

**ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS, PLAZAS DE GARAJE, TRASTEROS, LOCAL DE NEGOCIO Y URBANIZACIÓN INTERIOR, PROMOVIDO POR "HUERTO DE LAS HIGUERAS, S. COOP. MAD.", EN LA PARCELA P-1, manzana B-5 "LAS TABLAS", PORTALES 1, 2, 3, 4 y 5; y P-2 "Atapuerca" PORTALES 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, ambas del PLAN PARCIAL PPO-11,3 EN MADRID.**

## **CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.-** La Comunidad de Propietarios del Edificio y demás elementos, situado en la Parcela P-1 "Rioja" del Plan Pardal PPO-II.3 "Las Tablas", Portales 1, 2, 3, 4 y 5, y P-2 "Atapuerca" PORTALES 1, 2, 3, 4, 5, 6 y 7, ambas en término municipal de Madrid, se registrará por los presentes Estatutos, así como por los preceptos de la Ley 49/1960 de 21 de Julio sobre Propiedad Horizontal y sus modificaciones, incluidas las establecidas por la Ley (de Reforma) 8/1999, de 6 de abril, y demás normas de aplicación.

Asimismo se registrará por lo establecido en la normativa sobre viviendas con protección pública, licencia municipal para la ejecución de las obras, las condiciones, obligaciones y limitaciones que se deriven de las escrituras de adquisición del suelo y por la escritura de declaración de obra nueva, división horizontal y sometimiento al régimen de propiedad horizontal (en adelante escritura de división horizontal), y de las modificaciones a ésta que "HUERTO DE LAS HIGUERAS, S. COOP. MAD.", a través de su presidente, podrá realizar antes del otorgamiento de cualquier escritura de enajenación, pudiendo asimismo modificar estos estatutos.

Se ha constituido una Mancomunidad, formada por esta Comunidad de Propietarios y la correspondiente a la Parcela P-2 "Atapuerca", según consta en escritura de obra nueva y división horizontal, por cuyas disposiciones se registrará y a las que se remiten estos Estatutos, además y sin perjuicio de lo que en éstos se establezca en relación a dicha Mancomunidad.

Existen servidumbres como predio dominante de esta parcela P-1 en la Parcela P-2 siendo ésta última predio sirviente.

Todos los dueños de cualquiera de las fincas que integran el edificio, ya sea vivienda o de otra clase, a que se refiere la escritura de división horizontal y en su caso, sus modificaciones, vienen obligados a formar parte de la Comunidad de Propietarios y a cumplir estos Estatutos, así

como las disposiciones del ordenamiento jurídico, vigentes o futuras, y demás normativa citada que se aplicara con carácter preferente en cuanto sea imperativo, y supletoriamente en cuanto no esté previsto en estos Estatutos. Asimismo son de obligado cumplimiento las disposiciones que se refieren a la Mancomunidad constituida o servidumbres establecidas, tanto las que constan en la escritura de división horizontal como en estos Estatutos.

**Artículo 2.-** Las Comunidades de Propietarios fijan su domicilio en sus propios Edificios y su duración será indefinida.

La Comunidad llevará los libros que la Ley exija, con las debidas formalidades. Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas, diligenciado por el correspondiente Registro de la Propiedad: Se llevara un libro de actas que recogerá los acuerdos que afecten a la Mancomunidad establecidas, además de los libros que, con carácter voluntario, la Junta de Propietarios acuerde.

## **CAPITULO II PROPIEDAD INDIVIDUAL**

**Artículo 3.-** La propiedad de cada una de las fincas en que se encuentra dividido el Edificio como fincas independientes, determina y así se reconoce, un derecho singular y exclusivo sobre cada una de ellas a favor de su titular, ello conforme a lo establecido por el artículo 396 del Código Civil y artículo 3, y concordantes de la Ley de Propiedad Horizontal.

Los propietarios actuales o futuros de las viviendas y local de negocio resultantes de la división horizontal podrán dividirlas, subdividirlas o agruparlas, lo mismo horizontal que verticalmente, asignando a las nuevas fincas que se formaran como consecuencia de tales operaciones la cuota de participación que estimen conveniente, dentro del total que a las fincas primitivas corresponde, y sin precisar para ello de consentimiento alguno de la Comunidad de Propietarios, si bien siempre sometidos en lo demás al cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente y demás normas de aplicación.

La propiedad de las plazas de garaje vinculadas a viviendas, no podrá transmitirse separadamente de la vivienda a la que esté vinculada. Igualmente tampoco podrá transmitirse separadamente de la vivienda el cuarto trastero, asignado a cada una de ellas, al constituir ambos elementos (plaza de garaje y trastero) dotación de la

vivienda a que correspondan. Las plazas de garaje asociadas son fincas independientes, no vinculadas a otra y podrán transmitirse libremente.

**Artículo 4.-** Conforme al artículo anterior, al propietario de cualquier finca le corresponde el dominio exclusivo de la finca de su titularidad y cuanto le sea inherente (tal como puertas, ventanas, enlucidos, cielos rasos, revestimientos, pavimentos, terrazas, tendedores, canalizaciones e instalaciones interiores y cuanto se encuentre en el interior de cada finca, que no esté afecto al común o al conjunto de una clase de bienes) y atender a los gastos y demás responsabilidades dimanantes de ello.

**Artículo 5.-** Todo propietario esta obligado a respetar los elementos e instalaciones comunes, así como los integrados en el interior de cada finca de propiedad exclusiva, ya sea en provecho común o de otro propietario.

**Artículo 6.-** Las modificaciones que se introduzcan en las viviendas o local de negocio por agrupación, división, o cualquier obra por otra circunstancia, que podrán realizarse sin necesidad de autorización alguna por parte de la Comunidad pero no podrán afectar a la estructura, fachadas del edificio o elemento común alguno, no podrán perjudicar el derecho de los demás propietarios o cualquiera de ellos y, en su caso, se efectuarán con las debidas precauciones e idoneidad técnica, y con observancia de las disposiciones legales de aplicación en general y, en particular, las atañentes a la ejecución de obras.

### **CAPITULO III ELEMENTOS COMUNES**

**Artículo 7.-** Igualmente se reconoce el derecho de copropiedad sobre los elementos, pertenencias o servicios comunes; este derecho corresponde al dueño de cada finca independiente juntamente con los demás dueños.

Son elementos comunes de copropiedad el solar, los cimientos, fachadas, estructuras, paredes maestras y medianeras, cubiertas, accesos, urbanización interior, canalizaciones y conducciones generales y, en suma las partes del edificio que no sean dominio exclusivo de alguno de los propietarios de fincas en que se encuentra dividido el edificio o dominio exclusivo de un conjunto de propietarios de una misma clase de bienes; todo ello sin perjuicio de lo establecido en la escritura de división horizontal y estos Estatutos sobre la Mancomunidad constituida.

**Artículo 8.-** Cada finca independiente tiene atribuida una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad de Propietarios.

#### **CAPITULO IV RÉGIMEN ECONÓMICO**

**Artículo 9.-** La arquitectura y características del inmueble permite aprovechamientos diferenciados como viviendas, plazas de garaje (vinculadas y asociadas), trasteros, local de comunidad y local de negocio; a efectos de la organización del régimen económico resulta preciso definir y diferenciar lo que es común a todos los propietarios (o común general) de lo que es común al conjunto de propietarios de una misma clase de bienes. A tal fin se establecen los siguientes apartados:

A) Elementos comunes a todas las fincas que integran el edificio o común general.

Se consideran elementos comunes a todas las fincas: el solar, los cimientos, fachadas, estructuras, paredes maestras y medianeras, cubiertas, accesos, canalizaciones y conducciones generales y, en suma, las partes del edificio que no sean dominio exclusivo de alguno o algunos de los propietarios de las fincas en que se encuentra dividido el edificio, o correspondan a otro conjunto de bienes.

B) Elementos comunes de las viviendas, trasteros, garajes y mancomunidad.

Se consideran elementos comunes de las viviendas aquellos que, no estando especificados en otro apartado de este artículo, estén especialmente contruidos y destinados al uso y servicio de las viviendas comprendidas en el edificio, tales como cajas y rellanos de escaleras, distintos a las escaleras de garaje con salida directa al espacio ajardinado exterior, ascensores, porteros personales y automáticos, o cualquier otro elemento o servicio destinado en exclusiva para las viviendas.

El local definido como de la Comunidad (finca número 143 en Población de Campos y 357 en San Juan de Ortega en la escritura de División Horizontal), será propiedad privativa de los titulares de viviendas, en régimen de pro-indiviso.

Los espacios destinados a servicios o cualquier recinto o espacio no asignado específicamente a una propiedad

privativa, se destina al servicio y uso común exclusivo de las viviendas.

Se consideran elementos comunes de los trasteros aquellos que, no estando especificados en otro apartado de este artículo, estén especialmente contruoidos y destinados al uso y servicio de los cuartos trasteros, tales como las zonas de tránsito y demás comunes, accesos y puertas.

Se consideran elementos comunes de las plazas de garaje bajo rasante, aquellos que no estando especificados en otro apartado de este artículo, estén especialmente contruoidos y destinados al uso y servicio del garaje, tales como accesos de peatones, zonas de circulación y demás comunes, elementos de cierre, protección y seguridad.

Se consideran elementos de la mancomunidad aquellos que integran la zona de recreo interior, piscina y elementos necesarios para ella (vestuario y cuarto de instalaciones), así como accesos de entrada y de salida a garaje y aquellos elementos que, no estando especificados en otro apartado de este artículo, estén especialmente contruoidos y destinados al uso y servicio de dichas instalaciones.

C) Elementos comunes del local de negocio.

Se consideran elementos del local de negocio, aquellos que, no estando relacionados en otros apartados de este artículo, estén especialmente contruoidos y/o destinados al uso y servicio de dicho local.

**Artículo 10.** Todo propietario que lo sea de una finca independiente, contribuirá a los gastos que correspondan a los elementos mencionados en el artículo 9, literal A de estos Estatutos y los que no puedan imputarse a una finca o grupo de fincas de una misma clase o que, incluso pudiendo imputarse a éstas, beneficien al común, ello sin perjuicio de lo expresamente establecido en el artículo anterior.

Tales gastos (comunes generales) se distribuirán en proporción a la cuota de participación asignada a cada finca, en la Escritura de División Horizontal.

Los gastos comunes correspondientes a una determinada clase de finca (viviendas, trasteros, plazas de garaje, local de la comunidad y local de negocio), o a ella atribuidos, serán distribuidos entre los titulares de fincas de la misma clase. En la misma proporción participarán los propietarios en los gastos que dimanen de la Mancomunidad, salvo el local de negocio que queda excluido expresamente.

Conforme a lo anterior, cada vivienda pagará en las proporciones que resulten por aplicación de las cuotas respectivas de participación, los gastos comunes de viviendas, plazas de garaje vinculadas, trasteros a éstas asignados y Mancomunidad.

Asimismo, los propietarios de las viviendas - titulares pro-indiviso del local definido como de la comunidad (finca número 143-357 en la Escritura de División Horizontal) participarán en los gastos generados de los citados locales.

Las plazas de garaje no vinculadas participarán en los gastos comunes generales (Art. 9 A) conforme a la cuota asignada a cada una en la Escritura de División Horizontal. Asimismo participarán además de en los gastos específicos de su clase en los gastos de ascensores, limpieza, mantenimiento de portales, porteros personales y automáticos y Mancomunidad, de cuya utilización no se exceptúan.

Los propietarios del local de negocio participarán en los gastos que dimanen del propio local y los generales, excluyéndose expresamente los gastos de la Mancomunidad.

Conforme a lo expuesto, el dueño de cualquier finca vendrá obligado a pagar además de los gastos comunes generales, los comunes que correspondan a la clase de bienes que posea, obviamente además de los gastos que correspondan privativamente a los bienes de su titularidad.

La no utilización de algún elemento o servicio común, asignado a alguno de los tipos de bienes a que se refiere el artículo 9, no exime del cumplimiento de las obligaciones inherentes a los mismos y, expresamente, de las de pago que correspondan.

**Artículo 11.-** Los impuestos, arbitrios, tasas, contribuciones que recaigan sobre la totalidad del edificio y elementos, en tal forma que no sea posible la determinación individual de la cantidad correspondiente a cada propietario, o grupo de propietarios de fincas de una misma clase de bienes, se pagarán por éstos en la proporción de sus respectivas cuotas de participación. Los que graven a cada conjunto de bienes de una misma clase serán distribuidos entre los propietarios de ese conjunto, en proporción a sus respectivas cuotas. Los que graven a cada finca individualmente serán sufragados por los respectivos propietarios. Los que graven a la Mancomunidad, serán sufragados por quienes utilicen las instalaciones en

ella comprendidas, debidamente discriminadas (acceso de entrada y de salida de garaje, o zona de recreo).

**Artículo 12.-** El desembolso que corresponda pagar a cada propietario para sostenimiento de los gastos comunes generales o de otra clase, será efectuado en la cuantía, periodicidad y modo que acuerde la Junta de Propietarios y en defecto de este acuerdo o en casos imprevistos, según lo requiera el Administrador, si lo hubiere y en su defecto según lo requiera el Presidente de la Comunidad de Propietarios.

Las obligaciones de pago serán cumplidas por el propietario, con independencia de quien sea el ocupante o titular de cualquier otro derecho, sin perjuicio de los derechos de reembolso que asistan al dueño; sin necesidad de requerimiento previo, la mora en la atención de las obligaciones económicas producirá, a favor de la Comunidad, el interés mayor que resulte de aplicar el interés legal incrementado en dos puntos o el porcentaje que la Comunidad hubiera de pagar a terceros como consecuencia de la mora, más los gastos de devolución y cualquier otro daño o perjuicio causado por la mora. Todo ello sin perjuicio de que la Comunidad ejercite las acciones legales que le asistan.

Expresamente se hace constar el deber de constituir el fondo de reserva que la Ley previene. Asimismo se hace constar que los propietarios que en el momento de iniciarse cualquier Junta de Propietarios no se encontrasen al comente de las deudas vencidas con la Comunidad, podrán asistir a las deliberaciones de la Junta, si bien no tendrán derecho a voto, conforme al artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 13.-** Existirá una o más cuentas corrientes a nombre de la Comunidad, abiertas en Banco o Caja de Ahorros. Para disponer de los fondos de cuentas corrientes será precisa la firma del Presidente, salvo que la Junta de Propietarios designe a otra persona individualmente o a más de una, en forma mancomunada.

Los pagos por cuenta de la Comunidad se realizarán contra la cuenta o cuentas bancarias que existan a nombre de ésta, necesariamente, salvo los de escasa entidad en el caso de que la Junta de Propietarios acuerde la existencia de una pequeña cantidad de dinero en efectivo, a tal fin y en poder de la persona que al efecto se designe.

## **CAPITULO V ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD**

**Artículo 14.-** El gobierno de la Comunidad corresponde, en los términos que más adelante se previenen, a los siguientes órganos:

- A) Junta de Propietarios.
- B) Presidente.
- C) Tres Vicepresidentes.
- D) Secretario.
- E) Administrador.
- F) Junta Directiva, en su caso.

**Artículo 15.-** La Junta de Propietarios, integrada por la totalidad de los propietarios de las fincas, es el órgano supremo de representación, gobierno y administración de la Comunidad, siendo sus decisiones válidamente adoptadas obligatorias para todos, incluso para los disidentes, ausentes e incapacitados.

Las competencias, facultades, convocatoria, constitución, celebración, votos necesarios según los asuntos a decidir, elección y remoción de cargos y demás aspectos atinentes a la Junta de Propietarios, se ajustarán a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo 16.-** Corresponde a la Junta de Propietarios elegir de entre ellos al Presidente y tres Vicepresidentes necesariamente, además de Secretario y Administrador.

Los Vicepresidentes por su orden, sustituyen al Presidente en caso de ausencia o imposibilidad de éste, incluso accidental, para el ejercicio de su cargo.

El Presidente y el Vicepresidente que, en su caso, le sustituya ostenta la representación de la Comunidad de Propietarios en juicio y fuera de él, en todos los actos y contratos que afecten a la Comunidad o a ésta interesen, pudiendo adoptar las decisiones que requieran los intereses y buena marcha de la Comunidad, y otorgar los poderes a favor de las personas que, pertenezcan o no a ella, resulten precisos, incluyendo poderes generales para pleitos a favor de los procuradores y letrados que libremente designe.

El Presidente actuará como Secretario y/o Administrador, siempre y cuando la Junta de Propietarios no elija a otras personas para desempeñar dichos cargos. El cargo de Administrador y Secretario podrán ser retribuidos y recaer en una persona perteneciente a la Comunidad o ajena a ésta. Cuando el cargo de Administrador sea desempeñado por

persona ajena a la Comunidad de Propietarios, podrán asistir a las reuniones con voz, pero sin voto.

Es función del Secretario levantar acta de las reuniones de la Junta de Propietarios y certificar su contenido con el visto bueno del Presidente, una vez aprobadas.

Corresponde al Administrador llevar las cuentas de la Comunidad, presentar estas y el presupuesto anual de gastos e ingresos para la aprobación de la Junta, y velar por la buena marcha de la Comunidad.

**Artículo 17.-** Como ha quedado dicho, la Junta de Propietarios designará tres Vicepresidentes. El Presidente, los Vicepresidentes y, en su caso, el Secretario y el Administrador (estos dos últimos cuando sean miembros de la Comunidad) formarán la Junta Directiva de la Comunidad, órgano que podrá existir, al amparo de lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando así lo acuerde la Junta de Propietarios.

Los miembros de la Junta Directiva podrán ser representados en las sesiones que se celebren por otro miembro de la misma Junta, con voz y voto, si lo tuviere, conforme a estos Estatutos.

**Artículo 18.-** La Junta Directiva de la Comunidad, ejercerá cuantas facultades le sean delegadas por la Junta de Propietarios, salvo las indelegables conforme a ley, y las asignadas en estos Estatutos a otro órgano. La Junta Directiva tendrá como función promover el exacto cumplimiento de estos Estatutos, y normas legales de aplicación, así como de los acuerdos de la Junta de Propietarios, y velar por el buen funcionamiento y observancia del régimen de la Comunidad. Funciones éstas que, sin perjuicio de cualesquiera otras que le sean propias, ejercerá el Presidente de la Comunidad en caso de no existir Junta Directiva de la misma, no resuelva ésta cuestiones que le sean sometidas o resulte urgente la adopción de decisiones u otras medidas.

Cada uno de los Vicepresidentes, podrán ocuparse de forma especial, pero no exclusiva ni excluyente, de los asuntos que afecten a un conjunto o grupo de bienes. El Vicepresidente primero, se ocupara preferentemente de lo que afecte al conjunto de las viviendas, el Vicepresidente segundo del conjunto de plazas de garaje y el Vicepresidente tercero del conjunto de cuartos trasteros, urbanización interior y local de negocio; la Junta de Propietarios podrá establecer otra distribución de estas actuaciones preferentes, entre los Vicepresidentes.

**Artículo 19.-** La Junta Directiva se reunirá previa convocatoria del Presidente, por iniciativa propia o a petición de dos miembros, levantándose acta de sus sesiones.

Las reuniones de la Junta Directiva serán presididas por el Presidente de la Comunidad o el Vicepresidente que haga sus veces, y actuará como Secretario quien lo sea de la Junta de Propietarios.

Quedará válidamente constituida cuando concurran al menos más de la mitad de Sus miembros. Las decisiones se adoptaran por mayoría simple y dirimirá, en caso de empate, el voto del Presidente de la reunión.

También podrá constituirse la Junta Directiva, sin previa convocatoria, cuando concurran la totalidad de sus miembros y acuerden por unanimidad celebrar la reunión.

Por delegación de la Junta de Propietarios, los Vicepresidentes podrán convocar y presidir reuniones con los propietarios de los grupos de bienes; de qué preferentemente se ocupe cada uno de ello, según lo expuesto atrás. Dicha delegación se entenderá otorgada, siempre, sin perjuicio de las facultades que por Ley o estos Estatutos correspondan a otro órgano, y en los términos que la propia Junta de Propietarios acuerde.

**Artículo 20.-** El nombramiento de los cargos contemplados en los presentes Estatutos, incluido el de Presidente, se hará para el periodo de un año, pudiendo los designados ser reelegidos por periodos iguales. Los cargos y Junta Directiva, cuyo nombramiento sea potestativo, y podrán existir o no según decida la Junta de Propietarios, igualmente serán designados por periodos anuales.

Todos los Propietarios tendrán derecho a elegir y ser elegidos para los cargos referidos y vendrán obligados a desempeñar aquellos para los que fueran designados, todo ello conforme a Ley.

**Artículo 21.-** Para regular los detalles de la convivencia y utilización de los servicios y cosas comunes, la Junta de Propietarios podrá establecer normas de Régimen Interior. El conjunto de los propietarios de cada portal en que se integran las viviendas o de una de misma clase de fincas, podrá fijar normas complementarias o supletorias, sin perjuicio de otros propietarios, de estos Estatutos, de las normas de Régimen Interior, caso de existir, y sin perjuicio de las normas legales de aplicación.

## **CAPITULO VI NORMAS RELATIVAS AL USO DE LAS FINCAS Y CONVIVENCIA**

**Artículo 22.-** Todo Propietario está obligado a consentir que en la finca de su propiedad se proceda a la inspección y realización de los trabajos y obras de conservación, limpieza o sustitución de elementos que exija el servicio de una finca privativa o elemento común, ya sea en provecho de otro propietario o del común, pertenezcan o no dichos elementos al Propietario que haya de consentir, tanto cuando los elementos sobre los que deba actuarse estén dentro de su finca o cuando estando fuera de esta sea imposible, incomodo o más costoso realizar las operaciones desde otro lugar.

**Artículo 23.-** Los propietarios no podrán desarrollar en la finca de su titularidad así como en el resto del inmueble, actividades contrarias a estos Estatutos, a la Ley o dañosas para la finca.

En las viviendas no podrán realizarse actividades -dado el destino natural de estas fincas-, salvo aquellas que, siendo compatibles con dicho destino, sean permitidas por el ordenamiento jurídico y demás normas de aplicación y contando con las autorizaciones y licencias de las Administraciones Publicas que correspondan y de la Comunidad de Propietarios, cuando se requiera según Ley. En caso de desarrollarse en las viviendas alguna actividad conforme a lo expresado atrás, la colocación de cualquier rotulo o anuncio en la fachada exterior de los edificios requerirá la previa autorización de la Junta de Propietarios.

Las actividades en el local de negocio se ejercitaran libremente con sujeción a las normas del ordenamiento jurídico que las regulen, y se realizarán respetando las zonas comunes. Los rótulos y anuncios del local podrán instalarse sobre los muros o elementos de cerramiento del propio local, pudiéndose sustituir los cerramientos inicialmente existentes; la colocación de rótulos o anuncios en lugar distinto del edificio, requerirá la previa autorización de la Junta de Propietarios.

**Artículo 24.-** Los usuarios de las plazas de garaje podrán ocupar únicamente el espacio delimitado a la plaza que le corresponda, sin invadir las zonas comunes, salvo para el tránsito. Igual criterio se seguirá en cuanto a los trasteros.

No podrá realizarse actividad alguna en las plazas de garajes o en los trasteros, salvo las propias de estos recintos.

**Artículo 25.-** No podrá alterarse elemento alguno común, ni el aspecto exterior de las fachadas. No podrá colgarse ropa hacia el exterior del edificio a calle o urbanización interior, incluyéndose ventanas en esta prohibición.

La maquinaria de aire acondicionado sólo podrá instalarse, en las viviendas que cuenten con tendederos, dentro de éstos y en su parte oculta desde el exterior; en las viviendas que no cuenten con tendederos, se colocarán en sus terrazas con protección de vistas desde el exterior, quedando prohibida su ubicación en la cubierta.

El local de negocio tendrá derecho a establecer salidas de humo y ventilación al objeto de poder cumplir la normativa establecida. Asimismo podrá conectar los desagües con la red de saneamiento general suspendido en la planta sótano primero, así como realizar el mantenimiento y reposición de elementos y conductos.

Queda autorizada la instalación de cierres o doble ventana en viviendas, siempre que se utilice el mismo material, con igual formato y color, de los que existan previamente en el edificio.

Podrán colocarse toldos, si bien debiéndose armonizar su estética; a este fin, la Junta de Propietarios o la Junta Directiva, por delegación de la anterior y si existiera, determinará el color y formato de los elementos a colocar, necesariamente en la primera reunión que celebre, siguiente a la primera petición que se le formule sobre esta materia. Todo ello si no se contravienen normas municipales o de otra clase y siendo la colocación, en todo caso, por cuenta y bajo la responsabilidad del propietario que la efectúe, aunque medie autorización de la Comunidad.

## **CAPITULO VII CONTRATACIÓN DE SEGUROS**

**Artículo 26.-** El conjunto de bienes, con sus correspondientes zonas comunes, deberá permanecer asegurado contra el riesgo de incendio, explosión y rayo. La Junta de Propietarios podrá decidir, por mayoría, el aseguramiento de la responsabilidad civil u otros riesgos, pero será preceptivo el aseguramiento de la responsabilidad civil en cuanto a la piscina y demás elementos de la urbanización interior, que será a cargo de la mancomunidad de los propietarios de viviendas y plazas de garaje no vinculadas

de ambas parcelas, a quienes corresponden las responsabilidades que pudieran incurrirse en relación a dicha piscina y conjunto de la urbanización interior. Ello sin perjuicio de las obligaciones de aseguramiento que deban cumplirse individual o colectivamente por los propietarios, especialmente ante la entidad acreedora hipotecaria, financiadora de la Promoción.

Las primas y demás gastos por aseguramiento del conjunto de los bienes que integran la Comunidad, se pagarán con cargo a los gastos comunes generales, en proporción a la cuota de participación.

Los seguros adicionales que cualquier propietario tomara en relación a una propiedad privativa, no afectarán a la Comunidad. Pero si por el contrario, hubiese de abonarse una sobreprima de los seguros tomados por la Comunidad según lo referido atrás por razones especiales de un propietario, la totalidad de la sobreprima será a cargo de aquel propietario que motivara la sobreprima.

Madrid, 7 de octubre de dos mil cuatro.

Por HUERTO DE LAS HIGUERAS, S.COOP. MAD.  
EL PRESIDENTE,  
Fdo.: Sergio González Zamorano