendo en todo caso, el Inmueble, de las citadas cuotas con independencia de quien en cada momento resulte, su titular.
- Observar la diligencia debida en el uso de la laguna y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos, de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso o inmueble con derecho a uso, sin perjuicio de las acciones que entre ellos procedan.
- Abstenerse de desarrollar en la laguna y sus instalaciones, actividades dañosas para las mismas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, o que supongan perturbación de la tranquilidad de los demás usuarios.
- Abstenerse de instalar perreras, basureros y cualquier otro elemento antiestético, en los elementos de uso común.

C).- OBLIGACION ESPECIAL DE LA COMUNIDAD.-

Dado que Sagamore Real Estate S.L., por las especiales características y tecnología utilizada en la Laguna Recreativa tiene suscrito un contrato con Crystal Lagoons BV por plazo de veinte años en virtud del cual Crystal Lagoons BV otorga a Sagamore Real Estate S.L. una licencia no exclusiva sobre una tecnología que permite la construcción, operación, mantenimiento y control de mantenimiento de la laguna Recreativa, este contrato de Licencia deberá ser respetado en todos sus términos y asumido su costo por la Comunidad de usuarios, pasando a formar parte de los gastos del presupuesto de la misma durante el tiempo de vigencia del mismo.

En el supuesto de que La Comunidad de usuarios o sus miembros pasen a ostentar la propiedad de la laguna recreativa antes de que transcurran los veinte años de vigencia del contrato antes citado, esta o estos deberán subrogarse en el contrato suscrito con Crystal Lagoons BV ocupando la posición de Sagamore Real Estate S.L. y en el supuesto de que hubieran pasado ya los veinte años de vigencia del contrato, deberán suscribir nuevo contrato que les permita seguir utilizando la tecnología Crystal Lagoons BV.

SAGAMORE REAL ESTATE S.L.

D. OSCAR ALFONSO LERIA CHATEAU

DÑA. CRISTINA AGUILAR BENITEZ

En Casares, a Quince De Enero de 2016.

D. ADRIAN ARIAS NAVARRO mayor de edad, provisto de DNI nº 27339286-Z, con domicilio a efectos de notificaciones y de este contrato en Ctra. de Cádiz, Km.175, Centro de Negocios Puerta de Banús, Portal A – Oficinas 3 y 4, Nueva Andalucía – Marbella, Málaga.

INTERVIENE

En nombre y representación, como Administrador Único de la mercantil “**SAGAMORE REAL ESTATE, S.L.**” con CIF nº B-92565118, domiciliada en Ctra. de Cádiz, Km.175, Urb. La Alcazaba, Nueva Andalucía – Marbella, Málaga, constituida por tiempo indefinido ante el Notario de Marbella, D. Rafael Requena Cabo, el día 9 de Julio de 2004 con numero de protocolo 7.406, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 3.636 , folio 64, hoja nº MA 72209, quien actúa en calidad de Administrador de la mencionada Entidad. En adelante LA CEDENTE.

Dicha representación le viene dada por el poder otorgado ente el Notario de Marbella, D. Juan Miguel Motos Guirao, el día 26 de Octubre 2011, número 591 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 3.626, folio 68, hoja MA-72209.

Asi mismo interviene en nombre y representación de la COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA ALCAZABA LAGOON, (En adelante LA CESIONARIA) constituida en fecha 14 de Enero de 2.016 y elegido Presidente

de la misma en el Acto de la Constitución de la misma y facultado para la firma del presente en dicha acta.

Posee plena capacidad legal para suscribir el presente contrato y al efecto.

EXPONEN

1º- Que Sagamore Real Estate S.L. es propietaria de una LAGUNA RECREATIVA y las instalaciones vinculadas a la misma (Hoy en construcción) sita en el término de Casares , en la en la Parcela A, del Sector UR-13, Cortijo El Beneficiado, de dicho termino municipal, en la Urbanización Alcazaba Lagoon. Aparece la indicada laguna objeto de este contrato de cesión en el plano adjunto marcada entre trazos gruesos.

Que Sagamore Real Estate S.L. tiene suscrito con la entidad CRYSTAL LAGOONS BV un contrato de Licencia de Tecnología en virtud del cual Crystal Lagoons BV Licencia a Sagamore Real Estate S.L., la tecnología necesaria para la construcción, operación, mantenimiento y control de mantenimiento de la Laguna Recreativa antes citada, no afectando el presente contrato a los derechos del grupo empresarial Crystal Lagoons BV sobre la tecnología licenciada.

2º- Que la COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECRETATIVA ALCAZABA LAGOON esta interesada en adquirir el derecho de uso para todos sus integrantes (Cesión que se otorga en atención a que todos los miembros de la Comunidad de Usuarios de la Laguna Recreativa Alcazaba Lagoon serán propietarios de viviendas o inmuebles habitables en la Urb. Alcazaba Lagoon y al efecto suscriben el presente contrato de cesión de uso conforme a las siguientes

CONDICIONES

PRIMERA.- Objeto.- SAGAMORE REAL ESTATE S.L. (En adelante la cedente) OTORGA a favor de la COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECRETATIVA ALCAZABA LAGOON y por ende a los comuneros o miembros de dicha comunidad (En adelante la Cesionaria) que la acepta, LA CESIÓN DEL USO Y DISFRUTE de la Laguna recreativa y sus instalaciones vinculadas descritas en el expositivo de este documento , conforme al presente contrato y los Estatutos de la Comunidad de Usuarios que se unen a este contrato parte inseparable, debidamente firmado por las partes.

SEGUNDA.- El plazo de duración de la presente cesión, se establece para el periodo de tiempo que media entre el día de hoy y el de la venta del último inmueble que pertenezca a la Urbanización Alcazaba Lagoon y en todo caso por el periodo máximo de Quince Años.

Una vez realizada la venta de la ultima vivienda de la urbanización y comunicación de dicha circunstancia a La Comunidad de usuarios de la laguna, la Comunidad de Usuarios, tendrá la obligación de segregar, a su costa, riesgo y ventura e incluso con modificación del plan parcial, la parcela sobre la que se asienta la laguna, a fin de adquirir la propiedad de la laguna y el terreno sobre el que se asienta según las mediciones y limites que se contemplan en el plano que se adjunta. Producida dicha circunstancia, es decir, realizada la venta de la ultima vivienda de la urbanización y comunicación de dicha circunstancia a La Comunidad de usuarios de la laguna, Sagamore Real Estate S.L. o la entidad o persona a la que esta haya cedido sus derechos, no tendrá ninguna obligación o responsabilidad sobre la Laguna y sus Instalaciones a ella vinculadas, siendo la misma del Comunidad de Usuarios.

A los efectos citados en este contrato, se entenderá que se ha producido la venta de la última vivienda de la urbanización cuando así lo decida Sagamore Real Estate S.L. o la entidad a la que esta haya cedido sus derechos y así lo comunique a la Comunidad.

A la finalización del periodo de duración de este contrato, es decir los quince años antes referidos y de no haberse producido antes la resolución por causa legal, en cuyo caso estará rescindido el mismo sin derecho alguno para la Comunidad, la Comunidad de usuarios, tendrá también derecho a que se produzca la cesión de la propiedad de la laguna recreativa en las mismas condiciones antes citadas para el caso de la venta de la última vivienda.

La citada Transmisión se efectuará por el precio o valor establecido para dicha porción de terreno, que ocupa la laguna y sus instalaciones según plano adjunto, en el IBI, obteniéndose proporcionalmente a esos metros el valor o precio y serán de cuenta y cargo de la Comunidad de usuarios todos cuantos gastos e impuestos deriven de la misma.

TERCERA.- Precio.- Como contraprestación por esta cesión de uso se establece que la Comunidad de usuarios deberá ocuparse del pago de todos los gastos que conlleve el mantenimiento y conservación de la Laguna Recreativa, sin perjuicio de que se asuman otros gastos por parte de la Comunidad, como los relativos al uso y disfrute de la misma que serán de su coste y cargo al ser sus miembros los que la utilizan y usan.

CUARTA.- El cesionario se compromete y obliga a :

- *El derecho al uso de la laguna y sus instalaciones no puede cederse a terceros, sin el pleno consentimiento de Sagamore Real Estate S.L., dado que esta concedido solo para propietarios de los inmuebles de la Urbanización Alcazaba Lagoon.*
- *El derecho de uso se concede en tanto y cuanto no se produzca alteración de ninguna clausula de los Estatutos que rigen la Comunidad y de las normas de Uso interno de la laguna que se unen al presente contrato, siendo ambos documentos parte esencial de este contrato en los términos que están redactados y aprobados.*
- *Miembros de dicha comunidad Cesionaria solo podrán ser y además tendrán ese derecho a ser miembros de pleno derecho de la*

Comunidad, "Los propietarios de las viviendas o inmuebles habitables de la urbanización Alcazaba Lagoon en todas sus fases".

- *Se apodera y concede poder, por la Comunidad Cesionaria a favor de Sagamore Real Estate S.L., para que en las respectivas escrituras de venta de los inmuebles de la Urbanización, pueda incorporar y hacer comunero de la COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECRETATIVA ALCAZABA LAGOON, a los adquirentes de dichos inmuebles, en las condiciones establecidas en los estatutos de dicha comunidad que serán aceptados en la propia escritura, aceptando así mismo esos nuevos compradores formar parte de la comunidad.*
- *Caso de cesión de la vivienda o inmueble habitable, el vendedor dejara de ser miembro de la comunidad cesionaria suponiendo tal acto la renuncia del mismo y la aceptación por parte de la Comunidad del nuevo comprador como comunero, debiendo el vendedor/ comunero saliente, incluir de forma necesaria en la escritura de venta que el nuevo propietario acepta ser miembro de esta Comunidad y acepta sus estatutos y la renuncia del saliente.*
- *El derecho de uso se mantendrá siempre y cuando no se modifique la clausula estatutaria de la Comunidad Cesionaria, que establece, la "Unanimidad ", para la modificación de los estatutos de la misma.*
- *LA COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA LAGUNA RECRETATIVA ALCAZABA LAGOON, no podrá alterar en modo alguno, las Normas de funcionamiento y uso de la laguna e instalaciones que se unen al presente y son firmadas por las partes .*
- *Es obligación de la Comunidad Cesionaria, el abono de su cuenta y riesgo, de los gastos de mantenimiento, uso, disfrute y conservación de la laguna y sus instalaciones. Dichos gastos estarán*

contemplados en el presupuesto que cada año apruebe la citada Comunidad.

- *ES obligación de la Comunidad de Usuarios cesionaria la suscripción y pago de un seguro de responsabilidad civil que entraría como gastos de la Comunidad Cesionaria y suscrito a favor de la titular de la Laguna y sus Instalaciones Sagamore Real Estate S.L. hasta la venta de la última vivienda de la urbanización.*

- *No podrá, bajo ningún concepto ni causa, solicitarse por los usuarios o miembros de la Comunidad cesionaria o la propia Comunidad la división de ese uso común debiendo ejercitarse en la forma contemplada en este contrato.*

- *Que hasta que se produzca la venta del último apartamento o vivienda de la urbanización y la adquisición de la propiedad de misma por los usuarios o la propia Comunidad, la Laguna será regida en cuanto a su uso por La Comunidad de usuarios Cesionaria conforme a lo establecido en este contrato, en los Estatutos de la Comunidad Cesionaria y en las Normas de uso y funcionamiento de la laguna y sus instalaciones adjuntas a este contrato.*

- *Una vez realizada la venta de la ultima vivienda de la urbanización y comunicación de dicha circunstancia a La Comunidad de usuarios de la laguna; la Comunidad de Usuarios, tendrá la obligación de segregar, a su costa, riesgo y ventura e incluso con modificación del plan parcial, la parcela sobre la que se asienta la laguna, a fin de adquirir la propiedad de la laguna y el terreno sobre el que se asienta según las mediciones y limites que se contemplan en el plano que se adjunta.*

- *Corresponderá a la Comunidad Cesionaria el pago del IBI correspondiente a la parte proporcional de los metros que ocupa el terreno en el que está instalada la laguna y sus instalaciones según plano adjunto, siendo de su cuenta y cargo dicho pago.*

- No se podrá destinar la Laguna y sus instalaciones a usos distintos de los contemplados en los Estatutos y Normas de Funcionamiento unidos al presente.
- No se podrán realizar obras de cualquier naturaleza o índole, sean temporales o fijas, en la laguna y sus instalaciones

- Se obliga la Comunidad Cesionaria a mantener y conservar la laguna y sus instalaciones en perfectas condiciones de funcionamiento en todos sus elementos, servicios e instalaciones, incluyéndose la limpieza, seguridad y vigilancia del mismo, costeando los gastos que ello origine.

- Se obliga la Comunidad Cesionaria al pago de los suministros, gastos de cualquier naturaleza que se deriven del funcionamiento de la laguna y sus instalaciones, así como al pago de los tributos, tasas, exacciones e impuestos que graven la laguna y sus instalaciones y/o su explotación.

- Se obliga La Comunidad Cesionaria al pago del coste de las obras de mejora en los elementos, servicios e instalaciones comunes que debieran ejecutarse por imposición legal y/o de las autoridades tanto municipales, como Autonómicas como nacionales o de la C.E.E.

QUINTA.- Sagamore Real Estate S.L. se reserva la facultad expresa de instalar en la zona de la Laguna o sus instalaciones, publicidad estática o visual, así como rótulos o anuncios de toda clase, siempre que no se impida o dificulte el uso que por este contrato se concede.

Asimismo, **Sagamore Real Estate S.L** se reserva el derecho de destinar la laguna para la celebración eventos de presentación o promoción de la Urbanización siempre y cuando se preavise a la Comunidad Cesionaria con una antelación de diez días naturales y no duren más de cinco horas y la Comunidad Cesionaria, deberá permitir, sin derecho por su parte a reclamación alguna, en todo caso la realización de cuantas obras de

instalación fueren convenientes o necesarias en relación a los elementos e instalaciones para los eventos a los que se refiere la presente cláusula.

SEXTA.- Junto a esta cesión, y como anexo inseparable del mismo las partes firman los Estatutos de la Comunidad de Usuarios de la laguna recreativa Alcazaba Lagoon y las normas y usos de mantenimiento de la laguna manifestando el beneficiario de la presente Cesión conocer y aceptar íntegramente el contenido de los mismos.

SEPTIMA.- Sagamore Real Estate S.L. Durante todo el tiempo de la cesión, podrá libremente hipotecar LA LAGUNA, EL TERRENO SOBRE EL QUE SE ASIENTA Y SUS INSTALACIONES, debiendo en cualquier caso hacer expresa constancia al acreedor hipotecario, si lo hubiera, de las cesiones que, como la presente, haya previamente concertado.

Igualmente se reserva **Sagamore Real Estate S.L.**, la facultad de gravar la laguna y sus instalaciones con servidumbre de cualquier tipo, así como la de instalar toda clase de conducciones y tuberías, ya la de realizar cualquier tipo de obras en las mismas, siempre que dichas obras no impidan o dificulten el derecho de uso que se establece en este contrato.

Sagamore Real Estate S.L. podrá ceder los derechos que ostenta sobre la laguna, incluidos los derechos de este contrato, a terceras personas, siempre y cuando lo notifique por escrito a la Comunidad, sin posibilidad por parte de esta o sus miembros, de ejercer derecho alguno de adquisición preferente o retracto.

La Comunidad de Usuarios de la Laguna Recreativa Alcazaba Lagoon o sus miembros no podrán en modo alguno gravar, enajenar el derecho de uso que adquiere por el presente.

OCTAVA.- La Comunidad Cesionaria deberá soportar el no uso de la laguna y sus instalaciones como consecuencia de las obras de reparación o mantenimiento que haya de realizarse en los mismos o bien por obras impuestas por la legislación o las autoridades sin que tenga derecho y en su

caso renunciado a indemnización alguna o al no pago de la cuota por parte de sus comuneros.

NOVENA.- El incumplimiento por parte de la Comunidad cesionaria de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente documento, o de cualquiera de sus condiciones o pactos dará lugar a la finalización de la cesión al ser todas ellas condiciones esenciales de esta cesión.

DÉCIMA .- A los efectos de notificaciones y requerimientos, se fija como domicilio de las partes el que figura en el presente documento.

DÉCIMO PRIMERA.- Las partes, con renuncia expresa al fuero que pudiera corresponderles, se someten para todas las cuestiones dimanantes del presente contrato a los Juzgados y Tribunales de Estepona.

Y en prueba de plena conformidad con el contenido del presente contrato privado, lo firman las partes, por duplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha en el encabezamiento indicados.

LA CEDENTE

LA CESIONARIA



* * * * *

ATARI

ANEXO CUOTAS

ASIGNACIÓN POR APARTAMENTOS Y PARCELAS

PARCELA	Nº Aptos	Cuota de Participación
PARCELA A	40	14.7021
40 Aptos.		
PARCELA B-1	60	12.4865
60 Aptos.		
PARCELA B-2	18	4.1021
18 Aptos.		
PARCELA C	58	4.4194
APARTAMENTO 101		0,1843
APARTAMENTO 102		0,1521
APARTAMENTO 103		0,1521
APARTAMENTO 104		0,1586
APARTAMENTO 111		0,1972
APARTAMENTO 112		0,1521
APARTAMENTO 113		0,1521
APARTAMENTO 114		0,1521
APARTAMENTO 121		0,2786
APARTAMENTO 201		0,1650
APARTAMENTO 202		0,1521
APARTAMENTO 203		0,1521
APARTAMENTO 204		0,1586
APARTAMENTO 211		0,1521
APARTAMENTO 212		0,1521
APARTAMENTO 213		0,1521
APARTAMENTO 214		0,1521
APARTAMENTO 221		0,1972
APARTAMENTO 222		0,1972
APARTAMENTO 301		0,1843
APARTAMENTO 302		0,1521
APARTAMENTO 303		0,1521
APARTAMENTO 304		0,1586
APARTAMENTO 311		0,1972
APARTAMENTO 312		0,1521
APARTAMENTO 313		0,1521
APARTAMENTO 314		0,1521
APARTAMENTO 321		0,2786
APARTAMENTO 401		0,1650
APARTAMENTO 402		0,1521
APARTAMENTO 403		0,1521
APARTAMENTO 404		0,1586
APARTAMENTO 411		0,1521
APARTAMENTO 412		0,1521
APARTAMENTO 413		0,1521
APARTAMENTO 414		0,1521
APARTAMENTO 421		0,1972
APARTAMENTO 422		0,1972
PARCELA D	62	12.7418
APARTAMENTO 501		0,2205
APARTAMENTO 502		0,1678
APARTAMENTO 503		0,1678
APARTAMENTO 504		0,2205
APARTAMENTO 511		0,1871
APARTAMENTO 512		0,1678
APARTAMENTO 513		0,1678
APARTAMENTO 514		0,1871
APARTAMENTO 521		0,2487
APARTAMENTO 522		0,2487
APARTAMENTO 601		0,2487
APARTAMENTO 602		0,1832
APARTAMENTO 603		0,1832
APARTAMENTO 604		0,1832
APARTAMENTO 605		0,2487
APARTAMENTO 611		0,2282
APARTAMENTO 612		0,1832
APARTAMENTO 613		0,1832
APARTAMENTO 614		0,1859
APARTAMENTO 621		0,2589
APARTAMENTO 622		0,2589
APARTAMENTO 701		0,2487
APARTAMENTO 702		0,1832
APARTAMENTO 703		0,1832
APARTAMENTO 704		0,1832
APARTAMENTO 705		0,2487
APARTAMENTO 711		0,2282
APARTAMENTO 712		0,1832
APARTAMENTO 713		0,1832
APARTAMENTO 714		0,1859
APARTAMENTO 721		0,2589
APARTAMENTO 722		0,2589
APARTAMENTO 801		0,2205
APARTAMENTO 802		0,1678
APARTAMENTO 803		0,1678
APARTAMENTO 804		0,2205
APARTAMENTO 811		0,1871
APARTAMENTO 812		0,1678
APARTAMENTO 813		0,1678
APARTAMENTO 814		0,1871
APARTAMENTO 821		0,2487
APARTAMENTO 822		0,2487
APARTAMENTO 901		0,2487
APARTAMENTO 902		0,1832
APARTAMENTO 903		0,1832
APARTAMENTO 904		0,2487
APARTAMENTO 911		0,1859
APARTAMENTO 912		0,1832
APARTAMENTO 913		0,1832
APARTAMENTO 914		0,1859
APARTAMENTO 921		0,2589
APARTAMENTO 922		0,2589
APARTAMENTO 1001		0,2205
APARTAMENTO 1002		0,1678
APARTAMENTO 1003		0,1678
APARTAMENTO 1004		0,2205
APARTAMENTO 1011		0,1871
APARTAMENTO 1012		0,1678
APARTAMENTO 1013		0,1678
APARTAMENTO 1014		0,1871
APARTAMENTO 1021		0,2487
APARTAMENTO 1022		0,2487
PARCELA E-1	205	45.6499
205 Aptos.		
PARCELA F	23	3.8680
23 Aptos.		
	444	100.0000



**COMUNIDAD DE USUARIOS DE LA
LAGUNA RECREATIVA ALCAZABA LAGOON**