

# ESTATUTOS DE LA SOCIEDAD LIMITADA

## TITULO I

### Denominación, objeto, duración y domicilio.

**Artículo 1.** Con la denominación de **SERVICIOS TURÍSTICOS “LAS FALUAS” SOCIEDAD LIMITADA**, se constituye una Sociedad Mercantil de Responsabilidad Limitada, que se registrá por los presentes Estatutos y por las disposiciones legales vigentes en cuanto fueren aplicables.

Cuando los presentes Estatutos se refieran a la Ley, se entenderá la Ley, 2/1.995 de Sociedades de Responsabilidad Limitada, de 23 de marzo.

**Artículo 2.** La sociedad tiene por objeto:

- a. El desarrollo y realización de todo tipo de actividades de tipo turístico.
- b. El arrendamiento y explotación turística de alojamiento de apartamentos y demás negocios del sector de hostelería y turismo, pudiendo intervenir en otras empresas turísticas y realizar las actividades necesarias para asegurar el buen funcionamiento de los complejos turísticos y apartamentos particulares, velar por la administración y dirección comercial y proveer servicios y mantenimiento del servicio alojativo.

Las actividades enumeradas en el presente artículo podrán ser realizadas por la sociedad total o parcialmente, ya de modo directo o de modo indirecto, o mediante titularidad de acciones o participaciones sociales en Sociedades con objeto análogo o idéntico.

Quedan excluidas todas aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija requisitos especiales que no queden cumplidos por esta sociedad.

**Artículo 3.** El domicilio social se fija en el municipio de San Bartolomé de Tirajana, C/ Tenerife 9 de Playa del Inglés.

Por acuerdo del Órgano de administración, podrá trasladarse el domicilio social dentro del mismo término municipal donde se halle establecido, así como crearse, trasladar o suprimir las sucursales, agencias y delegaciones, tanto en territorio nacional como extranjero, que el desarrollo de la actividad social de la empresa haga necesario o conveniente.

**Artículo 4.** La sociedad se constituye por tiempo indefinido y dará comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución.

## TITULO II

### CAPITAL Y PARTICIPACIÓN SOCIAL

**Artículo 5.** El capital social es de 3.461,8297.-€, dividido en 72 participaciones sociales, números -1- a la -72-, de 48,0809.-€ de valor nominal cada una, acumulables e indivisibles. El capital social está íntegramente suscrito y desembolsado por los socios y su titularidad lleva de pleno derecho la obligación de someterse a las prescripciones de los Estatutos y a los acuerdos válidamente adoptados. Las participaciones atribuyen a los socios los mismos derechos.

**Artículo 6.** Las participaciones representativas del capital no podrán incorporarse a títulos valores, ni representarse mediante anotaciones en cuenta, ni denominarse acciones.

Las participaciones sociales no se representan en ningún caso por títulos especiales, nominativos o al portador, ni se expedirán tampoco resguardos, provisionales acreditativos de una o varias participaciones sociales. El único título de propiedad está constituido por esta escritura y en los demás casos de modificación del capital social, por los documentos públicos que pudieran otorgarse. En caso de adquisición por transmisión intervivos o mortis causa, por el documento público correspondiente.

Las certificaciones del libro registro de socios en ningún caso sustituirán al título público de adquisición.

**Artículo 7.** Prestación accesoria. -Todas las participaciones sociales existentes y en su caso las futuras, llevan aparejada una prestación accesoria por participación, consistente en la obligación de celebrar contrato de arrendamiento con la sociedad del inmueble-apartamento que posee el partícipe en el complejo de apartamentos denominado las Falúas, sito en la Calle Tenerife de Playa del Inglés, municipio de San Bartolomé de Tirajana, Provincia de Las Palmas.

La prestación accesoria no tiene carácter remuneratorio.

**Artículo 8.** Transmisión de participaciones sociales.

La transmisión voluntaria de participaciones por actos «inter vivos» entre socios, así como la realizada en favor del cónyuge, ascendiente o descendiente del socio o en favor de sociedades pertenecientes al mismo grupo que la transmitente no está sujeta a ninguna limitación estatutaria.

Fuera del supuesto del número anterior, la transmisión voluntaria de participaciones sociales por actos «inter vivos» se regirá por las siguientes reglas:

El socio que se proponga transmitir su participación o participaciones deberá comunicarlo por escrito a los administradores, haciendo constar el número y características de las participaciones que pretende transmitir, la identidad del adquirente, el precio y demás condiciones de la transmisión.

La transmisión quedará sometida al consentimiento de la sociedad, que se expresará mediante acuerdo de la Junta General, previa inclusión del asunto en el orden del día, adoptado por la mayoría ordinaria establecida por la Ley.

La sociedad sólo podrá denegar el consentimiento si comunica al transmitente, por conducto notarial, la identidad de uno o varios socios o terceros que adquieran la totalidad de las participaciones. No será necesaria ninguna comunicación al transmitente si concurrió a la Junta General donde se adoptaron dichos acuerdos. Los socios concurrentes a la Junta General tendrán preferencia para la adquisición. Si son varios los socios concurrentes interesados en adquirir, se distribuirán las participaciones entre todos ellos a prorrata de su participación en el capital social.

Cuando no sea posible comunicar la identidad de uno o varios socios o terceros adquirentes de la totalidad de las participaciones, la Junta General podrá acordar que sea la propia sociedad la que adquiera las participaciones que ningún socio o tercero aceptado por la Junta quiera adquirir, conforme a lo establecido en el art. 140 TRLSC.

El precio de las participaciones, la forma de pago y las demás condiciones de la operación, serán las convenidas y comunicadas a la sociedad por el socio transmitente. Si el pago de la totalidad o de parte del precio estuviera aplazado en el proyecto de transmisión, para la adquisición de las participaciones será requisito previo que una entidad de crédito garantice el pago del precio aplazado.

En los casos en que la transmisión proyectada fuera a título oneroso distinto de la compraventa o a título gratuito, el precio de adquisición será el fijado con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 107.2 D) TRLSC

El documento público de transmisión deberá otorgarse en el plazo de un mes a contar desde la comunicación por la sociedad de la identidad del adquirente o adquirentes.

El socio podrá transmitir las participaciones en las condiciones comunicadas a la sociedad, cuando hayan transcurrido tres meses desde que hubiera puesto en conocimiento de ésta su propósito de transmitir sin que la sociedad le hubiera comunicado la identidad del adquirente o adquirentes.

Los socios sobrevivientes y, en su defecto, la sociedad -que deberá cumplir lo exigido por la Ley para el supuesto de transmisión derivativa de las propias participaciones-

tendrán derecho de adquisición de las participaciones del socio fallecido, si el heredero o legatario no fueren socio de la compañía, o cónyuge, descendiente, o ascendiente del socio fallecido. El ejercicio de este derecho se ajustará a lo dispuesto en el Art. 110.2 TRLSC.

En caso de transmisión forzosa de participaciones sociales los socios de la misma clase y, en su defecto, la sociedad -que deberá cumplir lo exigido por la Ley para el supuesto de transmisión derivativa de las propias participaciones- podrán ejercitar el derecho de adquisición preferente de tales participaciones en los términos previstos en el artículo 109 TRLSC.

El régimen de la transmisión de las participaciones sociales será el vigente en la fecha en que el socio hubiera comunicado a la sociedad el propósito de transmitir o, en su caso, en la fecha de fallecimiento del socio o en la de la adjudicación judicial o administrativa.

Las transmisiones de participaciones sociales que no se ajusten a lo previsto en la ley o, en su caso, a lo establecido en los estatutos no producirán efecto alguno frente a la sociedad.

**Artículo 9.** La transmisión de participaciones sociales se formalizará en documento público.

La adquisición ínter vivos o mortis causa de participaciones sociales deberá ser comunicada al secretario del Consejo de administración por escrito, indicando el nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio.

El adquirente de las participaciones sociales podrá ejercer los derechos de socio frente a la Sociedad, desde que ésta tenga conocimiento de la transmisión.

**Artículo 10.** Separación y exclusión. Se reconoce a los socios el derecho de separación unilateral y sin causa.

Para llevarse a cabo se requiere comunicación fehaciente por escrito al secretario del Consejo de Administración de la Sociedad, produciéndose con ello la separación automática, no obstante, se tendrá siempre en cuenta lo establecido en el artículo 225 del código de comercio.

Procederá la exclusión por las causas y formas previstas en la Ley.

Tanto en la separación como en la exclusión del socio, éste correrá con los gastos en que incurra la sociedad por la preceptiva reducción de capital que se llevará a cabo, deduciéndola en su caso, de lo que pudiera corresponderle por el valor real de la participación social.

**Artículo 11.** La sociedad limitada llevará un Libro registro de socios, en el que se harán constar la titularidad originaria y las sucesivas transmisiones, voluntarias o forzosas, de las participaciones sociales, así como la constitución de derechos reales y otros gravámenes sobre las mismas.

La sociedad sólo reputará socio a quien se halle inscrito en dicho libro.

En cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquélla.

La sociedad sólo podrá rectificar el contenido del Libro registro si los interesados no se hubieran opuesto a la rectificación en el plazo de un mes desde la notificación fehaciente del propósito de proceder a la misma.

Los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entretanto efectos frente a la sociedad.

Cualquier socio podrá examinar el Libro registro de socios, cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.

El socio y los titulares de derechos reales o de gravámenes sobre las participaciones sociales, tienen derecho a obtener certificación de las participaciones, derechos o gravámenes registrados a su nombre.

**Artículo 12.** En caso de copropiedad sobre una o varias participaciones sociales, los copropietarios habrán de designar una sola persona para el ejercicio de los derechos de socio, y responderán solidariamente frente a la sociedad de cuantas obligaciones se deriven de esta condición. La misma regla se aplicará a los demás supuestos de titularidad de derechos sobre las participaciones.

**Artículo 13.** En caso de usufructo de participaciones de la cualidad de socio reside en el nudo propietario, pero el usufructuario tendrá derecho en todo caso a los dividendos acordados por la sociedad durante el usufructo. Salvo disposición contraria de los estatutos, el ejercicio de los demás derechos del socio corresponde al nudo propietario.

En las relaciones entre el usufructuario y el nudo propietario regirá lo que determine el título constitutivo del usufructo y, en su defecto, lo dispuesto en la legislación civil aplicable.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 68 y 70 de la Ley de Sociedad Anónimas a la liquidación del usufructo y al ejercicio del derecho de asunción de nuevas participaciones. En este último caso, las cantidades que hayan de pagarse por el nudo propietario al usufructuario se abonarán en dinero.

**Artículo 14.** En caso de prenda de participaciones sociales corresponderá al propietario de éstas el ejercicio de los derechos de socio.

En caso de ejecución de la prenda, se aplicará las reglas previstas para la transmisión forzosa en el artículo 31 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

## **TITULO III**

### **Órganos de la Sociedad.**

#### **Sección Primera de la Junta General**

**Artículo 15.** Los órganos de la sociedad son:

- A. La Junta General.
- B. El Consejo de Administración.
- C. El Administrador.
- D. Los Administradores Solidarios.

#### **A. JUNTA GENERAL**

**Artículo 16.** Los socios, reunidos en Junta General, decidirán por la mayoría establecida en estos Estatutos y, en su defecto por la Ley, en los asuntos propios de la competencia de la Junta.

Todos los socios, incluso los disidentes y los que no hayan participado en la reunión, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General.

Es competencia de la Junta General deliberar y acordar sobre los siguientes asuntos:

- a. La censura de la gestión social, la aprobación de las cuentas anuales y la aplicación del resultado.
- b. La elección y separación de los miembros que formarán el Consejo de Administración.
- c. El nombramiento, separación y atribución de competencias al administrador o a los administradores, propuestos por el Consejo de Administración, de las que tiene reconocida en los presentes estatutos, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquiera de ellos.
- d. El nombramiento y separación de liquidadores y, en su caso de los auditores de cuentas, así como el ejercicio de la acción social de responsabilidad contra cualquier de ellos.

- e. La autorización a los administradores para el ejercicio, por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social.
- f. La modificación de los Estatutos sociales.
- g. El aumento y la reducción de participaciones y del capital social.
- h. La transformación, fusión y escisión de la Sociedad.
- i. La disolución de la Sociedad.
- j. Cualesquiera otros asuntos que determine la Ley y los Estatutos.

**Artículo 17.** Cada participación da derecho a voto.

Los acuerdos sociales se adoptarán por la mayoría de los votos válidamente emitidos, siempre que se representen al menos un tercio de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divide el capital social. No se computará los votos en blanco.

Por excepción a lo dispuesto en el apartado anterior:

- a. El aumento o reducción del capital, la disolución por acuerdo de la Junta General y cualquiera otra modificación de los Estatutos Sociales para la que no se exija mayoría cualificada, y la opción por cualesquiera de las formas de administración fijada en los Estatutos, requerirá el voto favorable de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones en que se haya dividido el capital social.
- b. La transformación, fusión o escisión de la Sociedad, la supresión del derecho de preferencia en los aumentos de capital, la exclusión de socios y la autorización para que los administradores puedan dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, requerirá el voto favorable de al menos dos tercios de los votos correspondientes a las participaciones en que se divida el capital social.

Todo ello, sin perjuicio de los supuestos en que la Ley exija el consentimiento de todos los socios.

**Artículo 18.** La Junta General será convocada por el Presidente del Consejo de Administración o, en su caso, por los liquidadores de la sociedad.

El Presidente del Consejo de administración convocará la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio con el fin de censurar la gestión social, aprobar, en su caso, las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado.

El Presidente del Consejo de administración convocará asimismo la Junta General siempre que lo considere necesario o conveniente y, en todo caso, cuando lo soliciten uno o varios socios que representen, al menos, el cinco por ciento del capital social, expresando en la solicitud los asuntos a tratar en la Junta. En este caso, la Junta General deberá ser convocada para su celebración dentro del mes siguiente a la fecha en que se hubiere requerido notarialmente a los administradores para convocarla, debiendo incluirse necesariamente en el orden del día los asuntos que hubiesen sido objeto de solicitud.

La Junta General será convocada por carta certificada con acuse de recibo, remitida al domicilio designado por el socio al efecto o al que conste en el Libro Registro de Socios. Entre la convocatoria y la fecha prevista para la celebración de la reunión deberá existir un plazo de, al menos, quince días. Este plazo se computará a partir de la fecha en que hubiese sido remitido el anuncio al último socio.

En todo caso, la convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha y hora de la reunión, así como el orden del día, en el que figurarán los asuntos a tratar. Asimismo, figurará el nombre de la persona o personas que realicen la comunicación.

La Junta General se celebrará en el término municipal donde la sociedad tenga su domicilio. Si en la convocatoria no figurase el lugar de celebración, se entenderá que la Junta ha sido convocada para su celebración en el domicilio social.

**Artículo 19.** La Junta General quedará válidamente constituido para tratar cualquier asunto, sin necesidad de previa convocatoria, siempre que esté presente o representado la totalidad del capital social y los concurrentes acepten por unanimidad la celebración de la reunión y el Orden del Día de la misma.

**Artículo 20.** La Mesa de la Junta General será presidida por el Presidente del Consejo de Administración y actuará de Secretario el que lo sea del mismo.

En defecto de las personas indicadas, el Presidente y el Secretario de la Junta General será los designados, al comienzo de la reunión, por los socios concurrentes.

Las certificaciones de las actas de las Juntas generales se expedirán por el Secretario del Consejo de Administración, con el Visto Bueno del Presidente.

La facultad de certificar y de formalizar en instrumento público los acuerdos, corresponden al Secretario del Consejo de Administración con el Visto Bueno del Presidente del mismo.

Corresponde al Presidente del Consejo de Administración dirigir las sesiones, conceder la palabra a los socios y organizar los debates, así como comprobar la realidad de la adopción de los acuerdos.

Corresponde al Secretario del Consejo de Administración la realización del listado de los socios presentes o de sus representaciones así como del número de participaciones que representan en cada Junta General con el fin de determinar si hay “quorum” suficiente para la toma de acuerdos.

Las Actas de la Junta serán aprobadas por la propia Junta, al finalizar la reunión o, en su defecto y dentro del plazo de quince días, por el Presidente de la Junta General y dos socios interventores. Uno en representación de la mayoría y otro por la minoría. El acta tendrá fuerza ejecutiva a partir de la fecha de su aprobación y deberá ser formalizada por el Secretario y con el Visto bueno del Presidente.

**Artículo 21.** Todo socio podrá hacerse representar en las reuniones de la Junta General por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes o descendientes, o persona que ostente poder general conferido en documento público o por escrito entregado por el socio al Secretario del Consejo de Administración, bien en el acto o previamente, con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviera en la sociedad.

La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado y deberá conferirse por escrito. Si no constara en documento público, deberá ser especial para cada Junta General.

## **B. SECCIÓN SEGUNDA DEL ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.**

**Artículo 22.** La Sociedad estará regida y administrada por un Consejo de Administración integrado por un Presidente, un Secretario y un Tesorero, elegidos por la Junta General. Los cargos tendrán una duración de cinco años, salvo que antes fueran revocados por la Junta General, reunida al efecto, o por causa muy justificada fueren renunciados por las personas que lo ostenten.

Dichos cargos podrán ser reelegidos en personas que ya los hayan ostentado y desempeñado.

En lo sucesivo, la Junta General, con el voto favorable representativo de más de la mitad de los votos correspondientes a las participaciones sociales en que se divide el capital social, podrá optar por otro sistema o modo de administración, bien sea el de administrador único o administradores solidarios en número de dos a los que se les atribuirá solidariamente el poder de representación de la sociedad, sin necesidad de modificar estatutos y en virtud de acuerdo que deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Mercantil.

**Artículo 23.** Recaída la Administración en el Consejo, se observarán las reglas de funcionamiento siguientes:

- a. La convocatoria del Consejo de Administración se hará por carta certificada o por telegrama, con acuse de recibo, dirigidos personalmente a cada consejero con antelación mínima de 7 días, al domicilio designado al efecto, o en el que conste en el libro registro de socios, expresando fecha, lugar y hora de la reunión, el Orden del Día, en el que figurarán los asuntos a tratar, y el nombre de la persona o personas que realizan la comunicación y quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión un número de miembros que superen la mitad aritmética del número de miembros que lo integran y siempre debe estar presente el Presidente que la presidirá.
- b. El presidente dirigirá las sesiones, concederá la palabra a los consejeros, y coordinará los debates, fijará el orden de las intervenciones y las propuestas de resolución.

El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su presidente o lo pidan dos de sus componentes, en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los 15 días siguientes a la petición.

Será válida la reunión del Consejo sin necesidad de previa convocatoria, cuando, estando reunidos todos sus miembros, decidan por unanimidad celebrar la sesión.

- c. Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los consejeros presentes y representados en la sesión. Si se produjera empate en la votación, decidirá el voto personal de calidad del Presidente.
- d. El Consejo nombrará de su seno, si lo considera oportuno para la buena marcha de la sociedad, un vicepresidente que sustituirá al Presidente en caso de Fuerza Mayor. Así mismo nombrará a un Vicesecretario y a un Vicetesorero que será elegidos entre los consejeros que ostentan el cargo de vocales, notificándoselo a la Junta General siguiente.
- e. Las Certificaciones de las Actas y Acuerdos del Consejo serán expedidas por el Secretario o Vicesecretario del mismo, con el visto bueno del Presidente o Vicepresidente.  
La formalización de los mismos y su elevación a escritura pública corresponderá a cualquiera de los miembros del Consejo, así como al Secretario o Vicesecretario del mismo, con cargos vigentes e inscritos en el Registro Mercantil.

En el Libro de Actas constarán los acuerdos adoptados con expresión de los datos relativos a la convocatoria y a la constitución del Consejo, un resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de los que se haya solicitado constancia y los resultados de las votaciones.

- f. La Delegación permanente de alguna facultad por escrito del Consejo de Administración y la designación de un Administrador o Consejero Delegado que haya de ocupar tales cargos, requerirá para su validez el voto favorable de las dos terceras partes del Consejo y no producirán efecto ninguno hasta la inscripción del nombramiento y de las Facultades delegadas en el Registro Mercantil.

**Artículo 24.** El Órgano de Administración y el Administrador, tendrán derecho a una retribución que será fijada anualmente en el Presupuesto de la Sociedad y será aprobada por la Junta General.

#### **TITULO IV**

#### **EJERCICIO SOCIAL**

**Artículo 25.** El ejercicio social termina el 31 de Diciembre de cada año. Los miembros del Consejo de Administración están obligados a formar en el plazo máximo de 3 meses, contados a partir del cierre del ejercicio social, las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de gestión del resultado. Las cuentas anuales comprenderán el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria. Estos documentos, que forman una unidad, deberán ser redactados con claridad y mostrar la imagen fie del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la sociedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley, y en el Código de Comercio, y deberán estar firmadas por todos los administradores.

A partir de la Convocatoria de la Junta general, cualquier socio podrá obtener de la Sociedad de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma, así como el informe de gestión y en su caso el informe de los auditores de cuentas.

**Artículo 26.** La distribución de dividendos a los socios se realizará en proporción a su participación en el capital social.

**Artículo 27.** De los beneficios obtenidos en cada ejercicio, una vez cubierta la dotación para reserva legal y demás atenciones legalmente establecidas, se podrá detraer para fondo de reserva voluntaria el porcentaje que determine la Junta General.

## **TITULO V**

### **DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN.**

**Artículo 28.** La Sociedad se disolverá por las causas legalmente previstas. La Junta General designará los liquidadores, siempre en número impar. En defecto de tal designación quienes fueren administradores al tiempo de la disolución quedarán convertidos en liquidadores.

La Sociedad disuelta conservará su personalidad jurídica mientras la liquidación se realiza. Durante este tiempo deberá añadir a su denominación la expresión “en liquidación”.

Con la apertura del período de liquidación cesarán en su cargo los administradores.

**Artículo 29.** La cuota de liquidación que corresponde a cada socio será proporcional a su participación en el Capital Social. Los liquidadores no podrán satisfacer la cuota de liquidación sin la previa satisfacción a los acreedores de sus créditos o sin consignarlos en una entidad de crédito del término municipal del domicilio social.

A salvo de los supuestos en que el procedimiento judicial resulte imperativo, cualquier discrepancia que pudiera surgir entre los socios o entre estos y la sociedad acerca de la interpretación y aplicación de estos estatutos, será resuelto por arbitraje de equidad, en los términos y con aplicación de la Ley 36/1.988 de 5 de diciembre.