

ESTATUTOS SOCIALES DE TESTA RESIDENCIAL S.L.U.

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º._Régimen.-Esta sociedad se denominará "TESTA RESIDENCIAL, S.L.", y se registrará por los presentes Estatutos, por la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y por las demás disposiciones legales que le sean aplicables.-----

Artículo 2º._Objeto social: La Sociedad tendrá por objeto social: El arrendamiento de viviendas situadas en el territorio español que hayan sido construidas, promovidas o por la sociedad. Dicha actividad será compatible con la inversión en otras actividades complementarias y con la transmisión de los inmuebles arrendados, dentro del marco de la Ley 23/2005 de 18 de noviembre de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad.

Artículo 3º _ Duración.-Su duración será indefinida, y dará comienzo a sus operaciones el día de la firma de la escritura de constitución. Si la ley exigiere para el inicio de alguna de las operaciones enumeradas en el artículo anterior la obtención de licencia administrativa, la inscripción en un registro público, o cualquier otro requisito, no podrá la sociedad iniciar la citada actividad específica hasta que el requisito exigido quede cumplido conforme a la ley.

Artículo 4º._ Domicilio: Su domicilio social queda fijado en MADRID, Paseo de la Castellana, 83-85.

Podrá el órgano de administración de la sociedad establecer, suprimir o trasladar cuantas sucursales, agencias o delegaciones tenga por conveniente.

TITULO II.- DEL CAPITAL Y PARTICIPACIONES SOCIALES.

Artículo 5º._ Capital: El capital social queda fijado en la cifra de 102.696.108 de euros, totalmente desembolsado, y está dividido en 102.696.108 participaciones iguales, acumulables e indivisibles, de Un euro de valor nominal cada una de ellas.

Artículo 6º._ Libro Registro .-La sociedad 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; en cada anotación se indicará la identidad y domicilio del titular de la participación o del derecho o gravamen constituido sobre aquellas.- Cualquier socio podrá examinar este

libro cuya llevanza y custodia corresponde al órgano de administración.- Los socios y los titulares de gravámenes o derechos reales sobre las participaciones sociales tienen derecho a obtener certificación de las participaciones o titularidades registrados a su nombre; los datos personales de los socios podrán modificarse a su instancia, no surtiendo entre tanto efectos frente a la sociedad.

Artículo 7º._Transmisión de participaciones.-

I.-Transmisión voluntaria inter vivos.

1.-Será libre la transmisión de participaciones entre socios, en favor del cónyuge, ascendientes o descendientes del socio o de sociedades pertenecientes al mismo grupo (art. 42, 1 C.Comercio) de la transmitente. También será libre la transmisión a favor de terceros cuando exista autorización previa del Órgano de Administración que, en caso de ser un Consejo, requerirá el voto favorable de dos terceras partes de sus miembros presentes o representados.

2.-En los demás casos el socio que se proponga transmitir participaciones deberá comunicarlo por escrito al órgano de administración de la sociedad, quien lo notificará del mismo modo a los socios en el plazo de siete días. Los socios podrán optar a la compra en el plazo de los siete días siguientes a la recepción de la comunicación; si optaren varios, las participaciones se distribuirán entre ellos a prorrata de las que ya tengan; si ningún socio ejercita el derecho de tanteo, podrá la sociedad a través de su órgano de administración presentar en el plazo de los 15 días siguientes uno o varios terceros para adquirir las participaciones ofertadas. Si transcurridos los plazos citados el socio transmitente no recibe por conducto notarial aceptación de su oferta quedará libre para transmitir sus participaciones en la forma notificada y en el plazo de los dos meses siguientes a la conclusión del último plazo indicado. El precio de la compra, o la contraprestación que debe recibir el socio transmitente en caso de donación o transmisión por título distinto de la compraventa será el que las partes convengan, y en su defecto el que fije un técnico titulado elegido por ambas partes por vía de revisión y actualización del último balance aprobado.

II. -Transmisión forzosa

En caso de remate o adjudicación de participaciones sociales, como consecuencia de cualquier procedimiento de apremio, los socios y en su defecto la sociedad podrán subrogarse en lugar del rematante o del acreedor adjudicatario, mientras el remate o la adjudicación no sea firme,

en la forma prevista en el 31 de la L.S.R.L.; si la subrogada es la sociedad, deberá amortizar las participaciones adquiridas en la forma y plazos previstos en el art. 40 de la ley citada.

III.-Transmisión mortis causa.

En caso de transmisión mortis causa de participaciones sociales, si el heredero o legatario que las detentare no fuere el cónyuge o los descendientes del fallecido, podrán los demás socios adquirirlas en el plazo de 30 días desde la comunicación a la sociedad de la adquisición hereditaria, pagando a los titulares el valor convenido o en su defecto el valor real al día del fallecimiento, es decir el fijado por el auditor, en la forma prevista en el art 32 de la ley.

IV.-Normas generales

1. Si se emitieren participaciones con prestaciones accesorias, se aplicarán las reglas especiales dictadas para esta clase de participaciones.
2. Las reglas transcritas se aplicarán, de igual modo aunque con la necesaria adaptación y en los plazos fijados en el art. 75 de la ley, a las transmisiones de derechos de preferencia en caso de creación de nuevas participaciones.
3. La transmisión de participaciones deberá constar en documento público; su adquisición por cualquier título deberá ser comunicada por escrito a la sociedad para su inscripción en el libro-registro de socios.
4. Las transmisiones de participaciones sociales que no se ajusten a estas reglas no producirán efecto alguno frente a la sociedad.
5. La sociedad no podrá adquirir sus propias participaciones salvo en los casos previstos en el art. 40 de la ley.

Artículo 8º_ Cotitularidad.-En caso de cotitularidad de participaciones o de derechos sobre ellas, los cotitulares habrán de comunicar a la sociedad la persona designada por todos ellos para el ejercicio de los derechos, pero del cumplimiento de las obligaciones frente a la sociedad responderán solidariamente todos los cotitulares.

Artículo 9º_ Usufructo y prenda.-En caso de usufructo y prenda de participaciones sociales, el derecho de voto corresponderá al titular de las participaciones.

TITULO III.-DE LOS ÓRGANOS SOCIALES

Artículo 10º.-Órganos .-La sociedad será regida por la Junta General de socios, y administrada y representada por el órgano de administración designado por ésta.

Sección 1ª. -De la Junta General.

Artículo 11º.-Mayoría.-La voluntad de los socios expresada por mayoría regirá la vida de la sociedad.-Todos los socios, incluso los disidentes y los ausentes, quedan sometidos a los acuerdos de la Junta General, sin perjuicio del derecho de separación del socio cuando legalmente proceda.

Se entenderá que hay mayoría cuando vote a favor del acuerdo un número de socios que represente más de la mitad del capital social.

No obstante para aumentar o reducir el capital social, prorrogar, fusionar, transformar, escindir, disolver la sociedad, suprimir el derecho de preferencia en los aumentos de capital, excluir socios, suprimir la prohibición de competencia de los administradores, modificar en cualquier forma los Estatutos Sociales para la que no se exija mayoría cualificada, y en los demás casos en que así lo exija la ley, será necesario que voten a favor del acuerdo un número de socios que representen al menos las dos terceras partes del capital social, salvo los casos para los que la ley exija un quorum superior.

Para decidir el ejercicio de la acción de responsabilidad de los administradores, bastará una mayoría de votos válidos que representen al menos un tercio del capital social.

Artículo 12º.-Convocatoria.-La mayoría habrá de formarse necesariamente en Junta General convocada al efecto por el órgano de administración (o de liquidación en su caso).

La convocatoria de la Junta se hará por carta certificada, telegrama o telefax individual a todos los socios al domicilio por éstos designado al efecto o en su defecto al que conste en el libro-registro de socios; entre la remisión del último anuncio y la fecha prevista para la celebración de la Junta deberá existir un plazo de al menos quince días, salvo en los de fusión o escisión en que la antelación deberá ser como mínimo de un mes y en aquellos otros en que la ley exija un plazo distinto.-La convocatoria expresará el nombre de la sociedad, la fecha, hora y lugar de la reunión, la persona que realiza la comunicación, así como el orden del día, expresándose con la debida claridad los asuntos sobre los que hayan de deliberar y las demás menciones que exija la ley según los temas a tratar; si omitiere el lugar de la reunión se entenderá que se convoca para celebrarse en el domicilio social. A los socios que residan en el extranjero la convocatoria les será enviada al domicilio en España que obligatoriamente deberán haber hecho constar en el Libro-Registro.

El órgano de administración está obligado a convocar la Junta General para su celebración dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio a fin de censurar la gestión social, aprobar en su caso las cuentas del ejercicio anterior y resolver sobre la aplicación del resultado; si no lo

hiciera, cualquier socio podrá solicitar su convocatoria al Juez de Primera Instancia del domicilio social.

También la convocará el órgano de administración siempre que lo considere necesario o conveniente, y en todo caso cuando lo soliciten socios que representen al menos un cinco por ciento del capital social; en este caso deberá ser convocada la Junta para celebrarse dentro del mes siguientes a la fecha en que fue notarialmente requerida, y si no lo fuere podrá también ser solicitada su convocatoria al Juez de Primera Instancia del domicilio social.

Artículo 13°_ Junta Universal.- Sin embargo, la Junta quedará válidamente constituida 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.-La Junta Universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

Artículo 14°.-Derecho de asistencia.-Todos los socios tienen derecho a asistir a la Junta General.-El socio podrá hacerse representar por medio de otro socio, su cónyuge, ascendientes, descendientes o persona que ostente poder general en documento público para administrar todo el patrimonio del representado en todo el territorio nacional.-Si la representación no consta en documento público, deberá ser especial para cada Junta y en todo caso constará por escrito

Artículo 15° -Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta General los del Consejo de Administración y en su defecto los designados, al comienzo de la sesión, por los socios concurrentes.

Las deliberaciones las dirigirá el Presidente; cada punto del orden del día será objeto de votación por separado.

Los acuerdos sociales deberán constar en acta que incluirá necesariamente la lista de asistentes y deberá ser aprobada por la propia Junta al final de 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 de la minoría.

Sección Del órgano de Administración.

Artículo 16°.-La sociedad será administrada y representada, según decida la Junta General, por un Administrador único, dos o más administradores solidarios o mancomunados hasta un máximo de cinco, o por un Consejo de Administración integrado por un número de miembros no inferior a tres ni superior a doce, todos los cuales podrán no ser socios, pudiendo serlo tanto las personas físicas como las personas jurídicas.

Se consigna expresamente la prohibición de que ocupen y ejerzan cargos en la sociedad personas incompatibles conforme a las disposiciones estatales y autonómicas vigentes, y en especial las prevenidas en la Ley 14/95 de 21 de Abril de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 17º.-Si el órgano de administración fuese un Consejo, el número exacto de sus miembros será fijado por la Junta General. El Consejo de Administración se reunirá, a instancia del Presidente o del que haga sus veces, cuando lo requiera el interés social o lo solicite cualquiera de sus miembros; la convocatoria se hará por escrito individual (carta, telegrama o telefax) a todos los consejeros; se entenderá válidamente constituido cuando concurren a la reunión la mitad más uno de sus componentes, pudiendo cualquier consejero conferir su representación a otro consejero; las deliberaciones se efectuarán por puntos separados y serán moderadas por el Presidente; para adoptar acuerdos, que también se votarán por separado, será preciso el voto favorable de la mayoría absoluta de los concurrentes a la sesión, salvo para la delegación permanente de facultades en una Comisión Ejecutiva o en uno o varios Consejeros Delegados y para la designación de los administradores que hayan de ocupar tales cargos, en que será preciso el voto favorable de las dos terceras partes de los miembros del Consejo. Si no los ha designado la Junta, el Consejo podrá elegir a su propio Presidente y Vicepresidente, a su Secretario y Vicesecretario que podrán no ser consejeros, y a uno o varios Consejeros Delegados de entre los miembros del Consejo, con los requisitos legales.-Las discusiones y acuerdos del Consejo se harán constar en acta que será firmada por el Presidente y el Secretario o por quienes los hubieren sustituido. Las certificaciones de los acuerdos serán expedidas por las personas designadas en el artº109 y siguientes del RRM; su formalización en documento público podrá ser realizada por las personas señaladas en el artículo 108 del citado Reglamento y además por cualquier componente del Consejo, con cargo vigente e inscrito, sin necesidad de delegación expresa.

Se podrán adoptar acuerdos por escrito y sin sesión cuando ningún consejero se oponga a ello.

Las reuniones del Consejo de Administración, si lo hubiere, se convocarán con 24 horas de antelación, pero si el convocante estimare que los asuntos a tratar son de mayor urgencia, bastará una antelación de seis horas.

Artículo 18º_ Duración.-Los Administradores ejercerán su cargo por tiempo indefinido, pero podrán ser separados de su cargo en cualquier momento aunque la separación no figure en el orden del día.

Artículo 19º.-Representación.-Al órgano de administración designado por la Junta corresponde a) de forma individual si es Administrador Único o Administrador Solidario; b) de forma mancomunada si hay varios Administradores Mancomunados, debiendo actuar conjuntamente

al menos dos de ellos; y c) de forma colegiada si hay Consejo de Administración, el poder de representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, con el ámbito necesario establecido en el art. 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; queda incluso facultado en la forma más amplia para dirigir, administrar, disponer de los bienes y representar a la Sociedad, pudiendo celebrar toda suerte de actos y contratos de administración, ordinaria o extraordinaria, y de disposición o de riguroso dominio sobre toda clase de bienes muebles, inmuebles, valores, dinero, efectos de comercio o establecimientos mercantiles. Esta representación orgánica se extenderá, consecuentemente, al ámbito mercantil, comercial o bancario y alcanzará incluso a los actos para los que suele exigirse mención explícita, siendo bastante para gravar, hipotecar, transigir, endeudarse, decidir la participación en otras sociedades, recurrir en casación o amparo, prestar confesión en juicio, absolver posiciones o garantizar negocios ajenos, percibir cantidades del Tesoro Público o de cualquier otra dependencia pública, sin más limitaciones que las establecidas en la ley.

Podrá el órgano de administración, aunque lo fuere delegado, otorgar y revocar poderes generales o especiales con las facultades que detalle, incluida la de sustituir o subapoderar total o parcialmente conforme a la ley. En ningún caso podrán ser objeto de delegación las facultades que la ley no autoriza a delegar.

Si los Estatutos o los acuerdos de la Junta estableciesen limitaciones al ejercicio del poder de representación, las limitaciones establecidas tendrán un alcance meramente interno.

Artículo 20.-Retribución.

El cargo de Administrador es gratuito.

No obstante si alguno de los administradores prestase a la sociedad servicios por cargos para los que hubiere sido nombrado o por trabajos profesionales o de cualquier otra índole que en la misma realice, la remuneración que por este concepto reciba lo será en función del trabajo que desarrolle con arreglo a la legislación mercantil o laboral ordinaria.

Artículo 21°.-Prohibición de competencia.-Los administradores no podrán dedicarse por cuenta propia o ajena al mismo, análogo o complementario género de actividad que constituya el objeto social, salvo autorización expresa de la Junta General.

Artículo 22°-Libro de actas.-La Sociedad llevará un libro o libros de actas en las que constarán, al menos, todos los acuerdos tomados por los órganos colegiados de la sociedad, con expresión de los datos relativos a la convocatoria y a la constitución del órgano, un resumen de los asuntos debatidos, las intervenciones de las que se haya solicitado constancia, los acuerdos adoptados y los resultados de las votaciones.

Cualquier socio y las personas que hubieren asistido a la Junta General en representación de los socios no asistentes, podrán obtener en cualquier momento certificación de los acuerdos y de las actas de las juntas generales.

TITULO IV.-DEL EJERCICIO SOCIAL

Artículo 23°.-Ejercicio económico.- El ejercicio económico de la sociedad finalizará el 31 de Diciembre de cada año.

Artículo 24°.-Cuentas anuales.- En el plazo máximo de tres meses contados a partir del cierre de cada ejercicio social, el órgano de administración deberá formular el balance con la cuenta de pérdidas y ganancias, la memoria y la propuesta de aplicación del resultado.

A partir de la convocatoria de la Junta a celebrar antes del 30 de Junio de cada año y a cuya aprobación deben ser sometidos, cualquier socio podrá obtener gratuitamente de la sociedad estos documentos y el informe de los auditores en su caso; en la convocatoria de la Junta se recordará este derecho. También podrán los socios que representen al menos el 5% del capital social examinar la contabilidad en el domicilio social en unión de experto contable.

Artículo 25° -Aplicación de resultados.- La Junta resolverá sobre la aplicación del resultado, con estricta observancia de las disposiciones legales sobre reservas, provisiones o amortizaciones. Los beneficios líquidos se distribuirán entre los socios en proporción a su participación en el capital social.

TITULO V.-DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN

Artículo 26°.-Disolución.-La Sociedad se disolverá por cualquiera de las causas enumeradas en la ley, y una vez acordada, se abre el periodo de liquidación, que realizará el órgano de administración si la Junta general no designa otros Liquidadores.

Artículo 27°.-Inventario y Balance inicial.-Los liquidadores formularán un inventario y un balance de la sociedad con referencia al día en que se hubiere acordado la disolución, en el plazo de tres meses a contar desde la apertura del periodo de liquidación.

Artículo 28°.-Balance final.- Concluidas las operaciones liquidatorias, los liquidadores someterán a la aprobación de la Junta General un balance final, un informe sobre dichas operaciones y un proyecto de reparto entre los socios del activo resultante.

La cuota liquidatoria será proporcional a la participación de cada socio en el capital social, y no podrá ser satisfecha sin el previo pago a los acreedores del importe de sus créditos o sin consignarlo en una entidad de crédito del término municipal del domicilio social.

Artículo 29º.-A la escritura pública de extinción de la sociedad se incorporará el balance final de liquidación y la relación de los socios, en la que conste su identidad, y el valor de la cuota de liquidación que les hubiere correspondido a cada uno.