

Guía Didáctica

sobre el funcionamiento
de las **Comunidades**
de **Propietarios**



Ayuntamiento de Madrid
Concejalía de Vivienda
y Rehabilitación Urbana

INTRODUCCIÓN

Cuando compramos una vivienda en un edificio no adquirimos sólo derechos sobre la misma, sino que también nos convertimos en copropietarios de las zonas comunes del inmueble. Esto implica introducirnos en un complejo mundo de relaciones jurídicas y personales, que nos obligan a comprender y aceptar el entramado de la convivencia.

Nuestra condición de copropietarios nos impone velar por el correcto mantenimiento de la finca, evitando el deterioro de la construcción. Por eso debemos hacer un uso responsable de las instalaciones cumpliendo las normas para la seguridad y mantenimiento de todos los servicios del propio edificio.

Constituimos, con nuestros vecinos, una comunidad que funciona democráticamente. Es un microparlamento donde todos tenemos derechos y obligaciones, capacidad de opinar y voluntad para tomar decisiones. Existe, como en los ayuntamientos, en el gobierno regional y en la administración central, una asamblea o junta de propietarios que “legisla” (crea y aprueba Estatutos y Normas de Régimen Interior) y adopta acuerdos respecto a un tema concreto; existe, también, una junta de gobierno que se encarga de ejecutarlos.

Una comunidad de propietarios no tiene personalidad jurídica propia, sino que presenta un funcionamiento similar a las comunidades de bienes, en las que todos sus partícipes comparten la propiedad de un bien, en este caso, inmobiliario. Las comunidades de bienes se regulan por las normas contenidas en el Código Civil, en tanto que la comunidad de propietarios encuentra su regulación en la Ley de Propiedad Horizontal.

“Horizontal” quiere decir que todos los miembros en una comunidad de propietarios están en el plano de la igualdad, todos tienen los mismos derechos y obligaciones y ningún propietario puede imponer normas a otro u otros.

En ese plano de igualdad, los propietarios participan de la propiedad de los elementos comunes, también con iguales derechos, y contribuyen a su mantenimiento de acuerdo con el coeficiente de propiedad que tiene asignada cada vivienda.

Entre los derechos del copropietario está el de alquilar su vivienda, de modo que muchos inmuebles combinan régimen de propiedad y arrendamientos. En estos casos, los inquilinos gozan de los mismos derechos y tienen las mismas obligaciones que los propietarios en cuanto a convivencia, conservación y mantenimiento. Incluso, mediante representación por escrito del propietario, pueden votar en una junta general.

La comunidad, en su conjunto, posee una serie de obligaciones legales. Así, se convierte en empresa cuando contrata personal laboral (porteros, conserjes, socorristas, etc.), siempre que no lo haga a través de una empresa de servicios. Del mismo modo, establece diversas relaciones contractuales en virtud de los servicios y mantenimiento que requiera para su correcto funcionamiento.

Dada la complejidad que entraña la convivencia, es importante tomar conciencia de las responsabilidades de cada copropietario. Muchas comunidades de vecinos atraviesan situaciones de irregularidad derivadas del desconocimiento de las normativas que le afectan.

Teniendo en cuenta que, en España, el 85% de la ciudadanía vive en régimen de comunidad de propietarios, sería conveniente fomentar la armonía ya desde la educación primaria, para enseñar a las generaciones presentes y futuras el valor de la concordia y las dificultades que acarrea la convivencia.

La vivienda es el bien de consumo que representa la mayor inversión económica para la mayoría de los ciudadanos. Por eso resulta vital su adecuado mantenimiento y conservación. Del mismo modo que cuidamos nuestro coche tenemos que vigilar nuestra casa. No es algo que se compra y permanece, sino que también evoluciona, envejece con el paso del tiempo y en ocasiones atraviesa situaciones de precariedad que pueden evitarse tomando la adecuada conciencia de lo que suponen propiedad y copropiedad.

Comunidad de propietarios y responsabilidad civil

Tanto la propiedad colectiva sobre los elementos comunes, como las personas que prestan a la comunidad un servicio profesional, pueden originar daños y perjuicios a las personas o cosas que se encuentren en su ámbito de influencia. Igualmente el Presidente y la Junta de gobierno pueden ser declarados responsables de los trastornos que haya podido originar el ejercicio de sus funciones. También puede imputarse responsabilidad patronal a la comunidad en los asuntos que puedan reclamar sus empleados o los organismos gestores de las prestaciones sociales y sanitarias.

Si alguien se siente perjudicado por una comunidad de propietarios está legitimado para reclamar de ella las pertinentes indemnizaciones e incluso las sanciones penales o administrativas que pudieran corresponder.

Los juzgados competentes impondrán las sanciones correspondientes, que deberán ser afrontadas, si son económicas, por el conjunto de la comunidad representada por todos los copropietarios, y, si son penales, por los representantes o empleados de la comunidad, que deberán cumplirlas personalmente por la responsabilidad que el tribunal haya señalado que les corresponde.

Por esta razón, resulta esencial que la comunidad tenga suscrito un seguro de responsabilidad civil expresamente diseñado para comunidades de propietarios. En caso de que se planteen reclamaciones de esta naturaleza, podrá cubrir ampliamente las cantidades que sea preciso desembolsar y la defensa jurídica de la comunidad, sus representantes o sus empleados.

CAPITULO I. ELEMENTOS DE LA FINCA. GASTOS ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS.

ELEMENTOS COMUNES

Son los espacios de copropiedad dentro de un edificio en los que participan todos los condueños del inmueble.

Según el artículo 396 del Código Civil se consideran elementos comunes:

- Cubiertas y tejados
- Fachadas
- Suelo, cimentación, estructura, muros y paredes maestras.
- Patios y terrazas.
- Canalizaciones (colectores de desagüe, bajantes de pluviales, acometidas eléctricas, ascendentes de agua fría, agua caliente y calefacción, etc.).
- Servicios comunitarios (instalaciones de ascensores, de calefacción, de telecomunicaciones, antenas colectivas y de telefonía, etc.).
- Y espacios libres (portería, local social, zonas verdes, instalaciones deportivas, piscina, etc.).

Sobre los elementos comunes de un inmueble operan distintas normas (directivas, leyes, decretos, ordenanzas, etc.), unas de ámbito interno y otras de ámbito externo (comunitarias, nacionales, regionales, municipales, etc.).

De todas ellas, tres son fundamentales para la vida en comunidad. Una Ley con carácter general y dos normas de ámbito interno:

1. Modificada en cinco ocasiones desde su aprobación, en 1960, la **Ley de Propiedad Horizontal** es la norma fundamental para el comportamiento y desarrollo de las comunidades de propietarios. Destaca, entre estas reformas, la de 1999.

2. Los **Estatutos**, de ámbito interno, son de obligado cumplimiento y deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

3. Y las **Normas de Régimen Interior**, que son establecidas por los propietarios, bajo la formalidad de acuerdos de Junta.

Todas estas disposiciones regulan aspectos como la instalación de antenas parabólicas y unidades exteriores de aire acondicionado en los edificios (prohibidas ambas en las fachadas del municipio de Madrid); el cerramiento de las terrazas, que también está prohibido o presenta limitaciones en función de la zona y del grado de protección de que goce el inmueble; o las condiciones higiénico-sanitarias, de ubicación, dimensiones y mantenimiento que deben cumplir las piscinas, en este caso, privadas.

Destaca, además, la Ordenanza sobre Rehabilitación, Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que crea y regula para el municipio de Madrid la Inspección Técnica de

Edificios, que, realizada por un técnico cualificado, trata de preservar en buenas condiciones constructivas los elementos estructurales del inmueble.

En la Comunidad de Madrid resultan especialmente importantes las normas que emanan de la Consejería de Economía y Empleo a través de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por las que se establecen diversas disposiciones en materia de seguridad industrial: mantenimiento y revisión de ascensores, saneamiento e inspección de instalaciones de calor y almacenamiento de combustible, mantenimiento de la instalación eléctrica de la finca, instalaciones de prevención contra incendios, etc.

ELEMENTOS PRIVATIVOS

Son los espacios suficientemente delimitados, aprovechados independientemente, sobre los que existe un derecho singular y exclusivo de propiedad. Esto es, el local comercial o la propia vivienda, cuyo uso y disfrute es establecido libremente por el propietario, pero siempre desde el respeto a los derechos de los otros condueños.

Existe, igual que sobre los elementos comunes, un conjunto de normas que operan sobre los elementos privativos, tanto de ámbito externo como interno.

Además de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece una serie de derechos y obligaciones del propietario, de los que hablaremos en el capítulo II, algunas normas municipales establecen una serie de limitaciones en el uso de los elementos privativos. El destino que se puede dar a la vivienda o local comercial es el que está previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, que establece unos grados de protección. Así, hay edificios que sólo pueden ser destinados en sus elementos privativos a vivienda; en otros se permite reservar un 50% de la propiedad privada a oficinas, despachos y locales comerciales; hay inmuebles en los que sólo pueden destinarse a estos fines la planta baja y la primera planta; y otros tienen el total de la propiedad reservado a oficinas, locales comerciales y despachos profesionales (servicios terciarios). Otras actividades distintas a las mencionadas, como consultorios o clínicas médicas o cualquier tipo de industria, tienen un alto nivel de prohibición de establecimiento en pisos.

Existen también otras normas que afectan a la defensa de la habitabilidad y de la convivencia, y normas que tratan de preservar el inmueble en las adecuadas condiciones de ornato y salubridad pública. Así, el nivel de ruido permisible varía según el horario; hay normas sobre depósito y recogida de basuras, regulación de salidas de humos, estética de las fachadas, tramo horario permitido para sacudir alfombras o manteles a la vía pública o para tender la ropa, etc. Incluso el riego de macetas está prohibido en los balcones y ventanas siempre que se produzcan daños o molestias al vecindario.

Los Estatutos y Normas de Régimen Interior, de ámbito interno, recordemos, son tan amplias y variadas como la voluntad de los copropietarios que las aprueban.

El coeficiente o cuota de participación

En función de la superficie de su vivienda, cada copropietario tiene asignado un porcentaje, recogido en el título constitutivo, por el que se le atribuye una cuota sobre el total del edificio.

GASTOS: ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS

A) Ordinarios:

Son aquellos que se producen en el mantenimiento, conservación y reparación de elementos (cubiertas, fachadas, conducciones de agua, etc.); y en el mantenimiento, conservación y reparación de los servicios comunes (ascensores, antenas de televisión, calefacción, etc.). Entre estos servicios comunes, se encuentra el que presta a la comunidad de propietarios el personal laboral que contrata (porteros, conserjes, jardineros, socorristas, etc.). También se consideran gastos ordinarios las tasas que paga la comunidad de manera conjunta, como los vados o paso de carruajes.

Además de los gastos de comunidad, cada propietario afronta individualmente las tasas o impuestos sobre la propiedad inmueble (catastro, contribución, etc.).

B) Extraordinarios:

Son los gastos que se producen por la dotación a la comunidad de un nuevo servicio, así como los gastos ocasionados por el envejecimiento de un servicio comunitario, que obliga a la comunidad a realizar un esfuerzo económico para la renovación, saneamiento o reposición de dicho bien común (sustitución de todas las tuberías del edificio, refuerzos de estructura, saneamiento integral de las cubiertas, etc.)

También pueden considerarse gastos extraordinarios los derivados del cumplimiento de las normativas que, en ocasiones, obligan a introducir en la finca nuevos elementos, como antenas, pararrayos, etc. O los gastos ocasionados por la Inspección Técnica de Edificios, en Madrid.

Los gastos extraordinarios pueden distribuirse, indistintamente, en forma de derrama o mediante una subida proporcional en la cuota de cada propietario

En la contabilidad de la finca es conveniente separar los gastos ordinarios de los extraordinarios, de modo que se pueda hacer un seguimiento de la evolución de los distintos gastos con el paso de los años.

CAPITULO II.

LA CONVIVENCIA: DERECHOS Y OBLIGACIONES

La pluralidad de puntos de vista en el ámbito de las comunidades de vecinos crea, en ocasiones, problemas de convivencia que es adecuado dirimir de cara al correcto desarrollo de las relaciones vecinales. La tolerancia, la educación y el respeto a los derechos de los otros copropietarios marcan el acceso más rápido al ejercicio satisfactorio de las propias libertades.

El adecuado uso, sin abuso, de los espacios comunes (piscina, zonas verdes, garaje, ascensores, etc.), el acatamiento de las normas libremente establecidas por quienes conviven en un mismo inmueble (Normas de Régimen Interior) y de los preceptos legales emanados de la administración central (Ley de Propiedad Horizontal), y el adecuado tratamiento de los elementos privativos de cara a la seguridad, higiene y coexistencia pacífica, facilitarán notablemente el ya de por sí complejo mundo de la convivencia.

La Ley de Propiedad Horizontal establece, en su artículo 9, los derechos de los que gozan todos los vecinos de un inmueble, así como las obligaciones a los que están sujetos.

DERECHOS

¿Puedo desvincularme de la comunidad?

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, pero sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal (art. 3.b. de la L.P.H.).

¿Qué tipo de obras puedo realizar en mi casa?

El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, o perjudique los derechos de otro propietario. Pero está obligado a dar cuenta de tales obras previamente al Presidente o al Administrador (art. 7.1 de la L.P.H.).

¿Estoy obligado a pagar las mejoras en la finca?

Cuando se adoptan acuerdos para realizar mejoras o innovaciones no exigibles para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, en el caso de que el importe de la obra sea superior a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el propietario que haya manifestado su desacuerdo no resultará obligado (art. 11.1 y 11.2 de la L.P.H.).

¿Tengo que asistir personalmente a las juntas?

La asistencia a las juntas de propietarios será personalmente o representado por otra persona, sea vecino o no, bastando para ello con que el representante acuda con un sencillo escrito firmado por el propietario. Si algún piso o local perteneciese proindiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas (art. 15.1 L.P.H.).

Si soy moroso, ¿tengo derecho a votar?

Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas los derechos vencidos con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente los mismos o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones pero no tendrán el derecho de voto (art. 15.2 de la L.P.H.). Si el pago de la deuda se hace efectivo en el momento de iniciarse la junta, inmediatamente se restituye al propietario su derecho de voto en junta.

¿Puedo ser Presidente de la comunidad?

El Presidente será nombrado por mayoría entre los propietarios reunidos en Junta general, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotativo o sorteo. (art. 13.2 y 13.3 de la L.P.H.).

¿Cómo podemos hacer que se cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas en los Estatutos?

Al propietario y al ocupante del piso o local no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades citadas la inmediata cesación de las mismas, con el apercibimiento de que se iniciarán las acciones judiciales de cesación de estas actividades (art. 7.2 de la L.P.H.).

¿Puedo pedir que se incluya un punto en el orden del día de la junta?

Cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad. A tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre (art. 16.2 de la L.P.H.).

¿Tengo derecho a impugnar los acuerdos?

Cuando los acuerdos sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad de propietarios, o resulten gravemente lesivos o perjudiciales para algún vecino o para la comunidad, podrán ser impugnados ante el Juez en el plazo de un año o tres meses, respectivamente. El propietario que desee impugnar el acuerdo deberá manifestar su desacuerdo y designar abogado y procurador (art. 18 de la L.P.H.)

Si una obra comunitaria me perjudica, ¿tengo derecho a que se me compensen los daños?

El propietario que deba permitir en su propiedad las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados válidamente, tiene derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados (art. 9.1.c y d. de la L.P.H.).

OBLIGACIONES:

¿Deben los vecinos usar las instalaciones comunes respetuosamente?

Es obligación de cada propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos (art. 9.1.a de la L.P.H.). Igualmente debe observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados (art. 9.1.g de la L.P.H.).

¿Debo conservar adecuadamente mi piso o local?

Los propietarios vienen obligados a realizar este mantenimiento en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder (art. 9.1.b) de La L.P.H.).

¿Estoy obligado a dejar pasar por mi piso cuando hace obras la comunidad?

El propietario está obligado a permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados (art. 9.1.c. y d. de la L.P.H.).

¿Estoy obligado a pagar los gastos de la comunidad que me correspondan?

Cada propietario viene obligado a contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización (art. 9.1 e de la L.P.H.).

¿Debo contribuir al fondo de reserva?

Otra de las obligaciones que tiene el propietario es la de contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca (art. 9.1 f de la L.P.H.).

Acabo de comprar un piso. ¿Respondo de las deudas anteriores?

El adquirente de un piso o local responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares, pero hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estaría afecto a esta obligación (art. 9.1 e de la L.P.H.).

¿Debo comunicar a la comunidad mi nuevo domicilio?

El propietario de un piso o local tendrá que comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregas al ocupante del mismo (art. 9.1. h. de la L.P.H.).

Cuando vendo el piso, ¿debo presentar al notario un certificado de estar al corriente de los gastos comunes?

Cuando un propietario se disponga a transmitir su piso o local deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad o expresar los que adeude. Tendrá que aportar un certificado del Secretario de la comunidad sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración (art. 9.1.e de la L.P.H.).

¿Debo comunicar a la comunidad la venta del piso?

El propietario del piso o local que ha transmitido su propiedad viene obligado a comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repercutir sobre éste (art. 9.1.i. de la L.P.H.).

¿Son obligatorios los cargos de la Junta?

El nombramiento de presidente, así como el resto de los cargos, es obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar del Juez su relevo, mediante un sencillo escrito que deberá de presentar dentro del plazo de un mes, si cree que existe causa justificada para no aceptar el cargo (art. 13.2 de la L.P.H.).

¿Debo aceptar lo acordado en Junta por la comunidad?

Todos los propietarios tienen que aceptar los acuerdos válidamente adoptados por los demás propietarios en las Juntas de propietarios (normas 1ª, 2ª y 3ª del art. 17 de la L.P.H.). No obstante, como se ha dicho anteriormente, los acuerdos se pueden impugnar siempre que resulten contrarios a la Ley o a los Estatutos o gravemente lesivos para los intereses de algún vecino o de la comunidad.

Si advierto la necesidad de una reparación urgente que corresponda a la comunidad, ¿qué puedo hacer?

Deberá comunicarlo sin dilación al Administrador de la comunidad (art. 7.1 de la L.P.H.)

¿Qué ocurre si no obtengo respuesta?

Deberá dirigir una carta al presidente de la comunidad poniendo en su conocimiento los hechos. Si sigue sin obtener respuesta, deberá iniciar procedimiento judicial.

PROHIBICIONES:

¿Puedo hacer obras en los elementos comunes?

El propietario de cada piso o local no podrá realizar alteración alguna en el inmueble, fuera de lo que es su propio piso o local (art. 7.1 de la L.P.H.).

¿Puedo realizar actividades que perjudiquen de algún modo al resto de los vecinos?

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble tales actividades (art. 7.2 L.P.H.).

¿Puedo exigir cualquier mejora en la finca?

Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características (art. 11.1 de la L.P.H.), aunque sí las puede proponer en junta de propietarios.

¿Puedo hacer un seguimiento del desarrollo de la comunidad, conociéndolo de forma periódica o en casos puntuales sin necesidad de esperar a la Junta ordinaria o de convocar una extraordinaria a tal efecto?

Todo propietario tiene derecho a ser informado sobre el estado, desarrollo y evolución de la comunidad en la Junta ordinaria. No obstante, puede solicitar al Secretario y/o Administrador información periódica o sobre hechos puntuales en el momento que lo considere oportuno.

CAPITULO III.

ÓRGANOS DE GOBIERNO:

JUNTA DE PROPIETARIOS Y JUNTA DE GOBIERNO

Los órganos de gobierno de la comunidad son: la **Junta de propietarios**, el **Presidente** y, en su caso, los **Vicepresidentes**, el **Secretario** y el **Administrador**. Por acuerdo mayoritario de Junta, o según los Estatutos, pueden establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a los anteriores (artículo 13).

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Integrada por todos los copropietarios, es el órgano supremo de la comunidad. En ella se reparten las directrices de gobierno y administración del patrimonio común adoptando la forma de asamblea en la que participan todos los propietarios.

¿Que funciones tiene?

1. Definir, aprobar y reformar los Estatutos y las Normas de Régimen Interior.
2. Nombrar y cesar a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Administrador y Secretario, así como resolver las reclamaciones que los vecinos formulen contra la actuación de éstos.
3. Aprobar los presupuestos y la ejecución de las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.
4. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para mejorar el servicio común o en beneficio del interés general, como instalar nuevos servicios y actuar contra los infractores de normas comunitarias (art. 14 L.P.H.)

¿Cómo se convoca la Junta?

Según el artículo 16.2 de la L.P.H., para convocar la Junta será necesario hacer llegar a todos los miembros de la comunidad una citación por escrito, donde deben constar, obligatoriamente:

1. La fecha y la hora en que tendrá lugar la reunión.
2. El lugar de reunión.
3. El orden del día o relación de asuntos a tratar.
4. Si se trata de primera o de segunda convocatoria.

Al principio de cada reunión debe procederse a la lectura y aprobación del acta correspondiente a la Junta anterior.

¿Qué diferencia hay entre primera y segunda convocatoria?

En primera convocatoria tienen que asistir la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de los coeficientes. Si no se alcanza este *quórum* se procederá a una segunda convocatoria, esta vez sin necesidad de *quórum* (art. 16.2 L.P.H.).

¿Son necesarias dos citaciones distintas para convocar en primera y en segunda convocatoria?

No, la segunda convocatoria se podrá realizar en el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la primera convocatoria, y ésta hubiera sido convocada en la misma citación (art. 16.2 L.P.H.).

¿Que pasará cuando en la citación no se reflejen las dos convocatorias y no se reúna el quórum necesario para celebrar en primera convocatoria?

Se tendrá que convocar nueva junta dentro de los ocho días naturales siguientes a la no celebrada. En este caso, las citaciones deberán cursarse con una antelación de tres días (art. 16.2 L.P.H.).

¿Quién convoca las juntas?

El Presidente. En su defecto, la Junta deberá convocarse cuando lo pidan la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen el 25% de las cuotas de participación (art. 16.2 L.P.H.).

¿Cuántos tipos de juntas existen?

Según la clase de asuntos que vayan a tratarse, existen dos tipos de juntas.

1. Las juntas ordinarias, reuniones que deben celebrarse necesaria y obligatoriamente una vez al año para aprobar los presupuestos anuales, el balance de cuentas, etc.. En estas juntas la citación deberá entregarse como mínimo con seis días de antelación.

2. Y las juntas extraordinarias, en donde se buscarán soluciones a problemas puntuales que se vayan presentando. Las citaciones, en este caso, deberán entregarse con la antelación suficiente para que todos los vecinos tengan conocimiento de la reunión.

¿Quién puede participar y votar en las juntas?

Todos los propietarios excepto los morosos, que pierden el derecho a voto en las Juntas en tanto no paguen sus deudas o las consignen judicialmente, si bien conservan el derecho a participar y deliberar en la asamblea.

ACUERDOS

¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?

- La aprobación o modificación del Título Constitutivo o de los Estatutos.
- La unión o división de pisos y locales. (art. 17 L.P.H.)

¿Qué acuerdos precisan del voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)?

- El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería y vigilancia.
- La creación o supresión de cualquier otro servicio común considerado de interés general.
- La instalación o supresión del ascensor.
- El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado ningún uso específico.

¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios (que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación)?

- La instalación o adaptación de las infraestructuras comunes a los servicios de telecomunicación (por ejemplo, antenas colectivas).
- La instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de la energía solar o de acceso a nuevos suministros energéticos colectivos.

¿Qué acuerdos precisan el voto de la mayoría (que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación)?

El resto de los casos y las obras o servicios cuyo fin sea suprimir las barreras arquitectónicas que estorben a minusválidos y personas con problemas de movilidad.

¿Dónde se recogen los acuerdos?

En el Libro de Actas debidamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad (art. 19.1 LPH).

¿Qué circunstancias deberán expresarse en el acta?

En el acta se hará mención a los asistentes con su cuota de propiedad, el orden del día, fecha y lugar de celebración, autor de la convocatoria, su carácter ordinario o extraordinario, la indicación sobre su celebración en primera o en segunda convocatoria, los asuntos objeto de votación y los acuerdos tomados (art. 19.2 L.P.H.).

¿Quién tiene que firmar el acta?

El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Los acuerdos serán ejecutivos desde el cierre del acta, excepto en el caso de que la Ley prevea lo contrario (art. 19.3 L.P.H.).

¿Durante cuánto tiempo hay que conservar las convocatorias, comunicaciones y apoderamientos?

La documentación de la comunidad se guardará durante cinco años. El Secretario es el encargado de la custodia de esta documentación (art. 19.4 L.P.H.).

¿Qué acuerdos pueden ser impugnados?

Los contrarios a la Ley o los Estatutos, los que resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, los que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación de soportarlo y los que se hayan adoptado en abuso de derecho (art. 18.1 L.P.H.).

¿Quién puede impugnar los acuerdos?

Los propietarios que hubiesen votado en contra, los ausentes y los privados indebidamente de su derecho a voto. Para poder impugnar tendrán que estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas o proceder a su consignación, excepto en los acuerdos en que se alteren las cuotas de participación (art. 18.2. L.P.H.).

¿En qué plazo de tiempo se pueden impugnar los acuerdos?

Un año cuando se trate de actos contrarios a la Ley o a los Estatutos, o tres meses si son abusivos, perjudican gravemente a la comunidad o a alguno de los vecinos. Para los propietarios que no asistieron a la junta el plazo se computará desde que tengan conocimiento del acuerdo que normalmente será cuando le envíen el acta (art. 18.3 L.P.H.).

¿La impugnación de los acuerdos suspenderá su ejecución?

No. Salvo que lo disponga el juez, los acuerdos serán ejecutivos desde el cierre del acta. Los defectos o errores de la misma serán subsanables siempre que se encuentre debidamente firmada por el Presidente y el Secretario y que en ella se expresen inequívocamente la fecha y el lugar de la celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados y los acuerdos adoptados con indicación de votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente supongan. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificarla (art. 18.3 L.P.H.).

¿Se puede suspender o alterar la ejecución de un acuerdo tomado en Junta sin que ésta lo haya revocado?

No. Sólo se puede modificar un acuerdo expreso tomado en Junta general si la propia junta decide revocarlo.

LA JUNTA DE GOBIERNO

Elegida por la Junta general de propietarios, la Junta de Gobierno está compuesta por el Presidente y Vicepresidentes, Secretario y /o Administrador. Salvo que los Estatutos dispongan lo contrario, es renovable cada año. Del mismo modo, los Estatutos pueden establecer que formen parte de la Junta de Gobierno varios Vocales. Los copropietarios que forman parte de la Junta de Gobierno no obtienen remuneración alguna en relación con sus cargos.

El Presidente

El Presidente es un copropietario que ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten (art. 13.3 de la L.P.H.).

Será nombrado, como ya hemos dicho, por la Junta general de propietarios, mediante elección o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El Juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3 de la L.P.H, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial (art. 13. 2 de la L.P.H.).

Las funciones del Secretario y del Administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia (art. 13.5 de la L.P.H.).

Como se ha dicho anteriormente, el Presidente hará la convocatoria de la Junta y deberá cerrar el acta estampando su firma junto a la del Secretario. En el caso de venta de un piso o local, debe dar el visto bueno a la certificación de deudas emitida por el Secretario.

Además, el Presidente es el encargado de, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios o inquilinos, requerir a quien realice actividades prohibidas o molestas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Salvo que los Estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento del presidente se hará por el plazo de un año. El designado podrán ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (art. 13.7 de la L.P.H.).

El Secretario

Las funciones del Secretario y del Administrador serán ejercidas, como hemos explicado más arriba, por el Presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de Propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia (art. 13.5 de la L.P.H.).

Una misma persona puede acumular los cargos de Secretario y Administrador, aunque también pueden nombrarse independientemente. El cargo de Administrador, y en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

En el caso de transmisión de una vivienda o local, como hemos mencionado anteriormente, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude, para lo cual deberá aportar certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público de transmisión, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación de deudas será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados (art. 9.1.e. de la L.P.H.).

El Secretario custodia la documentación de la comunidad, recibe los cambios de titularidad en la propiedad y cierra el acta con el Presidente para que ésta sea ejecutiva.

Salvo que los Estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento del Secretario se hará por el plazo de un año. El designado podrán ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (art. 13.7 de la L.P.H.).

El Administrador

Las funciones del Administrador, coincidentes en muchos aspectos con las del Secretario, podrán ser ejercidas, como hemos dicho, por el Presidente o por cualquier otra persona con cualificación profesional suficiente y reconocida en caso de que así lo determinen los Estatutos o de que así lo establezca por mayoría la Junta de propietarios. Estas funciones pueden encomendarse a un profesional independiente y colegiado como tal administrador de fincas.

Las funciones del Administrador, establecidas por el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, son las siguientes:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el Plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar, a disposición de los titulares, la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confiera por la Junta.

Si cualquiera de los copropietarios incumpliera su obligación de contribuir con los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y a la dotación del fondo de reserva, el Presidente o el Administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio (art. 21.1 de la L.P.H.).

Salvo que los Estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento del Administrador se hará por el plazo de un año. El designado podrá ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria (art. 13.7 de la L.P.H.).

**COLEGIO DE ADMINISTRADORES DE FINCAS
GABINETE DE COMUNICACIÓN**