

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La propiedad horizontal.- Los edificios de vecinos compuestos de diversos pisos, locales, y demás dependencias de aprovechamiento independiente pertenecientes a diversos propietarios, se hallan sujetos al denominado "régimen de la propiedad horizontal". En estos casos, con independencia del derecho que el propietario tiene sobre su piso o local también es copropietario junto con los demás vecinos de los elementos comunes con los que se encuentra dotado el edificio, tales como por ejemplo, escaleras, ascensores, patios, cubiertas, canalizaciones, etc.

Estos elementos comunes pertenecen a todos los copropietarios del edificio sin que puedan individualizarse o dividirse a favor de los vecinos.

Cada propietario tiene un coeficiente de participación sobre esos elementos comunes (que, normalmente, consta transcrito en el título de propiedad de la vivienda o local). Este coeficiente debe expresarse en centésimas sobre el total del edificio y sirve para determinar el porcentaje de participación de cada propietario en los beneficios de la comunidad (por ejemplo, en el caso de percibir una indemnización) como en la contribución al pago de las cargas (gastos generales, aportaciones al fondo de reserva, derramas por obras, etc.).

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 1 y 2

Los elementos comunes.- El Código Civil prevé que son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

No obstante, cabe señalar que determinados elementos comunes pueden ser objeto de aprovechamiento privativo, como sería el caso de una terraza, de los trasteros, de un patio interior, etc. Es decir, aunque un elemento sea común del edificio puede tener atribuido su uso de forma exclusiva y excluyente a favor de uno de los pisos o locales. Pero para ello será necesario que así conste de forma expresa en la descripción registral de la vivienda o del local del que forman parte.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16

La escritura de división del edificio.- Deberá contener una descripción detallada de casa piso o local, indicando de forma exacta la planta en la que se encuentran, su ubicación (mediante los lindes), su extensión, sus partes integrantes (una cocina, dos habitaciones, un baño, etc.) y sus anejos o elementos inherentes (tales como lo

pueden ser los comentados usos en exclusividad de una terraza, de un patio interior, de un trastero, o de una buhardilla, etc.).

Lo más habitual es que sea el promotor del edificio el que se encargue de otorgar esta escritura que, a su vez, comportará su inscripción en el Registro de la Propiedad, constituyéndose cada piso o local en fincas registrales independientes. Para cualquier consulta podemos solicitar en el citado registro una nota de la “finca matriz” del edificio.

Todos los pisos y locales tendrán asignado un coeficiente de participación, que será establecido por el propietario único del edificio antes de iniciar la venta por pisos o por acuerdo posterior de todos los propietarios, de no haberse otorgado con anterioridad. Para establecer dicho coeficiente se tomará la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del edificio, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

En los casos en que no se haya realizado la división del edificio en el régimen de la propiedad horizontal correrá a cargo de los todos los copropietarios, en proporción a sus respectivas cuotas de participación, el pago de los gastos que se generen con ocasión del otorgamiento de la citada escritura e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Será necesario el consentimiento de todos los copropietarios para otorgar esa escritura de división de la propiedad horizontal, existiendo la posibilidad de acudir a los Juzgados para el caso de que alguno de ellos se oponga, siendo la resolución del Juzgador la que dará lugar a la división del edificio en el régimen de la propiedad horizontal y establecerá las cuotas de participación que corresponden a cada propietario.

PUEDE CONSULTAR LA PREGUNTA 17

Normativa.- Las comunidades de propietarios, en todos sus aspectos, deberán cumplir con las reglas previstas en la vigente “Ley sobre Propiedad Horizontal”, Ley 8/1999, de 6 de abril. Esta normativa resulta aplicable: 1) A las comunidades de propietarios que estén así constituidas e inscritas en el Registro de la Propiedad; 2) A las comunidades de propietarios que, aunque no se hallen formalmente constituidas, reúnen las características de disponer de pisos o locales independientes y elementos comunes al servicio de los diversos copropietarios; y 3) A los complejos inmobiliarios, más conocidos como “urbanizaciones” o “conjuntos residenciales”, con las especialidades contenidas en la ley.

PUEDE CONSULTAR LA PREGUNTA 18

Los Estatutos de la comunidad.- Siempre respetado el contenido de la ley, las comunidades de propietarios pueden establecer a través de éstos las reglas sobre el uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones. Para que los Estatutos sean válidos es imprescindible que consten inscritos en el Registro de la Propiedad. Por ello, lo más habitual es que se otorguen junto con la escritura de división del edificio en el régimen de la propiedad horizontal. La modificación de los estatutos de la comunidad de propietarios exige los mismos requisitos que la constitución, esto es, será necesaria la celebración de una junta de propietarios válidamente convocada y constituida, el voto favorable de todos los propietarios y su formalización mediante una escritura pública.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 19, 20, 21 y 22

Las normas de régimen interior.- Sirven para regular los detalles de la convivencia y de la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, siempre respetando lo previsto en la Ley y en los Estatutos. Estas normas obligarán a todos los titulares.

PUEDE CONSULTAR LA PREGUNTA 23

Las obligaciones legales de los propietarios.- Conforme a lo previsto en la Ley sobre Propiedad Horizontal, todos los propietarios de una comunidad de vecinos están obligados a lo siguiente:

- a) Notificar con antelación al presidente de la comunidad de propietarios o al administrador, en su caso, aquellas obras que pretenda ejecutar para modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local siempre y cuando no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura, su configuración o aspecto exterior. En ninguno de estos casos se podrán perjudicar los derechos de otro propietario.
- b) No iniciar bajo su iniciativa obras en el resto del edificio. Si el propietario observare la necesidad de realizar reparaciones urgentes, deberá comunicarlo urgentemente al Administrador.
- c) Ni el propietario del piso o local o sus ocupantes podrán desarrollar en éstos actividades que estén prohibidas en los Estatutos o que resulten dañosas para el conjunto de la finca o que estén prohibidas por las leyes relativas a las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- d) Cada propietario deberá utilizar de forma adecuada las instalaciones y servicios comunes del edificio.
- e) Deberá mantener en buen estado de conservación el piso o local del que sea titular.
- f) Deberá permitir que a través de su piso o local se ejecuten las obras de reparación del edificio que sean necesarias o para la instalación de nuevos elementos comunes, teniendo en este último caso un eventual derecho a ser resarcido por los daños y perjuicios que le puedan ser causados por ello.
- g) Deberá contribuir al pago de los gastos generales que se produzcan para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean individualizables, de acuerdo con la cuota de participación que corresponda al piso o local que le pertenezca.
- h) Deberá contribuir de acuerdo con su cuota de participación al “fondo de reserva”, que existirá en la comunidad para atender a las obras de conservación y reparación de la finca, el cual pertenecerá a todos los copropietarios y estará dotado de una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento del último presupuesto ordinario.
- i) Tendrá que comunicar al secretario de la comunidad cuál es su domicilio a fin de que en éste le sean enviadas todas las cuestiones relacionadas con la comunidad. Para el caso de no realizar esta comunicación las notificaciones se entenderán correctamente realizadas en el piso o local del que sea titular en el edificio.
- j) Y deberá notificar al secretario de la comunidad el cambio de titular de la vivienda o local.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 24 y 25

Las obras y las derramas.- Según el tipo de obras que deban realizarse en cada uno de los pisos o locales o en los elementos comunes de un edificio la ley exige determinados requisitos, autorizaciones o acuerdos de la junta de propietarios así como prevé distintas consecuencias para cada uno de los casos:

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 26, 27, 28, 29, 30 y 31

Obras en un piso o local.- Cada propietario puede realizar en su piso o local obras de reforma de sus elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios siempre y cuando no menoscaben, alteren o modifiquen la seguridad del edificio, su estructura

general o exterior. En ningún caso estas obras podrán perjudicar a los derechos de otro propietario. Para la ejecución de este tipo de obras se deberá dar cuenta al presidente o al administrador de la comunidad así como obtener la correspondiente licencia de obras de ser precisa. Ningún propietario podrá realizar obras en el resto de elementos del edificio y si considerare que éste precisa de obras de reparación urgentes deberá comunicárselo al administrador.

Obras para dividir alguno de los pisos o locales o ampliarlos uniéndolos a otros colindantes.- En el caso de que un propietario quiera dividir uno de los pisos o locales, reduciéndolos y obteniendo así departamentos independientes o bien aumentarlos agrupándolos a otros pisos o locales que le pertenezcan y sean colindantes en el mismo edificio, deberá obtener el consentimiento de la junta de propietarios. Este acuerdo será válido si es adoptado por la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Como consecuencia de la reestructuración de los antiguos pisos o locales que pasen a dividirse o a ampliarse, deberán fijarse las nuevas cuotas de participación de cada uno de los nuevos elementos privativos reformados, sin que en ningún caso se proceda a la alteración de las cuotas de los restantes pisos o locales del inmueble.

Obras de reparación y conservación del edificio.- La Ley obliga a los miembros de la comunidad de propietarios a realizar todas las obras que sean necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio y de sus servicios, de modo que el edificio deberá reunir en todo momento las condiciones de estanqueidad, estructurales, de habitabilidad y seguridad. Los gastos que se generen para atender a este tipo de obras de reparación y conservación irán a cargo de cada uno de los propietarios en proporción a su cuota de participación. El pago de estas obras es obligado para todos los vecinos, de modo incluso que la Ley prevé la posibilidad de afectar el piso del propietario moroso para responder del pago de la cantidad que le corresponda por esas obras necesarias.

Obras de mejora.- Son aquellas que tienen por objeto instalaciones o servicios que no son requeridos ni indispensables para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del edificio. Para que puedan ejecutarse este tipo de obras de mejora es preciso el acuerdo de la junta de propietarios, así como el consentimiento expreso del propietario en aquellos casos que la innovación haga inservible alguna parte del edificio de la que tiene atribuido su uso en exclusiva (por ejemplo, parte de una terraza o de un patio interior). No obstante, el propietario que no estuviera de acuerdo y así lo hiciera constar en el acta de la junta no resultará obligado al pago de las innovaciones no necesarias si la derrama supera el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. Si posteriormente este disidente quisiera participar de las ventajas de la innovación deberá satisfacer a la comunidad su cuota de participación en los gastos de ejecución de la obra y mantenimiento actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

Obras para la construcción de nuevas plantas o alteración de la estructura o de los elementos comunes del edificio.- Este tipo de obras, evidentemente alterarán el título de constitución de la comunidad en el régimen de la propiedad horizontal, por lo que para ser autorizadas precisan el consentimiento de todos los titulares de los pisos y locales del edificio expresado mediante una reunión de la junta de propietarios celebrada al efecto.

Medidas legales contra la morosidad de los vecinos.- La Ley sobre Propiedad Horizontal prevé las siguientes disposiciones para acabar con la demora en el pago de los gastos comunes de las comunidades de propietarios:

Privación del derecho de voto: Los propietarios que tengan gastos vencidos y no satisfechos, podrán participar en las reuniones de la junta pero podrán ser excluidos de la votación, vetándoseles de este modo su derecho de voto. Si ésta fuere la voluntad de los propietarios, las convocatorias a las Juntas deberán incluir un listado de quienes no se encuentran al corriente de pago y se les advertirá de su privación al derecho de voto. El acta de la junta también deberá hacer referencia a los vecinos excluidos del derecho de voto por deudas con la comunidad. De este modo, los vecinos que ostenten deudas y la cuota de propiedad que representen serán excluidos del total de votos y coeficientes que se precisen para alcanzar las mayorías necesarias, o lo que es lo mismo, su presencia y cuota no serán computadas a los efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la Ley.

El certificado sobre el estado de pagos con la comunidad: En el caso de compraventa de la vivienda o local es obligatorio acompañar a la escritura un certificado expedido por el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente que declare si el titular o vendedor se halla al corriente de pago de los gastos generales, o exprese aquéllos que adeude. De este modo, el comprador podrá conocer realmente si existen deudas con la comunidad. Sin este certificado no podrá autorizarse por el notario la transmisión que se pretenda a excepción de que el nuevo adquirente exonere de esta obligación al vendedor.

Con la emisión de este certificado se intenta evitar el desconocimiento del nuevo propietario sobre las deudas existentes con la comunidad, lo que además le servirá de protección, puesto que el piso o local quedará afecto al pago de las deudas además de que el nuevo titular deberá responder por las deudas contraídas por el antiguo propietario tal y como exponemos a continuación.

Ampliación de la responsabilidad por deudas anteriores al nuevo propietario: Con el fin de evitar que queden deudas pendientes con la comunidad por parte del antiguo propietario que vende uno de sus locales o pisos a un nuevo adquirente, la ley establece que el nuevo titular está obligado a asumir el pago de los gastos generales que se hayan producido durante todo el año correspondiente a aquél en el que adquiere la finca así como de todos los vencidos correspondientes al año inmediatamente anterior a la transmisión. Por ello, es muy importante que al firmar la compra de un inmueble se obtenga el certificado de estar al corriente de pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios y no excusar al vendedor si no lo acompañara.

Configuración de las deudas comunitarias como un crédito preferente: Las deudas con la comunidad de propietarios se configuran como un crédito preferente o privilegiado cuando procedan del impago de los gastos generales, de las aportaciones al fondo de reserva o de derramas por obras de reparación o necesarias.

De este modo, la comunidad de propietarios será la primera que podrá cobrarse las deudas que tenga pendientes el vecino deudor en el caso de que su piso o local sea embargado y ejecutado.

Procedimiento judicial para la reclamación de las deudas: Se trata de un procedimiento especial y sumario para obtener el cobro de las cantidades debidas por el vecino moroso en concepto de gastos generales de la comunidad y aportaciones al fondo de reserva. Tanto en el escrito de demanda o en cualquier estado del procedimiento, se podrá solicitar el embargo de los bienes del propietario incumplidor (incluido el embargo del piso o local del que sea propietario obteniéndose así la preferencia de este crédito sobre los demás que pudiera haber, según se ha comentado en el anterior apartado). Esta petición de embargo se concederá por el juez sin necesidad de que la

comunidad de propietarios deba prestar fianza o garantía suficiente para responder de eventuales daños y perjuicios.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 32, 33, 34 y 35

Las medidas legales contra los actos molestos y dañinos. La acción de cesación.- Está prevista para aquellos supuestos en los que los propietarios o los ocupantes de los pisos o locales realicen actividades dañosas para el conjunto del edificio que están prohibidas por los Estatutos o por las normas reguladoras de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Ante tales supuestos lo que debe realizarse es un requerimiento por parte del presidente de la comunidad al vecino infractor para que cese de forma inmediata en la realización de las actividades prohibidas, todo ello bajo apercibimiento de iniciar las acciones legales correspondientes.

Para el caso de haber efectuado el citado requerimiento de forma fehaciente sin que el vecino infractor cese en dichas actividades, existe la posibilidad de ser demandado en ejercicio de la expresada acción de cesación. A dicha demanda deberá acompañarse el citado requerimiento así como un certificado del acta de la junta de propietarios por la que se acuerde proceder por la vía judicial contra el vecino. En este procedimiento hasta que no sea dictada la sentencia definitiva, el juez podrá adoptar las medidas cautelares oportunas para garantizar al resto de vecinos la cesación de las actividades prohibidas.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 36, 37 y 38

El funcionamiento de la comunidad de propietarios.- Depende de los órganos de gobierno, que son la junta de propietarios, el presidente, el vicepresidente, el secretario y el administrador.

La Junta de propietarios.- Está integrada por todos los propietarios de los pisos y locales del edificio.

Tipos de juntas de propietarios y funciones.- La junta ordinaria debe celebrarse por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas de la comunidad. En esa misma reunión de la junta podrán tratarse dentro del orden del día otros asuntos que correspondan a la junta de propietarios.

Las juntas extraordinarias son aquellas otras que pueden ser convocadas por el propio presidente de la comunidad o por los propietarios interesados, para tratar cualquier otra cuestión de interés que corresponda decidir a la junta de propietarios.

Cómo deben convocarse las juntas de propietarios.- Normalmente serán convocadas por el presidente. Para que los vecinos puedan convocar la celebración de una junta de propietarios será necesaria la iniciativa de la cuarta parte de éstos que a su vez representen el veinticinco por ciento de las cuotas de participación del total del edificio.

El plazo mínimo de antelación previsto por la Ley para comunicar a los vecinos la celebración de una junta de propietarios es de seis días para la junta anual ordinaria. Para las juntas extraordinarias la Ley prevé que será aquel necesario para que pueda llegar a conocimiento de todos los propietarios. A pesar de ello, entendemos que este plazo mínimo de antelación deberá ser de tres días.

La convocatoria a la reunión de la junta debe notificarse a cada uno de los propietarios en el domicilio que hayan designado para conocer sobre cualquier incidencia de la

comunidad de propietarios. En el caso de que el propietario no haya facilitado ningunas señas en particular, la convocatoria de la junta y demás decisiones se le comunicarán en su piso o local del edificio, sirviendo a todos los efectos las comunicaciones que se realicen a través de los inquilinos u ocupantes de éstos.

Para el excepcional caso de que no fuera posible comunicar de este modo al vecino la convocatoria de la junta u otras decisiones adoptadas por ésta, las comunicaciones se realizarán al propietario mediante el tablón de anuncios o en lugar visible (portería, ascensor, etc.). Deberá hacerse este anuncio con un plazo mínimo de tres días antes de la celebración de la junta.

En la convocatoria de la junta se deberá incluir en todo caso el orden del día de la reunión, es decir, los asuntos que punto por punto van a ser sometidos a consideración y a votación. Igualmente se hará mención al lugar, día y hora en el que se va a celebrar la reunión en primera y en segunda convocatoria, en su caso.

Se celebrará una segunda reunión en aquellos casos en que a la primera no asista el número de propietarios necesarios para que se entienda que está válidamente constituida la junta en primera convocatoria. Por lo tanto, se celebrará una segunda convocatoria cuando a la primera reunión no asistan la mayoría de propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación del total del edificio. Conforme a lo previsto en la Ley podrá celebrarse la segunda convocatoria de la junta pasada media hora desde la hora en que estuviera prevista la primera convocatoria.

No será necesaria ninguna convocatoria formal para el caso de que todos los vecinos por unanimidad decidan reunirse en junta de propietarios.

La iniciativa de un vecino.- La Ley reconoce que cualquier propietario podrá pedir que la junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad. Para ello es necesario que dirija un escrito proponiéndolo al presidente, quien estará obligado a incluir esa iniciativa en el orden del día de la siguiente junta que se celebre.

La asistencia a la junta.- Los propietarios de los distintos pisos y locales son quienes deben acudir a las reuniones de la junta. Si no pudieran concurrir, podrán delegar su representación y voto a otra persona mediante una autorización escrita.

Si existen varios propietarios de un mismo piso o local basta la asistencia de uno de ellos.

Para el caso de que uno de los pisos o locales esté dado en usufructo, la asistencia y el voto corresponde al nudo propietario.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47

Las mayorías de votos exigidas para los distintos tipos de acuerdos.- Es muy importante destacar que no todos los acuerdos que deben someterse a la deliberación de la junta de propietarios precisan un mismo número de votos para su aprobación.

De acuerdo con lo previsto por la actual Ley sobre la Propiedad Horizontal para la mayoría de acuerdos se exige el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación en el edificio.

No obstante, existen determinados asuntos que por su importancia están sujetos a mayores exigencias, o mayorías cualificadas. De este modo, deberán acordarse por

todos los propietarios, esto es, por unanimidad, los acuerdos que comporten la aprobación o modificación de las reglas contenidas en la constitución de la comunidad de propietarios o escritura de división de la propiedad horizontal, o de los Estatutos de la comunidad de propietarios.

Será necesario el voto a favor de tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, ostenten como mínimo las tres quintas partes del total de las cuotas de participación para aquellos acuerdos que comporten el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, conserjería, vigilancia u servicios comunes de interés general, a pesar de que estos acuerdos comporten una modificación del título constitutivo o de los estatutos.

La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Para todos los demás casos, será suficiente el acuerdo de la mayoría de los propietarios (por ejemplo, para aprobar las cuentas y presupuestos anuales; para dirigirse judicialmente contra el vecino moroso; para la ejecución de obras ya sean necesarias o extraordinarias y sus presupuestos; para acordar las normas de régimen interno; las obras para supresión de las barreras arquitectónicas, etc.).

Asimismo, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Destacamos una vez más la importancia de acudir a las reuniones de la junta, puesto que a los no asistentes se les considerará favorables a los acuerdos que se sometan a votación en la reunión.

Todos los acuerdos adoptados en la junta de propietarios deberán notificarse de forma expresa a todos los propietarios en los domicilios que hayan designado al efecto o en cada uno de los pisos o locales.

La Ley establece que los propietarios podrán impugnar ante los tribunales los acuerdos adoptados por la junta de propietarios si consideran que éstos son contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad de propietarios, cuando sean gravemente lesivos para la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios o cuando se considere que suponen un grave perjuicio para uno de los propietarios que no tiene la obligación de soportarlos o se hayan adoptado con abuso de derecho. En estos casos el plazo para solicitar la intervención judicial es de tres meses desde la comunicación del acuerdo a no ser que los acuerdos vulneren lo previsto en la Ley o en los Estatutos en cuyo caso el plazo para presentar la demanda será de un año.

PUEDA CONSULTAR LAS PREGUNTAS 48, 49, 50 y 51

Los acuerdos vinculantes.- Existen determinados tipos de acuerdos que una vez aprobados por la junta resultarán obligatorios para todos los propietarios que, por lo

tanto, tendrán que contribuir al pago de los gastos que comporten. Estos acuerdos son los siguientes:

- 1) Los que aprueben o modifiquen el título de división del edificio en el régimen de la propiedad horizontal o de los estatutos de la comunidad de vecinos.
- 2) Los que decidan establecer o suprimir los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia y otros servicios comunes de interés general.
- 3) Los que acuerden el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico (por ejemplo, arrendar una parte del edificio, bajos o azotea para vallas publicitarias, etc.).
- 4) Los que acuerden la ejecución de obras o servicios comunes para suprimir las barreras arquitectónicas.
- 5) Y los que decidan la ejecución de obras de conservación o reparación del edificio.

Excepcionalmente, cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles (mejoras) y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58 y 59

El libro de actas.- Toda comunidad de propietarios debe disponer de un libro de actas que previamente tiene que haber sido legalizado en el Registro de la Propiedad. En este libro debe recogerse el resultado de cada reunión de la junta de propietarios haciéndose obligada mención a la fecha y lugar de celebración, al promotor de la convocatoria, al carácter ordinario o extraordinario de la reunión, si se ha celebrado en primera o segunda convocatoria, relación de todos los asistentes, de los propietarios representados, cuotas de participación que representan y los cargos presentes. Se recogerá además el orden del día y los acuerdos adoptados con expresión de las mayorías alcanzadas. Y en el caso de que fuera relevante para la validez del acuerdo, se hará constar los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra, así como las cuotas de participación que representen. Conforme establece la Ley sobre Propiedad Horizontal deberá remitirse a cada uno de los propietarios una copia del acta de cada reunión.

El presidente.- Tiene que ser uno de los propietarios del edificio, que será elegido por acuerdo mayoritario de los propietarios, o bien, puede establecerse entre éstos que será nombrado mediante turno rotativo o por sorteo. Salvo que los Estatutos de la comunidad de propietarios establezcan otro plazo, el mandato del presidente será por el periodo de un año.

El presidente ostentará la representación legal de la comunidad de propietarios. Además, estará obligado a convocar la junta anual ordinaria de propietarios, y la celebración de la junta en aquellos casos en que existan razones de urgencia o necesidad que deban ser deliberadas por los copropietarios. También tendrá que convocar la celebración de la junta cuando lo solicite la cuarta parte de los propietarios o aquellos que al menos representen el 25 por ciento de las cuotas de participación del total del inmueble.

Será el obligado a requerir al ocupante o propietario que realice actos dañosos para la comunidad o legalmente prohibidos, para que cese, bajo apercibimiento de iniciar acciones legales, en la realización de dichas conductas. Deberá también emitir el

certificado de deudas para con la comunidad para los propietarios que vayan a vender su vivienda o local. Y también tendrá que asumir las funciones previstas para el secretario y el administrador a no ser que se haya acordado de que estos cargos serán ejercidos por distintas personas.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 60, 61, 62 y 63

El vicepresidente.- Este cargo es totalmente facultativo, a elección de la comunidad de propietarios. En caso de existir un vicepresidente, sus funciones se limitarán a sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de este segundo. El vicepresidente será elegido al igual que el presidente por acuerdo mayoritario de la junta de propietarios, o por sorteo o turno rotativo. Su cargo también tendrá la duración de un año.

El secretario.- Sus funciones pueden ser realizadas por el mismo presidente a no ser que los Estatutos prevean que las llevará a cabo otra persona. Será elegido por la junta, y a diferencia de la figura del presidente, el secretario podrá ser tanto uno de los propietarios como una persona experta, es decir, con una cualificación profesional para ejercer estas funciones. Esto es, podrá ser un administrador de fincas o una empresa dedicada a esta actividad.

La duración del cargo será igualmente de un año, salvo que los estatutos dispongan otra cosa. Los cargos de secretario y de administrador puede ser ejercidos por una misma persona. El secretario deberá:

- Expedir, con el visto bueno del presidente, los certificados a los propietarios que vayan a vender sus locales o pisos, conforme se encuentran al corriente del pago de los gastos de la comunidad y aportaciones al fondo de reserva.
- Expedir, con el visto bueno del presidente, los certificados que sean precisos de las actas de las juntas de propietarios que se celebren (todos los que deban comunicarse a los vecinos, los necesarios para acompañar a la demanda que tenga por objeto reclamar al vecino moroso las cuotas pendientes, etc.).
- Guardar los libros de actas de las juntas de propietarios y conservar durante el plazo de cinco años todas las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones de la junta de propietarios.

El administrador.- Sus funciones puede realizarlas el propio presidente de la comunidad, salvo que se haya previsto que las ejerza otra persona o un experto independiente. El cargo del administrador también podrá ser ejercido por el Secretario. Salvo acuerdo en contrario la duración de su cargo será de un año. Recae sobre la persona del administrador las siguientes funciones:

- Velar por las instalaciones y los servicios del edificio, de modo que está legitimado para realizar a los propietarios las oportunas advertencias y apercibimientos. En este mismo sentido, previa la comunicación al presidente de la comunidad de propietarios o a los mismos propietarios, podrá llevar a cabo las medidas que sean necesarias para asegurar la conservación del edificio, disponiendo de este modo de las reparaciones y medidas que resulten urgentes.
- Preparar con la debida antelación el plan de gastos previsibles de la comunidad que deberá someter al acuerdo de la junta de propietarios.
- Llevar a cabo los acuerdos adoptados por la junta de propietarios en cuanto a obras encargándose de efectuar los pagos así como los cobros que sean procedentes.

PUEDE CONSULTAR LAS PREGUNTAS 64, 65 y 66

CONSULTAS DE LOS USUARIOS **LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

LA PARTICIPACIÓN DE LOS LOCALES

- **(1) Participación en los gastos de la comunidad**

PREGUNTA

Somos una comunidad de vecinos de 8 viviendas y 2 locales en la que se quieren hacer dos obras (arreglo de la claraboya del tejado, y pintura, limpieza y conservación de la escalera en estado lamentable). 1) ¿Deben los locales pagar estas obras al igual que las viviendas? 2) Los estatutos de la comunidad no dice nada al respecto. ¿Qué norma aplicaríamos? Gracias.

RESPUESTA

La regla general prevista en la ley es que a pesar de que los locales de un edificio tengan tapiado su acceso a la portería o escalera de vecinos del edificio o que no hagan uso de los elementos comunes del inmueble (como pueden ser el ascensor, los servicios de portería o conserjería, etc.) no están excluidos de las obligaciones y de los beneficios que genere la comunidad de propietarios.

Por lo tanto, si los estatutos de la comunidad no eximen de forma expresa a los locales de participar en los gastos de la comunidad, deberán pagar al igual que el resto de los propietarios las obras que nos comenta, que además parece que se tratan de unas obras de conservación necesarias para garantizar que el edificio mantenga las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

- **(2) Intento de modificación de los estatutos que prevén la exención**

PREGUNTA

Vivo en unos bajos de un edificio de obra nueva de tres plantas con acceso por portería, y en la escritura de propiedad horizontal consta explícitamente que no debo participar con la cuota determinada para otros gastos, en los gastos de mantenimiento de ascensor, ni limpieza de escalera. Actualmente utilizo el ascensor para subir del parking y estoy dispuesto a pagar con un coeficiente menor, pero no con todo y quieren ir a juicio ¿Qué pasos debo seguir?

RESPUESTA

Deberán atenerse a lo que establezcan los estatutos de la comunidad de propietarios sobre la contribución de los locales a los beneficios y gastos de la comunidad, ya que pueden prever que los locales queden exentos de aquellos gastos o de alguno en concreto, como parece ser que sucede en el supuesto que expone.

La regla general prevista en la ley es que a pesar de que los locales de un edificio tengan tapiado su acceso a la portería o escalera de vecinos del edificio o que no hagan uso de los elementos comunes del inmueble (como pueden ser el ascensor, los servicios de portería o conserjería, etc.) no están excluidos de las obligaciones y beneficios que devengue la comunidad de propietarios.

No obstante, si los estatutos de la comunidad prevén expresamente que el local o un piso concreto quedan exentos de determinados gastos comunes, no estarán obligados a pagarlos. Finalmente, cabe recordar que para modificar los estatutos de una comunidad, es necesario el acuerdo unánime de los propietarios, que no alcanzarán sin su voto a favor.

ELEMENTOS COMUNES DEL EDIFICIO

- **(3) El cuarto de los depósitos y contadores**

PREGUNTA

¡Hola! un vecino de la comunidad donde vivo en la cual el agua es de depósitos instaló una bomba para darle presión a su vivienda. La bomba la instaló en el cuarto de depósitos sin pedir permiso a la comunidad. Dicha bomba me causa molestia de noche y de día debido al ruido. ¿Qué tengo que hacer para que este vecino insonorice la bomba o la quite para evitarme las molestias?

RESPUESTA

El cuarto de depósitos al que hace referencia es un elemento común del edificio. Por ello, su vecino debió solicitar el permiso de la comunidad de propietarios para realizar esa instalación. En el caso de que produzca molestias, la comunidad a través del presidente deberá requerir al vecino para que tome las medidas que sean necesarias para arreglar aquella situación.

- **(4) Acceso al cuarto de contadores**

PREGUNTA

¿Tengo derecho al acceso al cuarto de contadores de la electricidad para la lectura de mi contador?

RESPUESTA

Debe considerarse que tiene derecho a acceder al cuarto de contadores dado que es un elemento común del edificio que, por lo tanto, pertenece a todos los propietarios, y máxime cuando en aquél hay un contador para la lectura de los consumos de su vivienda. No obstante, la vida en una comunidad de vecinos impone ciertas normas de convivencia, por lo que es recomendable que dicho acceso se realice de forma ordenada y del modo que tengan previsto en su comunidad por decisión de la junta de propietarios o por la práctica habitual del administrador de la finca, con quien puede consultar esta cuestión.

- **(5) Cierre del portal con llave interior**

PREGUNTA

En mi finca han entrado por varias veces a robar en alguno de los pisos, y en junta general extraordinaria, se decidió cerrar el patio, por dentro, con llave. ¿Es legal esto? Algunos vecinos se han quejado, aludiendo que cada vez que viene una visita, tienen que bajar, para abrir con llave.

RESPUESTA

Deben asegurarse de que esa práctica no contravenga la normativa de protección contra incendios. Entendemos que este tipo de decisiones pueden considerarse como normas de régimen interior que afectan a la convivencia del conjunto de propietarios, por lo que para su validez, bastará el voto favorable de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

- **(6) Modificación de la fachada / cerramiento de una terraza**

PREGUNTA

Hemos reformado el piso, quitando la fachada y cerrando la terraza para ganar espacio (hay vecinos que han cerrado la terraza pero ninguno ha quitado la fachada). Un arquitecto estudió la obra y redactó un informe totalmente favorable. Posteriormente en la reunión que se convocó no se llegó a ningún acuerdo, pero sabemos que nos ha denunciado alguien al Ayuntamiento. ¿Pueden obligarnos a levantar de nuevo el muro de fachada?

RESPUESTA

Sí. Ningún propietario puede modificar la fachada de un edificio porque es un elemento común. Para cerrar una terraza que da a la fachada del edificio es necesario:

1) Obtener la autorización expresa de la comunidad con el consentimiento unánime de todos los propietarios expresado en una junta celebrada a dicho efecto. Se exige este requisito

puesto que la fachada y la configuración e imagen exterior del edificio son elementos comunes y, por lo tanto, todos los propietarios deben decidir sobre sus modificaciones.

2) Y en segundo lugar, precisarán la licencia de obras del Ayuntamiento que autorice la ejecución de ese cerramiento de la terraza. Cabe recordar que actualmente la mayoría de municipios prohíben este tipo de obras de modificación de las fachadas de los edificios.

Por lo tanto, si han cerrado la terraza sin cumplir con alguno de estos dos requisitos, podrán ser obligados a retirar la obra realizada y a devolver las cosas a su estado anterior.

- **(7) Autorización del Ayuntamiento para cerramiento de las terrazas**

PREGUNTA

Tras el permiso unánime de la comunidad de propietarios he procedido al cerramiento en aluminio blanco (es el mismo que el de la fachada), ¿puede el ayuntamiento de oficio obligarme a desinstalarlo? ¿Es preciso un trámite judicial? Muchas gracias.

RESPUESTA

Sí. Y es que el Ayuntamiento tiene la potestad para dictar normas urbanísticas y reguladoras del paisaje urbano que pueden imponer determinadas cuestiones como la que nos comenta sobre el aspecto de las fachadas de los edificios, de sus cubiertas y de sus cerramientos.

Asimismo, los entes locales tienen determinadas prerrogativas que les permiten incoar expedientes sancionadores contra los infractores de las citadas normas municipales, y a la vez adoptar las medidas necesarias para hacer cumplir sus resoluciones, sin tener que acudir a los tribunales de justicia.

- **(8) Rejas en las ventanas**

PREGUNTA

Hola, vivo en un piso primero, y las ventanas de mi habitación están a unos 3 metros del suelo, con lo cual, tengo que tener siempre las persianas bajadas y las ventanas cerradas, para evitar robos. Me gustaría saber ¿si decido poner rejas en las ventanas, mis vecinos me pueden denunciar? Vivo en una comunidad de 340 viviendas, y todo se tiene que aprobar por mayoría, cosa que no se consigue casi nunca, por desacuerdos vecinales. Gracias.

RESPUESTA

Efectivamente, precisará obtener el acuerdo unánime de la comunidad expresado en una reunión de la junta. Se exige este requisito puesto que la fachada, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores son elementos comunes (artículo 396 del Código Civil) y, por lo tanto, todos los propietarios deben decidir sobre sus modificaciones.

- **(9) Persianas mallorquinas**

PREGUNTA

Soy propietario de un piso de 2ª mano que he tenido que reformar. He cambiado unas ventanas exteriores de madera tipo mallorquinas muy deterioradas. En una reunión de comunidad en la que no estaba presente pero con voto delegado en un vecino, algunos mostraron malestar porque al parecer las nuevas ventanas alteran la fachada al no ser iguales a las anteriores y el acta de la reunión dice que debo cambiarlas. Yo creo que las ventanas son parecidas. ¿Qué puedo hacer y qué pueden hacer ellos?

RESPUESTA

El artículo 396 del Código Civil considera que son elementos comunes de un edificio, la fachada así como su imagen y configuración, por lo que todos los vecinos deben salvaguardar siempre su uniformidad estética. Es decir, las ventanas que haya instalado, en todo caso, deben ser del mismo modelo y forma que las del resto del edificio y, evidentemente, deberán ser del mismo color.

Si cumple con dichos requisitos de homogeneidad estética, no deberá tener ningún problema, siempre que sea del mismo color y forma que las restantes ventanas. Este es el criterio seguido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y de distintas Audiencias Provinciales.

Dado que actualmente es difícil encontrar persianas mallorquinas de madera, la jurisprudencia admite la instalación de mallorquinas de aluminio o pvc, siempre que mantengan la forma y el color de las restantes del edificio (concretamente, la sentencia de la Audiencia Provincial de Baleares de 17/5/2000).

- **(10) Los tendederos**

PREGUNTA

Vivo en un bloque de cuatro plantas, en un piso bajo que limita con un patio tendedero comunitario con tres fachadas, en una de ellas tengo una terraza cerrada, que ya adquirí así en el año 1996, en ella tendíamos el otro vecino del bajo y yo. Ahora el vecino del 2º, cuyas ventanas dan a la vía pública y no al patio, me ha puesto cuerdas para tender sin dejarme ni vistas ni luces en la terraza. ¿Tiene que dejarme luces? ¿Cuántos metros?

RESPUESTA

La jurisprudencia de los tribunales establece que la colocación de tendederos tiene que realizarse en el muro del patio interior ocupando el vuelo de las terrazas interiores, ya que la colocación para secar ropas mojadas en los tendederos con el consiguiente goteo sobre las terrazas o los patios, constituyen una actividad incómoda para los vecinos de las viviendas de las plantas inferiores.

Por ello, es recomendable que se asesore en su Ayuntamiento sobre lo que prevén las normas municipales sobre la práctica del tendido de ropa en los edificios de vecinos, así como que traten el asunto en una reunión de la comunidad de propietarios. Si la práctica del tendido de la ropa del vecino le causa molestias y además ha supuesto una modificación de la fachada del edificio, Usted podrá entablar una reclamación contra aquél para que sea obligado a retirar el tendedero.

- **(11) Aparato de aire acondicionado**

PREGUNTA

¿Puedo instalar un aparato de aire acondicionado en el balcón de mi vivienda, detrás de la barandilla que casi no se ve?

RESPUESTA

Está prohibida la instalación de aparatos de aire acondicionado en la fachada cuando modifiquen la imagen y configuración exterior del edificio, porque son de elementos comunes protegidos por la Ley de Propiedad Horizontal y también, en muchos casos, por la normativa urbanística y protectora del paisaje urbano de los Ayuntamientos, que obliga a instalar esos aparatos en las azoteas de los edificios o en los patios interiores si no causan molestias a los demás ocupantes. Por ello, todo dependerá de si la instalación vulnera las normas expresadas.

ATRIBUCIÓN DEL USO EXCLUSIVO Y EXCLUYENTE DE UN ELEMENTO COMÚN

- **(12) Consejos previos a la compra**

PREGUNTA

Me interesado en un piso (un bajo) que según las escrituras tiene unos 50m y está reformado. En realidad tiene unos 90m con su correspondiente terraza, qué pasos debería seguir para legalizar esta situación en caso de que sea posible. La terraza consta de mi propiedad al ser un bajo o se ha de especificar en la escritura. También me gustaría saber el posible problema que tendría en el caso de que agencia se diese cuenta de esto muchas gracias.

RESPUESTA

La agencia sabrá perfectamente si el piso tiene atribuida la propiedad de esa terraza, puesto que para que forme parte del piso debería constar en la descripción de la vivienda que consta en el título del vendedor o en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, si en el Registro no consta que el piso cuenta con esa terraza, deberá considerarse como un elemento común del edificio.

También puede darse el caso de que esa terraza a pesar de que sea un elemento común del edificio, tenga atribuido el uso en exclusiva a favor del piso. Por lo tanto, le recomendamos que solicite una nota simple de esa vivienda en el Registro de la Propiedad y así podrá comprobar si efectivamente la propiedad o el uso de la terraza está incluidos en el piso. También podría y debería formular esta consulta a la agencia inmobiliaria, puesto que si la terraza no forma parte del piso, de ningún modo se la podrán vender como tal.

- **(13) Presunción de elemento común**

PREGUNTA

Voy a comprar un ático con una terraza amplia que según el dueño es de uso y disfrute del mismo. Sin embargo en las escrituras ni se menciona la terraza, y el tasador necesita que figure para poder valorarla. Si en las escrituras de división horizontal o en los estatutos tampoco aparece ¿qué puedo hacer? ¿Bastaría con un documento donde los vecinos me reconocieran ese uso?

RESPUESTA

Primeramente, le recomendamos que revise la escritura de compra del piso del propietario actual. Si no dice nada sobre esa terraza, deberá acudir al Registro de la propiedad para consultar la inscripción de división del edificio en régimen de la propiedad horizontal, para saber qué carácter tiene esa terraza.

Si de la información del Registro no se deduce de forma expresa que esa terraza pertenece al piso, deberá presumirse que es un elemento común del edificio.

Siendo un elemento común, deberá suponerse que pertenece a todos los propietarios del edificio en proporción a su cuota de participación, por lo que, para que le atribuyan el uso y disfrute exclusivo y excluyente de aquél, será necesario el acuerdo unánime de los propietarios expresado en una reunión de la junta, elevar ese acuerdo a escritura pública y, finalmente, inscribirlo en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, le recomendamos que consulte el asunto con un abogado.

- **(14) Derechos y obligaciones del titular del uso exclusivo**

PREGUNTA

Voy a comprar un ático que cuenta con una terraza de 20 m². La propiedad de la misma será de la comunidad de propietarios, pero el uso y disfrute será mío. Me gustaría saber ¿cómo se valora eso en una tasación, a la hora de pedir una hipoteca? ¿Cuenta como el 50% de los metros de la terraza? ¿Cuál es la diferencia entre que la terraza sea de uso y disfrute exclusivo o que sea de uso privativo?

RESPUESTA

El hecho de que tenga atribuido el derecho de uso exclusivo y excluyente de la terraza significa que el resto de vecinos están obligados a garantizarle la posesión pacífica de la misma sin que quepa ninguna intromisión por parte de aquéllos.

El artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que los propietarios que tengan atribuido el uso privativo de un elemento común están obligados a hacer un uso adecuado del mismo, mantenerlo en buen estado de conservación y evitar en todo momento que se causen daños o desperfectos, y no podrán llevar a cabo ninguna obra en aquél sin contar con el consentimiento de la comunidad.

Respecto de los problemas que puedan surgir en la terraza, la comunidad de propietarios debería hacerse cargo de las reparaciones de la misma cuando éstas se deban a defectos estructurales o de envejecimiento.

En cambio, cuando deban hacerse reparaciones que sean consecuencia del uso ordinario de la terraza, deberán ir a cargo de la persona que tenga atribuido el uso en exclusiva ya que deberá mantenerla siempre en buen estado de conservación.

Las tasaciones dependen de diferentes criterios y no especialmente del derecho que tenga sobre la terraza. Puede valorarse por el 50% o por más según otros parámetros que pueden considerarse más importantes (ubicación de la vivienda, el estado de conservación del edificio, etc.).

- **(15) Responsabilidad por daños a terceros**

PREGUNTA

¿Quién debe abonar la reparación de las humedades producidas a los pisos inferiores desde la terraza de un ático, considerada elemento común aunque de uso privativo? ¿La comunidad, el seguro del edificio o el usuario de la terraza? Gracias.

RESPUESTA

El artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que los propietarios que tengan atribuido el uso privativo de un elemento común están obligados a hacer un uso adecuado del mismo, mantenerlo en buen estado de conservación y evitar en todo momento que se causen daños o desperfectos, y no podrán llevar a cabo ninguna obra en aquél sin contar con el consentimiento de la comunidad.

La comunidad de propietarios debería hacerse cargo de las reparaciones cuando la humedad se haya producido por defectos estructurales o de envejecimiento del edificio. En cambio, cuando deban hacerse reparaciones que sean consecuencia del uso ordinario de la terraza, deberán ir a cargo de la persona que tenga atribuido el uso en exclusiva ya que deberá mantenerla siempre en buen estado de conservación.

Podrán consultar el origen de los daños con el perito de la compañía con la que la comunidad de propietarios tenga suscrito el seguro. Dicha aseguradora deberá hacerse cargo de las reparaciones cuando la comunidad de propietarios deba responder de los daños, y ese siniestro esté cubierto por la póliza del seguro de la comunidad.

- **(16) El jardín de la vivienda**

PREGUNTA

He adquirido un piso de nueva construcción. Es un bajo con 112 m2 de jardín-terraza (según la constructora de uso privativo) y que delimita con el jardín de otro vecino, con un jardín comunitario y por último con la calle. ¿En el futuro tendré que pedir permiso a la comunidad de vecinos para solar el jardín o ponerle césped? ¿Y para enrejear las ventanas? ¿Y para rodear el perímetro del jardín con plantas para guardar la intimidad? ¿Es lo mismo elemento privativo que elemento común de uso exclusivo?

RESPUESTA

Si el jardín fuera un elemento privativo, se describirá en el título de propiedad como un jardín anexo y que forma parte inseparable de la vivienda. En cambio, la concesión del uso del jardín al titular del piso por el que se accede, supone que el jardín es un elemento común pero de uso exclusivo y excluyente para el propietario de la vivienda.

El hecho de que tenga atribuido el derecho de uso exclusivo y excluyente del jardín significa que el resto de vecinos están obligados a garantizarle la posesión pacífica de aquél sin que quepa ninguna intromisión por parte de aquéllos.

El artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que los propietarios que tengan atribuido el uso privativo de un elemento común están obligados a hacer un uso adecuado del

mismo, mantenerlo en buen estado de conservación y evitar en todo momento que se causen daños o desperfectos, y no podrán llevar a cabo ninguna obra en aquél sin contar con el consentimiento de la comunidad.

Respecto de los problemas que puedan surgir en el jardín, la comunidad de propietarios debería hacerse cargo de las reparaciones cuando los desperfectos se deban a defectos estructurales o de envejecimiento. En cambio, cuando deban hacerse reparaciones que sean consecuencia del uso ordinario del jardín, deberán ir a cargo de la persona que tenga atribuido el uso en exclusiva ya que deberá mantenerlo siempre en buen estado de conservación.

En el caso de la consulta, tanto si adquiere el uso exclusivo del jardín como si adquiere su propiedad como anexo inseparable de la vivienda, precisará el consentimiento unánime de la comunidad para realizar algunas instalaciones a las que hace referencia como las rejas de las ventanas o el cierre del jardín, puesto que supondrán una modificación de la imagen y configuración exterior del edificio, lo que la ley define como elementos comunes que deben ser objeto de decisión conjunta de los propietarios.

DIVISIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- **(17) Escritura de declaración de obra nueva y división horizontal**

PREGUNTA

Desde hace más de quince años, mis padres, hermanos y yo vivimos en un edificio en el que cada uno de nosotros tiene un piso situado en cada una de las distintas plantas. El banco me ha denegado la concesión de un crédito hipotecario porque dice que no consta mi piso en el Registro de la Propiedad, y que incluso no consta el edificio declarado sino que sólo aparece como un solar ¿qué debo hacer para solventar este problema?

RESPUESTA

Deberán otorgar diversas escrituras para regularizar la situación real de la construcción. Si como dice, en la descripción del Registro de la Propiedad sólo existe un solar, en primer lugar tendrán que otorgar una escritura de “declaración de la obra nueva”. En esta escritura debe describirse con exactitud quién o quiénes son los propietarios del solar, de la edificación que consta sobre el mismo, el año de construcción y a expensas de quién o quiénes se hizo, haciéndose referencia a qué cantidades fueron aportadas por cada uno de éstos. Para la validez de esta escritura y para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá acompañarse la licencia de las obras ejecutadas en su día, una certificación suscrita por un arquitecto colegiado que acredite la existencia y la realidad de la edificación y certificación de habitabilidad, el recibo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles -en el que seguramente ya constará que el edificio se encuentra dividido en los pisos que nos comenta- y finalmente, un certificado del Ayuntamiento que haga constar que el solar es edificable.

Posteriormente podrán otorgar la escritura de división del edificio en el régimen de la propiedad horizontal en la que se tendrá que describir el edificio y cuáles son sus elementos comunes así como detallar cada uno de los pisos, haciéndose expresa referencia a cuál es su ubicación, linderos, planta en la que se encuentra, superficie útil, habitaciones que dispone y la cuota de participación sobre los elementos comunes. Finalmente deberán distribuirse los derechos de propiedad sobre cada uno de los elementos privativos, esto es, a quién pertenecen.

LAS URBANIZACIONES

- **(18) Régimen de los complejos inmobiliarios privados**

PREGUNTA

Actualmente vivo en una urbanización que está compuesta por tres edificios y todos los vecinos tenemos acceso a diversos servicios comunes (una piscina, un garaje y una zona social). A pesar de ello, existen tres comunidades de vecinos distintas y en muchas ocasiones es difícil actuar los tres bloques de forma simultánea y llegar a acuerdos que nos benefician a todos.

¿Es posible que nos reunamos en una sola comunidad de propietarios? ¿Qué tenemos que hacer?

RESPUESTA

Una urbanización o conjunto residencial formado por distintos bloques o edificios, puede constituirse, con el voto de la mayoría de los propietarios, en una sola comunidad de propietarios. También podrán constituirse en una "*agrupación de comunidades de propietarios*" que vendría a ser lo mismo que una sola comunidad de propietarios, pero con ciertas especialidades tales como que la junta de propietarios estaría -salvo acuerdo en contrario- constituida por los presidentes de cada una de esas tres comunidades de propietarios que nos comenta. Esta agrupación de comunidades sólo podrá tomar decisiones que afecten a los elementos comunes de los tres edificios, actuando cada junta de propietarios bajo su voluntad para las decisiones propias de su edificio. En estos casos y si no existe acuerdo en contra, no se exige un fondo de reserva para las obras de reparación que deban efectuarse sobre los elementos comunes de los tres edificios, aunque, evidentemente, cada comunidad integrada responderá conjuntamente al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada.

Para los casos, como el suyo, en que no existe ni una sola comunidad ni una agrupación de comunidades, les será aplicable el régimen que de forma sucinta hemos expuesto relativo a las agrupaciones de comunidades de propietarios.

LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

- **(19) Prohibiciones en los estatutos**

PREGUNTA

¿Quisiera saber si los propietarios podemos prever que en el edificio no se instale una discoteca u otras actividades ruidosas?

RESPUESTA

El artículo 7 de la Ley sobre Propiedad Horizontal prohíbe a los propietarios que en las viviendas o locales se lleven a cabo actividades que estén prohibidas en los estatutos de la comunidad o que sean dañosas para la finca que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

La reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo autoriza que los estatutos de una comunidad de propietarios prohíban que en los pisos o locales del edificio se instalen, por ejemplo, colegios, residencias, internados de enfermos, almacenes, locales de subastas, talleres, clubes, etc. porque pueden ser actividades incómodas para los vecinos. Además pueden considerarse como actividades dañosas aquellas que comporten molestias que excedan de las que la convivencia en un edificio en régimen de propiedad horizontal obliga a soportar.

- **(20) No pueden vulnerar los derechos fundamentales de las personas**

PREGUNTA

Soy presidenta de la comunidad de 8 vecinos, y un vecino quiere cambiar los estatutos, porque no quiere que el día de mañana algún propietario venda o alquile su piso a inmigrantes o gente problemática, quiere que la comunidad pueda decidir o si más no si se instalan y crean problemas poder actuar rápidamente. De momento todos los vecinos están de acuerdo pero no sé si esto es legal. ¿Qué otras normas podemos incluir en los estatutos? Muchas gracias.

RESPUESTA

De acuerdo con el artículo 7 de la Ley de la Propiedad Horizontal y la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo, los miembros de una comunidad de propietarios podrán modificar los estatutos de la comunidad a efectos de establecer disposiciones prohibitivas respecto al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, siempre que no sean contrarias o estén prohibidas por la Ley.

Pero, en ningún caso, puede llevarse a cabo una modificación de los estatutos con la finalidad discriminatoria de las personas que pretenden, puesto que vulneraría los derechos y libertades fundamentales garantizados y protegidos por la Constitución. Por lo tanto, sólo caben restricciones a las actividades molestas y dañosas, no a las personas.

- **(21) Pueden prever la exención en los gastos**

PREGUNTA

Edificio con 2 bajos comerciales sin acceso al portal se quiere poner ascensor. Escritura adaptación a propiedad horizontal dice: A cada local o vivienda le corresponde una cuota en elementos comunes del 12% a efectos de beneficios y cargas. La propiedad horizontal se rige por la Ley excepto que los locales no contribuirán a los gastos del portal y escalera de acceso a las viviendas. ¿Los locales tienen que pagar la instalación del ascensor?

RESPUESTA

La regla general prevista en la ley es que a pesar de que los locales de un edificio tengan tapiado su acceso a la portería o escalera de vecinos del edificio o que no hagan uso de los elementos comunes del inmueble no están excluidos de las obligaciones y beneficios que genere la comunidad de propietarios. Por lo tanto, los locales sólo estarán exentos de los gastos de la comunidad de propietarios, si así lo prevén de forma expresa los estatutos, como parece que sucede en el supuesto de la consulta.

- **(22) Obtención de una copia del texto de los estatutos**

PREGUNTA

Quisiera que me informaran de cómo conseguir los estatutos de mi comunidad. Voy a solicitárselo por escrito al administrador de la finca, pues se los he pedido varias veces por teléfono y hasta la fecha no me los ha dado. Si no me los facilitara él, ¿dónde puedo recurrir para pedirlos? Gracias.

RESPUESTA

Podrá pedir una copia de los estatutos de la comunidad y de las modificaciones posteriores, si las ha habido, en el Registro de la Propiedad del lugar en el que se encuentra la finca.

LAS NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR

- **(23) Establecimiento de las normas de régimen interior**

PREGUNTA

Para crear unas normas en un bloque de dos vecinos, ¿es necesario crear un estatuto de la comunidad? ¿Se podría crear simplemente un reglamento de régimen interno? Y si es afirmativo, ¿cómo?

RESPUESTA

Los propietarios de un edificio de viviendas y locales pueden acordar unas "normas de régimen interior" destinadas a regular los detalles de la convivencia y de la adecuada utilización de los servicios y elementos comunes, las cuales siempre deberán respetar lo previsto en la Ley y en los estatutos de la comunidad de propietarios.

Para acordar este tipo de normas deberán convocar una reunión de la junta de propietarios, haciendo constar en la convocatoria que dentro del orden del día se encuentra la aprobación de dichas normas.

Las normas de régimen interior se aprobarán con el voto a favor de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación en el edificio, en primera convocatoria. En segunda convocatoria, será suficiente el acuerdo de la mayoría de los asistentes. Una vez aprobadas, serán obligatorias para todos los propietarios.

A diferencia de los estatutos de la comunidad, no es necesario que se eleven a escritura

pública. Deberán constar transcritas en el acta de la junta en que se prueben, que quedará unida al correspondiente libro de actas. Recomendamos que se haga llegar una copia de dichas normas a cada uno de los propietarios y ocupantes del edificio.

A título de ejemplo, mencionamos algunos aspectos que podrán ser regulados por dichas normas: funcionamiento y horarios de los servicios comunes (calefacción comunitaria, zona social, cierre y apertura de patios, puertas, piscinas, etc.); el tendido de ropa; la recogida de basuras; horario y funciones de los servicios de portería, consejería, vigilancia; utilización de la ascensor; organización de la limpieza de la escalera; uso de las terrazas comunes, y en definitiva, cuantos extremos afecten a la convivencia entre vecinos.

GASTOS GENERALES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

- **(24) La junta de propietarios debe acordar los aumentos, no el administrador**

PREGUNTA

Soy propietaria de una plaza de aparcamiento en una comunidad. El administrador nos ha aumentado la cuota a pagar sin haber informado primero de la cuantía. He solicitado el libro de actas dónde debía aparecer el acuerdo al que se llegó a esta resolución. El Libro de actas sólo está cumplimentado hasta el año 2001. La subida de las cuotas a pagar se viene realizando desde el 2003. ¿Puedo negarme a pagar? ¿Pueden denunciarme? ¿Qué recomiendan que puedo hacer? Atentamente.

RESPUESTA

La Ley no prevé como un acto inherente al cargo de administrador la decisión sobre el aumento del importe que cada vecino debe pagar en concepto de gastos generales de la comunidad. El órgano de gobierno de la comunidad que debe tomar las decisiones es la junta de propietarios y no el administrador.

La junta de propietarios debe reunirse por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y las cuentas de la comunidad, y determinar, por lo tanto, el montante de los gastos generales de la comunidad a los que cada propietario deberá contribuir obligatoriamente con arreglo al sistema de participación previsto en el título constitutivo. Es la denominada junta ordinaria.

Para ello, el administrador de la comunidad deberá preparar con la debida antelación el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos y sometiéndolo a la decisión de la junta de propietarios. Si de aquél se deduce la necesidad de aumentar el importe de la cuota para afrontar los gastos de la comunidad, dicho aumento deberá obedecer a la voluntad de la junta de propietarios y no a la del administrador.

Si Usted no está de acuerdo con el proceder del administrador de la comunidad podrá ponerlo en conocimiento de la junta de propietarios para que estudien la situación. Debe tener en cuenta que el artículo 13 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que el administrador podrá ser removido de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

Finalmente, debemos recomendarle que mientras no se solucione la situación que nos plantea a través de los cauces legalmente previstos, no debe dejar de pagar su cuota de gastos generales, puesto que la Ley de la Propiedad Horizontal prevé rigurosas medidas contra los propietarios que incumplen con las obligaciones previstas en la citada ley.

- **(25) El fondo de reserva**

PREGUNTA

A un vecino de una Comunidad de Propietarios le han pasado una derrama sin justificar, aduciendo solamente que la cuenta estaba sin saldo, él votó que no y ahora le han pasado el recibo de la derrama. Quiere saber si tiene que atender el recibo. Gracias.

RESPUESTA

Debería averiguar para qué le solicitan el pago de esa derrama. El vecino no podrá negarse a pagar esa derrama si es para proveer al fondo de reserva de la comunidad.

Conforme a lo previsto en la Ley de la Propiedad Horizontal, todos los propietarios deben 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. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

OBRAS EN EL EDIFICIO

- **(26) Localizar la avería**

PREGUNTA

En la casa de al lado han aparecido humedades que se imputan a un tubo o bajante que aparece en un respiradero, y en consecuencia se me imputa la responsabilidad de la humedad. Desconozco si ese tubo es una bajante común, en mi casa existe una bajante, y cuántas casas están conectadas. ¿Cuál es en este caso mi responsabilidad? ¿Debo permitir que rompan en mi casa si no existe ninguna avería?

RESPUESTA

Para saber quién debe responsabilizarse de esas reparaciones, es necesario encontrar el origen de la avería, dado que si se encuentra en un elemento común (por ejemplo, en una tubería común) será la comunidad de propietarios la responsable, mientras que si se encuentra en un elemento privativo (por ejemplo, en las cañerías o desagües de alguna de las casas) entonces el responsable será el propietario del inmueble en el que se encuentra la fuga.

Por lo tanto, le recomendamos que se asesore con un perito especialista (por ejemplo, con el perito de la compañía con la que tenga suscrito el seguro del hogar o el perito de la compañía de la comunidad de propietarios) para saber dónde se encuentra el origen de esa avería, a qué obedecen las humedades que nos comenta y si esa bajante es un elemento común o privativo.

En todo caso, deberá tener en cuenta que de acuerdo con lo previsto por el artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal, estará obligada a consentir en su vivienda las obras que sean necesarias para reparar la bajante que nos comenta, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados en el supuesto de que aquélla sea un elemento común.

- **(27) Problemas por desprendimientos**

PREGUNTA

¿Puedo hacer constar en el acta de una reunión de mi comunidad de vecinos mi disconformidad en el caso de que se acuerde no cambiar unas placas de la fachada pues un técnico considera que puede haber peligro de desprendimiento y negarme a pagar las indemnizaciones a que hubiera lugar en el caso de este desprendimiento?

RESPUESTA

Puede hacer constar su disconformidad, aunque no podemos asegurarle que le exima de responsabilidad en el caso de un eventual accidente. Es recomendable que sus vecinos tengan en cuenta que la ley obliga a la comunidad a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Además, los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

Además, cabe recordar que el fondo de reserva de la comunidad que está dotado de una cantidad que en ningún caso puede ser inferior al 5 por 100 del último presupuesto, justamente debe destinar a atender las obras de conservación y reparación de la finca, como la que expone en la consulta.

Si considera que la situación de esas placas es peligrosa, deberá denunciarlo en su Ayuntamiento para que obligue a la comunidad a adoptar las medidas necesarias para erradicar el peligro.

- **(28) Humedad bajo la cubierta**

PREGUNTA

Los vecinos de mi escalera quieren arreglar la fachada y las terrazas del edificio, lo cual me parece bien, pero no quieren saber nada de la cubierta a pesar de que los dos pisos que estamos debajo tenemos humedades, como en la votación estamos en minoría no se aprueba, ¿qué podemos hacer?

RESPUESTA

El artículo 10 de la Ley de la Propiedad Horizontal prevé que la comunidad de propietarios está obligada a realizar las obras necesarias para garantizar el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Por ello, si se niegan a reparar las humedades de la cubierta que nos comenta, podrán denunciar dicha situación en el Ayuntamiento para que éste dicte una resolución que obligue a la comunidad de propietarios a realizar las obras necesarias para la conservación del edificio.

- **(29) La puerta del garaje**

PREGUNTA

Es sobre la comunidad de propietarios de un parking, con régimen de propiedad horizontal, donde hay plazas de parking solas y con trasteros: Se quiere cambiar la puerta de salida de los vehículos y para ello tenemos que comprar una puerta nueva y una parte de una plaza de parking que nos vende el promotor. ¿Tengo que pagar por porcentajes cuando parte del porcentaje corresponde al trastero que no tiene que ver nada con la puerta de salida de vehículos? Gracias.

RESPUESTA

El artículo 10 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para garantizar el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Por ello, si el cambio de la puerta del garaje es una obra necesaria y ha sido aprobada por el acuerdo de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación de la comunidad del local destinado a garaje, todos resultarán obligados a pagar los gastos derivados del cambio de la puerta de acuerdo con el sistema de participación a los gastos generales previsto en los estatutos (que puede ser por coeficientes de participación, por partes iguales, etc.).

- **(30) Arreglo de los daños estéticos**

PREGUNTA

Se ha producido una humedad en mi piso. La comunidad de vecinos ha arreglado el tejado pero dice que sólo pintará la mancha. La pintura no es blanca, con lo que con casi total seguridad se notara la diferencia de tono. Está pintado hace dos años. ¿Estoy en mi derecho de pedir que pinten toda la habitación? En caso afirmativo, ya he hablado con el presidente y se niega ¿qué puedo hacer si es que tengo razón?

RESPUESTA

La comunidad de propietarios está obligada a realizar todas las obras necesarias para garantizar el adecuado sostenimiento del inmueble y de sus servicios de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de estanqueidad, habitabilidad y seguridad, por lo que deberá responsabilizarse de la reparación de la humedad que nos comenta así como de los desperfectos que aquélla haya causado en su vivienda.

Además, las sentencias de los tribunales reconocen en supuestos como el que nos comenta, que procede la reparación de toda la superficie más allá de la concretamente afectada a fin de que la dependencia mantenga una uniformidad y estética, por lo que la comunidad deberá hacerse cargo de la pintura de toda la estancia que se haya visto afectada por dicha humedad (reparación de los daños estéticos).

Podrá reclamar esa reparación a la compañía con la que la comunidad tenga contratado el seguro del edificio.

- **(31) Destino de las derramas para una obra necesaria**

PREGUNTA

Estimados señores: Mi madre vive en un bloque donde se aprobó una derrama para llevar un ascensor al primer piso (sólo sale actualmente del segundo). Dicho ascensor se decidió a posteriori no construirse (incapacidad técnica por bloque de granito, creo). Todos los fondos derivados de esa derrama se acordó (no estando de acuerdo mi madre) guardarlos para futuras reformas. El importe de lo que abonó por derrama mi madre ronda las 200.000 pts. ¿Puede recuperar mi madre ese importe? Gracias.

RESPUESTA

Sí, si no está de acuerdo con que dicho importe quede supeditado a obras posteriores que aún no han sido aprobadas por la junta de la comunidad de propietarios. Los propietarios de un edificio de viviendas deben 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.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

A pesar de lo expuesto sobre la obligación de contribuir al fondo de reserva, la comunidad no está legitimada para mantener en depósito los ingresos efectuados por los propietarios para la ejecución de una obra necesaria que no se llegó a realizar, para destinarlos a otras obras que ni siquiera han sido sometidas a la deliberación de la junta.

LAS DEUDAS CON LA COMUNIDAD

- **(32) Las deudas del antiguo propietario**

PREGUNTA

Hace una semana compramos un piso, ahora cuando he llamado al administrador de la finca para darle mi número de cuenta para que pasará la cuota de mantenimiento mensual, me comenta que los recibos tienen 2 derramas aprobadas en 2002, y que de una falta 4 mensualidades y de otra 7. Cuando preguntamos a los propietarios del piso que cuánto pagaban de comunidad no nos dijeron que tenían derramas y que faltaban por pagar esos meses. ¿Qué puedo hacer?

RESPUESTA

Conforme a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, el vendedor está obligado a declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude en la escritura de compraventa. El transmitente deberá aportar en

este momento una certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente.

Con el fin de evitar que queden deudas pendientes del antiguo propietario con la comunidad, la expresada ley impone que el nuevo titular está obligado a asumir el pago de los gastos generales que se hayan producido durante todo el año correspondiente a aquél en el que adquiere la finca así como de todos los vencidos correspondientes al año inmediatamente anterior a la transmisión. Por ello, es muy importante que al firmar la compra de un inmueble se obtenga el certificado de estar al corriente de pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios y no excusar al vendedor si no lo acompañara.

- **(33) Derramas extraordinarias por las deudas de otros propietarios**

PREGUNTA

Comunidad de Propietarios formada por varias viviendas y tres locales comerciales. Carece de estatutos. Se aprueba por los 3/5 el cambio de ascensor, pero los locales se oponen y no pagan. A la empresa instaladora del ascensor se le debe la parte correspondiente a los locales y se aprueba una derrama extraordinaria pero ahora dos vecinos dicen que no pagan. ¿Se le puede exigir dicho pago independientemente de que luego se le reembolse tras juicio contra los locales?

RESPUESTA

Al tercero al cual se adeuda el importe del trabajo realizado (empresa instaladora) no le importan las relaciones internas entre los miembros de la comunidad (deudora), de modo que si reclamara la deuda judicialmente, se condenaría a la comunidad y no a los vecinos morosos, sin perjuicio de que posteriormente la comunidad reclamara a esos vecinos incumplidores su participación pendiente.

Por ello, pueden encontrarse obligados a adoptar medidas extraordinarias para saldar la deuda con el tercero, pero en este punto cabe señalar que el Tribunal Supremo considera que el impago de determinados propietarios “no puede justificar la confección de un nuevo presupuesto, ni siquiera con el carácter de extraordinario, que suponga una duplicidad de pagos para los propietarios cumplidores de sus obligaciones, sino que solamente debe dar lugar a que la comunidad de propietarios, representada por su presidente, ejercite las acciones judiciales pertinentes contra los propietarios morosos en el pago de sus cuotas ...”.

Por lo tanto, ante esta dualidad, se hace aconsejable que la comunidad actúe de forma rápida contra los vecinos morosos, para lo que actualmente dispone de un procedimiento judicial rápido y efectivo, como hemos comentado en el artículo.

- **(34) Plazos para reclamar los importes debidos por el vecino moroso**

PREGUNTA

En los laterales de entrada a mi bloque de pisos hay dos locales comerciales, los cuales no pagan comunidad prácticamente desde que se hicieron dichos pisos (año 1980 más o menos), puesto en contacto con el propietario dice que no paga porque no le da la gana, le hemos mandado cartas certificadas a las que hace caso omiso. ¿Qué podemos hacer para cobrarles? Gracias de antemano.

RESPUESTA

Le recomendamos la lectura del artículo dedicado a las medidas legales previstas para actuar contra los vecinos morosos.

Cabe señalar que el procedimiento judicial actualmente previsto es un trámite sencillo y ágil que permite recuperar de forma efectiva las deudas pendientes. Y también debemos recordar que la acción para reclamar los recibos de los gastos generales ordinarios de la comunidad prescribe a los 5 años, por aplicación de lo dispuesto por el artículo 1966 del Código Civil.

Mientras que para los recibos pendientes de las derramas extraordinarias debe aplicarse el plazo general de prescripción de 15 años establecido por el artículo 1964 del Código Civil.

- **(35) Importe de las derramas**

PREGUNTA

Me gustaría saber cuál es el máximo que se puede señalar como derrama. ¿Tiene alguna relación con la cuota de comunidad? ¿Y si no se puede pagar más que una cantidad?

RESPUESTA

No existe un límite legal al importe de las derramas que los vecinos deben satisfacer ante la asunción de un gasto extraordinario no previsto en el presupuesto ordinario de la comunidad, y que normalmente obedece a la necesidad de llevar a cabo una obra de reparación o de conservación del edificio, y por lo tanto, necesarias. No obstante, podrán tener en cuenta lo siguiente:

- En muchos casos, para afrontar el elevado coste de una obra de reparación necesaria, de la instalación de un ascensor, etc. la comunidad de propietarios podrá solicitar una financiación externa, de modo que puede pedir un préstamo a una entidad bancaria o caja de ahorros, y así los copropietarios afectados irán pagando mensualmente en pequeñas cuotas los gastos derivados de esa derrama. Esta cuestión deberá someterse a la deliberación y voto de la junta de propietarios.

- Y que conforme a lo previsto en el artículo 11.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando se adopte válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Sin embargo, debemos recordar que el artículo 10 de la citada ley establece que todos los propietarios están obligados a satisfacer las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

VECINOS RUIDOSOS

- **(36) Medidas de la comunidad ante los vecinos ruidosos**

PREGUNTA

Alquilé un piso, vivo con mi pareja pero tenemos pequeñas discusiones, uno trabaja de mañana y otro de tarde, apenas nos vemos pero hay momentos que discutimos y los vecinos se quejan. La comunidad casualmente a poco de vivir pusieron un administrador de fincas, y en menos de nada le mandan una carta al dueño del piso con multa de 30 euros y no sé qué más. Yo no he leído la carta pero los dueños están asustados, son gente mayor y enferma, ellos están súper contentos conmigo.

RESPUESTA

La Ley de Propiedad Horizontal prevé que al propietario y al ocupante del piso o local no les 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.

En estos casos, el presidente o el administrador de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Por lo tanto, Ustedes deben respetar la tranquilidad y convivencia de los vecinos del edificio. No obstante, la comunidad de propietarios no puede sancionarles económicamente puesto que no está facultada para ello por la ley. La comunidad de propietarios podrá denunciar las molestias que Ustedes causen a consecuencia de las discusiones que nos comenta ante:

- El Ayuntamiento, donde deberá iniciarse un expediente para comprobar las molestias, el nivel del ruidos, y finalmente y si fuera procedente se dictase una resolución que ordene al vecino la cesación de dicha actividad.
- Los Juzgados de Instrucción (vía penal).
- O mediante el ejercicio de la acción de cesación para que una sentencia le obligue a cesar inmediatamente las actividades molestas (vía civil), y que incluso puede decretar la resolución del contrato de alquiler.

LA ACCIÓN DE CESACIÓN

- **(37) Medición de los niveles de ruido**

PREGUNTA

El nuevo inquilino del piso de abajo siempre tiene la música puesta muy alta. Le he solicitado dos veces verbalmente que por favor baje la música y la segunda vez me ha sugerido "que llame a los municipales, que él está dentro de los decibelios permitidos" ¿Qué puedo hacer? Por mi trabajo, tengo posibilidad de conseguir el aparato que mide los decibelios. ¿Cuál es el máximo permitido? ¿Dónde se puede medir?

RESPUESTA

Como le indica su vecino, le aconsejamos que avise a la policía municipal en el momento en que aquél realice actividades molestas. De este modo, podrá cerciorarse de forma oficial si realmente el vecino supera los decibelios o lo que se conoce como "niveles de ruido guía" permitidos. Esta medición debe realizarse por los agentes municipales, dado que éstos disponen de los aparatos homologados así como conocen con precisión su modo de utilización y medición. Además, con ello tendrá una prueba fehaciente de las inmisiones sonoras que causa el vecino. El nivel de decibelios permitido en cada localidad y zona está regulado por las ordenanzas locales.

Después de estas gestiones y si persiste la actividad molesta del vecino, podrá valorar si le interesa proceder conforme lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal. Por una parte, el artículo 7 de la expresada ley prevé que "al propietario o ocupante de un piso o local no les 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". Por ello, el presidente de la comunidad a iniciativa propia o de cualquier vecino podrá requerir a quien realice las actividades prohibidas para que cese de forma inmediata en las mismas bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el vecino infractor siguiera en esa conducta, el presidente, previa autorización de la junta de propietarios, debidamente convocada a dicho efecto, podrá entablar contra aquél una reclamación judicial a través de la "acción de cesación". A la demanda deberá acompañarse ese requerimiento previo que comentábamos con prueba suficiente de su recepción por el infractor (por lo que les recomendamos que se realice a través de un burofax certificado y con acuse de recibo o mediante carta remitida por conducto notarial), y el certificado de la junta de propietarios por la que se acuerde dirigirse judicialmente contra el vecino.

Con ello se persigue, pues, un pronunciamiento del juez por el que se obligue al vecino a cesar de forma definitiva con la actividad prohibida. La ley también establece que esa sentencia, dependiendo de la gravedad del caso y de los perjuicios causados, podría llegar a privar del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años. Además, si el infractor no fuese propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento o lo que es lo mismo, su expulsión por la autoridad judicial.

- **(38) Cuando el arrendatario causa las molestias**

PREGUNTA

Tengo un vecino en el piso de arriba en régimen de alquiler que produce ruidos molestos a altas horas de la madrugada y ya ha sido avisado varias veces de esta situación, la policía municipal ha comprobado que supera el nivel de decibelios permitido y se ha comunicado por burofax al propietario del piso del ruido que está haciendo su arrendado. ¿Se pueden emprender acciones legales contra el propietario en vez del inquilino por no desahuciar al inquilino y terminar así con el problema?

RESPUESTA

El juicio de desahucio sirve para que un juez decrete la resolución de un contrato de arrendamiento si estima que concurre alguna de las causas de incumplimiento contractual previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos (falta de pago de la renta, subarriendo o cesión inconstituido, realización de daños causados dolosamente, realización de actividades molestas, nocivas, peligrosas, etc.). Si el arrendatario es condenado y no cumple con lo decretado en la sentencia, el juez a instancias del propietario fijará un día para practicar el lanzamiento, es decir, la expulsión forzosa.

En estos casos, la legitimación para interponer la demanda de desahucio corresponde al propietario de la vivienda arrendada.

Sin embargo, el artículo 7 de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que “al propietario y al ocupante del piso o del local no les 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, previamente autorizado por una junta de propietarios debidamente convocada al efecto y si el inquilino no hiciera caso del preceptivo requerimiento previo de la comunidad, podrá entablar una acción de cesación contra el vecino infractor para que una sentencia le obligue a cesar inmediatamente con las actividades molestas.

La Ley de la Propiedad Horizontal establece que la sentencia podrá disponer la cesación definitiva de la actividad prohibida, la indemnización de los daños y perjuicios que proceda y la extinción definitiva de todos los derechos del arrendatario relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

- **(39) Representación y no asistencia**

PREGUNTA

Desearía saber si el voto unánime se puede ejercer sin estar presente en Junta. Gracias.

RESPUESTA

Está claro que si en una reunión de la junta no están todos los propietarios presentes para votar a favor de una propuesta de acuerdo, no podremos hablar de unanimidad.

No obstante, hay que tener en cuenta que la Ley de Propiedad Horizontal prevé lo siguiente:

a) La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

b) Y por otra parte, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

- **(40) Representación por escrito firmado por el propietario**

PREGUNTA

Mi madre tiene una propiedad en la que vivo desde hace varios años, pagando yo todos los recibos incluido el de la comunidad. Me gustaría saber si mi madre tiene que darme algún tipo

de poder o representación ante la comunidad o si como yo pago las cuotas y las derramas yo soy la que responde por el piso a nivel de la comunidad.

RESPUESTA

El hecho de que Usted resida en una vivienda de su madre, no le otorga un derecho de propiedad sobre aquélla. Sólo tienen derecho a deliberar y votar en las juntas de la comunidad, los propietarios de los distintos pisos y locales.

No obstante, el artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal permite que el propietario sea representado por otra persona en la reunión de la junta, bastando para acreditar dicha representación un escrito firmado por el propietario.

Por lo tanto, bastará un escrito firmado por su madre para otorgarle a Usted dicho poder de representación en las juntas que se celebren en el edificio.

- **(41) Representación en la segunda convocatoria**

PREGUNTA

¿Qué validez tiene la representación en juntas de comunidades en 2ª votación en la que se obtiene mayoría con los votos de los presentes + los representados? ¿Es válida? Según esto, ¿cómo se interpreta el art 16 del régimen de la propiedad cuando dice que en 2ª convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes?

RESPUESTA

Para que una junta de una comunidad de propietarios se celebre válidamente debe concurrir la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si no, se procederá a una segunda convocatoria, esta vez sin sujeción a quórum.

Cuando para adoptar un acuerdo sea necesario el voto favorable de la mayoría, en la segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de los presentes, siendo apta también en este caso la representación para asistir y votar en aquélla, puesto que, tal y como prevé el artículo 15 de la Ley de la Propiedad Horizontal, la asistencia a la junta de propietarios (independientemente de que sea en primera o segunda convocatoria) será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

- **(42) Iniciativa de un vecino**

PREGUNTA

¿Puede un vecino obligar a incluir en el orden del día previsto para una futura junta de propietarios algún tema de su interés?

RESPUESTA

La Ley de la Propiedad Horizontal prevé que “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 un escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide que sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente junta que se celebre”.

- **(43) Diferencias entre las funciones del presidente y las de la junta**

PREGUNTA

Según el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicios, pero quiero saber si eso le da derecho a decidir y actuar en gastos, escritos y acciones en general sin convocar reuniones y sin que sean llevados los asuntos a votación o a información de todos los comuneros o propietarios.

RESPUESTA

La Ley de la Propiedad Horizontal establece que el administrador de la comunidad de propietarios debe encargarse de la conservación del edificio, y por eso podrá disponer las reparaciones o medidas que sean urgentes. Si el presidente también ostenta el cargo de administrador, podrá realizar las reparaciones cuando sean necesarias. No obstante, estos “actos de administración” deben reducirse a las reparaciones ordinarias y de objetos que no tengan un valor económico considerable.

A parte de estos casos, hay que tener en cuenta que el órgano de gobierno de la comunidad que debe tomar las decisiones es la junta de propietarios, y no el presidente. El artículo 14 de dicha Ley establece que corresponde a la junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos de presidente, vicepresidente, secretario y administrador, y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

En todo caso, la junta de propietarios debe reunirse por lo menos una vez al año para aprobar el presupuesto y las cuentas.

- **(44) El escrito de la convocatoria de la junta**

PREGUNTA

Recibo la convocatoria a una junta del edificio donde vivo y observo que la firma el administrador siguiendo instrucciones del presidente. ¿Esto es válido? ¿No debe firmar las citaciones el presidente o los promotores de la reunión?

RESPUESTA

La Ley de la Propiedad Horizontal establece que el presidente convocará las juntas. También se convocará una junta cuando lo pida la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

El presidente será nombrado entre los propietarios, mientras que el cargo de administrador normalmente suele ser ejercido por un administrador de fincas colegiado que realizará las funciones que el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal prevé como inherentes a dicho cargo y que básicamente van dirigidas a gestionar el buen funcionamiento de la comunidad y de los servicios e instalaciones del edificio.

Por ello, es una práctica totalmente legal (además de habitual) que sea el administrador el que se encargue de redactar las convocatorias de las juntas y de citar a los vecinos y que, una vez ésta se lleve a cabo, remita el acta de la reunión a los propietarios de la finca.

Con ello se consigue que un profesional facilite las labores del presidente de la comunidad, sin vulnerar por ello ninguna disposición legal.

- **(45) Conversión de junta extraordinaria a junta ordinaria**

PREGUNTA

Si una reunión se convoca con carácter de extraordinaria. ¿Se le puede cambiar dicho carácter y recogerla en el acta como ordinaria? ¿Se puede hacer una votación para justificar dicho cambio? Si, a pesar de todo, se ha hecho la votación, y sale por mayoría aprobada la propuesta de cambio es legal el cambio de carácter a que me refiero.

RESPUESTA

La Ley sobre Propiedad Horizontal prevé que la junta se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas (junta ordinaria) y en las demás ocasiones que se considere conveniente para tratar cualquier tema de interés para la comunidad (juntas extraordinarias).

Aunque lo que nos comenta resulta extraño puesto que para celebrar una junta ordinaria es preciso disponer de toda la documentación contable y presupuestaria de la comunidad para acordar el plan de gastos, se podría admitir la conversión de la junta extraordinaria a ordinaria sólo en el caso de que todos los propietarios del edificio estuvieran presentes y a la vez todos votaran a favor de ese cambio del carácter de la reunión.

- **(46) Comunicaciones válidas al nudo propietario**

PREGUNTA

Quisiera saber si hay que notificar la convocatoria de las juntas de propietarios, así como el posterior acta al nudo propietario y al usufructuario o sólo al primero (el asunto a tratar en la junta es en relación a unas obras de reparación).

RESPUESTA

La Ley de Propiedad Horizontal prevé que el acta de las reuniones debe remitirse a los propietarios en el domicilio que éstos hayan comunicado a la comunidad 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 realizadas al ocupante del mismo.

En cuanto a la asistencia a la junta de propietarios, la citada Ley establece que si la vivienda se halla en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa esta delegación cuando se trate de acuerdos para cuya adopción se requiera una unanimidad o cuando se trate de obras extraordinarias o de mejora.

Por lo tanto, conforme a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal bastaría con realizar aquellas comunicaciones al nudo propietario.

- **(47) El acta de la junta**

PREGUNTA

En una Junta, como propietario ¿puedo llevar algunos puntos del orden en un texto íntegro que será leído delante de toda la Junta y luego solicitar que se pase al acta íntegramente? Esto lo hice en una Junta, la contestación del administrador fue que eso era una opinión mía y por lo tanto se tenía que someter al acuerdo de la Junta para que figura el texto o no. En la junta se votó que no.

RESPUESTA

Por una parte, debe tener en cuenta que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, el acta de cada reunión de la junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

Por lo tanto, la expresada ley no impone la obligación de consignar en el acta de la reunión las deliberaciones previas a la adopción de los acuerdos, ni el contenido íntegro de las opiniones de los propietarios.

Pero por otra parte, debemos señalar que conforme a lo que dispone el artículo 16 de la ley, 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.

LAS MAYORÍAS DE LOS ACUERDOS

- **(48) Un tercio para la instalación del gas natural**

PREGUNTA

Soy propietario de un piso en una comunidad de 54 viviendas en Amposta en las cuales no hay gas natural. Ahora ha llegado a la zona la instalación y 8 vecinos quieren instalárselo pero la mayoría no quiere que se instale gas ciudad en el edificio. ¿Estamos obligados a permitir que se haga la instalación de tuberías en el edificio para que estos vecinos puedan tenerlo? ¿Gas Natural puede poner tuberías en el edificio sin autorización escrita del presidente/junta?

RESPUESTA

De acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2ª de la Ley de la Propiedad Horizontal, la instalación de las infraestructuras comunes necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos (y, entre estos, se incluye la instalación del gas natural) podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

- **(49) Repercusión de los gastos de mantenimiento de la instalación del gas natural**

PREGUNTA

Mi comunidad de vecinos cuenta con 28 vecinos, de los cuales 22 son usuarios de gas natural y el resto no. En mi caso, no quise engancharme a la red de gas, de modo que no tengo llave de gas en mi casa, y el tubo de distribución ni tan siquiera llega a la altura de mi piso. La comunidad ha contratado con una empresa el mantenimiento de las instalaciones comunes de los usuarios y pretende que todos los vecinos paguemos, seamos o no usuarios. ¿Es esto correcto?

RESPUESTA

No es correcto. El artículo 17.2 de la Ley de la Propiedad Horizontal, prevé que la instalación de las infraestructuras comunes necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos (y, entre éstos, se incluye la instalación del gas natural) podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

- **(50) 3/5 para contratar el servicio de limpieza**

PREGUNTA

Tengo una vivienda en una barriada de la periferia de la ciudad, construida para personas de bajos recursos. Llevamos 29 años haciendo la limpieza de escalera y portal cada vecino por

turnos ya establecidos. Ahora quieren contratar una empresa de limpieza. Algunos no estamos de acuerdo, pero somos minoría, porque nuestros recursos son bajos. ¿Nos pueden obligar o podemos seguir limpiando nosotros nuestra parte? ¿Nos pueden obligar a pagar más de comunidad? Gracias.

RESPUESTA

En este caso, es aplicable el artículo 17 de la Ley sobre Propiedad Horizontal que prevé que el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

El servicio de limpieza de la comunidad de propietarios, debe considerarse un servicio común de interés general.

La expresada norma además señala que se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. Dicho artículo acaba señalando que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios, por lo que en caso de adoptar válidamente aquel acuerdo, todos los vecinos deberán acatar el nuevo servicio, satisfacer ese gasto destinado a asegurar la limpieza e higiene del edificio, y dejar, pues, de realizar la limpieza personalmente.

- **(51) Voto favorable de los propietarios ausentes a la reunión de la junta**

PREGUNTA

En Junta General se ha obtenido el 20% favorable para una obra de mejora, no alcanzando los 3/5 votos favorables. Pasados los 30 días de notificar el acta a todos los propietarios, los ausentes que no manifiesten estar en contra de esta aprobación, ¿se suman a los que votaron a favor y así se podría alcanzar los 3/5? Gracias.

RESPUESTA

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Y a dichos efectos se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

VENTA DE UN ELEMENTO COMÚN

- **(52) Venta de la antigua vivienda del portero**

PREGUNTA

En un edificio antiguo del Centro de Madrid, se va a habilitar una buhardilla que era la antigua vivienda del portero, para su venta a un particular. Esta vivienda no está registrada como tal y tendríamos que hacer todos los trámites que marca la ley para poder venderla. Nos podrían informar de qué pasos hay que dar y a dónde hay que dirigirse para dejarlo todo en regla. Gracias.

RESPUESTA

Hay que partir de que la buhardilla a la que hace referencia es un elemento común. Por ello, para reconvertirla en un elemento privativo que pueda ser objeto de venta a un tercero, necesitarán el acuerdo unánime de los propietarios expresado en una reunión de la junta celebrada a dicho efecto. El acuerdo fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, y la consecuente variación de cuotas.

Este acuerdo deberá recogerse detalladamente en el acta de la reunión, que posteriormente tendrán que elevarse a escritura pública. Bastará para ello que el presidente, en su calidad de legal representante de la comunidad, acuda a un notario e incorpore el acta al documento público.

Previa la liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, deberán inscribir esa escritura en el Registro de la Propiedad a fin de hacer efectiva la modificación del título de constitución del edificio en el régimen de la propiedad horizontal con la inclusión de un nuevo elemento privativo.

Una vez inscritas las modificaciones podrán vender el inmueble, para lo que deberán acudir de nuevo a un notario y ante el cual tendrán que comparecer todos los propietarios del edificio en calidad de copropietarios del piso en el que se ha reconvertido la buhardilla.

- **(53) Modificación de las cuotas de participación**

PREGUNTA

Se va a habilitar una buhardilla que es propiedad de la comunidad para venderla, para la cuota de participación, se la va a aplicar el mismo % que tiene otra igual en el mismo piso y este porcentaje se va a repartir proporcionalmente con las cuotas del resto de las viviendas descontándola de las mismas. ¿Es correcta la forma?

RESPUESTA

La Ley de Propiedad Horizontal establece que para fijar las cuotas se tomará como base la "superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes", pero no obsta a que pueda optarse por otro sistema o que sean otras las circunstancias que se tengan en cuenta para determinarlas.

Así, si todos los propietarios están de acuerdo con la modificación de cuotas propuesta, independientemente del sistema que se haya seguido para determinarlas, será plenamente válida y todos deberán acatarla.

Este acuerdo deberá recogerse detalladamente en el acta de la reunión, que posteriormente tendrán que elevar a escritura pública. Bastará para ello que el presidente, en su calidad de legal representante de la comunidad, acuda a un notario e incorpore el acta al documento público.

LA INSTALACIÓN DE UN ASCENSOR

- **(54) Acuerdo de los propietarios para instalar un ascensor**

PREGUNTA

Somos una comunidad formada por 12 vecinos. Se realizó una junta para la aprobación de la instalación del ascensor, se estableció, de acuerdo con lo previsto por el título constitutivo del edificio que los locales quedan exentos de todo gasto derivado; se aprueba por 12 votos la instalación; y se aprueba por 10 votos el reparto a partes iguales de los gastos derivados. Mi pregunta es: ¿puede pedir uno de los que se oponen fotocopia del acta? ¿Puede hacer algo contra la comunidad?

RESPUESTA

Todos los propietarios deben recibir una copia del acta de cada una de las reuniones de la junta en el domicilio que hayan designado a dicho efecto. El secretario, y en su defecto el administrador, es quien debe remitir las actas a los vecinos.

Si han acordado la instalación del ascensor con todas las formalidades exigidas por la ley, y concretamente con el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios que a la vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación en el total del edificio, el acuerdo vinculará a todos los vecinos, de modo que todos estarán obligados a pagar los gastos de dicha instalación y de su mantenimiento. Sólo existe la posibilidad de eximir a algunos propietarios, como en el caso de los locales, cuando los estatutos de la comunidad los excluyan expresamente de este tipo de gastos.

Fuera de este caso, si se ha adoptado el acuerdo con la mayoría expresada, no cabrá ninguna excepción más. Es decir, aunque un vecino se oponga al gasto, deberá contribuir al pago de esa instalación que se considera de interés general para la comunidad.

No obstante, los vecinos no pueden decidir sin unanimidad en qué modo contribuirán al pago de los gastos devengados por esa nueva instalación. Es decir, los propietarios deberán contribuir de acuerdo con el sistema de participación en los gastos y beneficios previsto en los estatutos de la comunidad, que pueden establecer que sea a partes iguales o en proporción a los coeficientes de participación.

Si los estatutos no dicen nada sobre el sistema de participación en los gastos de la comunidad o se remiten expresamente a lo previsto en la Ley, entonces la contribución deberá ser proporcional a la cuota de participación.

- **(55) Obligación de pagar de todos los propietarios**

PREGUNTA

Vivo en un bloque de 16 vecinos y quieren poner el ascensor y yo vivo en el primero. ¿Me pueden obligar a pagar si yo me niego a ponerlo?

RESPUESTA

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Si en su comunidad de propietarios se alcanza dicha mayoría para instalar el ascensor y el acuerdo ha sido adoptado válidamente conforme a todos los requisitos previstos por la Ley de la Propiedad Horizontal, obligará a todos los propietarios del edificio que deberán contribuir al pago de los gastos de la instalación y del mantenimiento del ascensor de acuerdo con el sistema de participación previsto en los Estatutos de la comunidad.

- **(56) No hay diferencias por plantas**

PREGUNTA

Somos 9 vecinos de los cuales 6 estamos de acuerdo en poner ascensor. Es un edificio de 3 pisos pero como hay camarotes arriba los 9 deberíamos pagar la misma cantidad sin hacer distinciones entre las plantas. Los 3 vecinos del primer piso son los que se oponen. ¿Estarían obligados a pagar porque somos mayoría o qué podríamos hacer? Gracias.

RESPUESTA

Si han acordado la instalación del ascensor con todas las formalidades exigidas por la ley, y concretamente con el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios que a la vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación en el total del edificio, (quórum que, de acuerdo con lo que nos comenta en la consulta, han alcanzado en su comunidad), el acuerdo vinculará a todos los vecinos, de modo que todos estarán obligados a pagar los gastos de dicha instalación y de su mantenimiento. Sólo existe la posibilidad de eximir a algunos

propietarios, como en el caso de los locales, cuando los estatutos de la comunidad los excluyan expresamente de este tipo de gastos.

Fuera de este caso, si se ha adoptado el acuerdo con la mayoría expresada, no cabrá ninguna excepción más. Es decir, aunque un vecino se oponga al gasto, deberá contribuir al pago de esa instalación que se considera de interés general para la comunidad de acuerdo con el sistema de participación en los gastos y beneficios previsto en los estatutos de la comunidad (que puede ser por partes iguales, por coeficientes de participación, etc).

Si los estatutos no dicen nada sobre el sistema de participación en los gastos de la comunidad o se remiten expresamente a lo previsto en la Ley, entonces la contribución deberá ser proporcional a la cuota de participación.

- **(57) Constitución de una servidumbre**

PREGUNTA

Vivo en una escalera de 5 pisos, los vecinos quieren instalar un ascensor que pasaría por mi lavadero eliminándolo prácticamente en su totalidad. Mi pregunta es ¿si el citado lavadero está escriturado y no forma parte de los elementos comunes del edificio, especificados en la escritura, tienen derecho a tirarlo abajo sin mi consentimiento? Muchas gracias.

RESPUESTA

El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que todos los propietarios están obligados a consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17 (es el caso del ascensor, entre otros), teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

- **(58) Oposición a la constitución de la servidumbre**

PREGUNTA

Hola! queremos instalar ascensor en la comunidad estamos de acuerdo 15/17 partes, para ello se precisa 50cm de los lavaderos de las puertas 2 y 3 (es propiedad privada). Todos los afectados están de acuerdo excepto el entresuelo. Se ha ofrecido una compensación muy generosa al vecino del entresuelo y se niega. ¿Cómo se puede solucionar el problema? Gracias de antemano por la respuesta.

RESPUESTA

El artículo 9.1.c) de la Ley de la Propiedad Horizontal establece que: "son obligaciones de cada propietario consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y 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.

Si el vecino se opone a la constitución de la servidumbre y si conforme al proyecto técnico sólo cabe la solución de invadir su propiedad para instalar el ascensor, esta cuestión deberá debatirse en los juzgados de modo que finalmente una sentencia declare si procede o no la constitución de la servidumbre y, en el primer supuesto, a cuánto debe ascender la indemnización.

- **(59) Cuando hay vecinos con discapacidad**

PREGUNTA

Tengo a mi marido inválido y queremos poner ascensor en el edificio. Se que se necesita las 3/5 partes de los propietarios. Existe un inconveniente y es la utilización de unos camarotes que son propiedad de los primeros pisos y parte de la lonja del edificio. Me podían decir ¿qué debemos hacer al respecto y cómo se soluciona si por indemnización, tasación, etc. de los huecos enajenados? Gracias por todo. Un saludo.

RESPUESTA

Respecto al quórum necesario para adoptar el acuerdo de instalación del ascensor, la regla general, se encuentra en el artículo 17 de la Ley de la Propiedad Horizontal que establece que “el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación”.

El mismo artículo 17 acaba señalando que “los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios”, por lo que todos deberán participar en los gastos de instalación del ascensor en proporción a su coeficiente de participación”.

En los casos en que hay la necesidad de instalar el ascensor para garantizar la movilidad de personas mayores y de personas minusválidas, si no se llega a obtener el acuerdo de las 3/5 partes de los propietarios del edificio, cabe recurrir al siguiente apartado del citado artículo, que dispone que: “la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación”. El acuerdo así aprobado también vinculará a todos los propietarios.

Las personas mayores de 70 años se equiparan a personas con minusvalía, por disponerlo así la Ley 15/95, de 30 de mayo “sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a personas con discapacidad”.

Finalmente, deben tener en cuenta que el artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal prevé que cada propietario está obligado a consentir en su vivienda o local “las reparaciones que exija el inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17 de dicha Ley”, por lo que los propietarios de los primeros pisos y de la lonja que nos comenta, siempre que el acuerdo de instalación del ascensor se haya adoptado válidamente, deberán ceder obligatoriamente las partes de aquéllos que sean necesarias para la instalación de dicho servicio, teniendo derecho a que la comunidad les resarza de los daños y perjuicios ocasionados y, por lo tanto, tiene derecho a una indemnización equivalente al precio de la parte de su propiedad que perderán para cederla a la comunidad de propietarios.

EL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

- **(60) Obligatoriedad del cargo**

PREGUNTA

Estimados señores: Les agradecería sinceramente de que me informasen de lo siguiente: Dentro de poco tiempo me voy a hacer cargo de la comunidad de propietarios, pero por razones de diferencias personales con la persona que estará a cargo conmigo no la acepto, y este sentido prefiero llevarla yo sólo. Quería saber si tengo el derecho de renunciar a lo referido y cuál sería la postura más correcta. Muchas gracias.

RESPUESTA

Según dispone la Ley de Propiedad Horizontal El cargo de presidente es obligatorio y no prevé ningún límite o excusa para ser elegido presidente y ejercer el cargo.

Lo único que prevé la Ley es que si la junta de propietarios no admite las excusas de un propietario para no ejercer como presidente, entonces sólo le queda acudir a la vía judicial para solicitar su relevo exponiendo las razones que le asistan para ello. Este tipo de procedimiento se resolverá mediante criterios de equidad, y el juez finalmente determinará si existen o no circunstancias para excusar al vecino, y en el primer caso, designará al propietario que

sustituirá al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial. El plazo para presentar esta petición ante los juzgados es de un mes desde la elección del cargo.

- **(61) No hay excusas por edad o por no residencia en el edificio**

PREGUNTA

Mi padre tiene 71 años y vive largas temporadas fuera de la Comunidad de Madrid, donde le ha tocado recientemente ser presidente de la comunidad de vecinos de un piso que tiene en alquiler. Querría saber si alguna de las causas anteriores le eximen de ser presidente de la comunidad, pues había oído que siendo mayor de 70 años no estás obligado a ser presidente. Muchas gracias por su atención.

RESPUESTA

El cargo de presidente es obligatorio y la Ley de Propiedad Horizontal no prevé ningún límite o excusa para ser elegido presidente y ejercer el cargo. Por lo tanto, en principio, no se admitirán excusas para no ejercer el cargo como la edad o la no residencia en el edificio.

Lo único que prevé la Ley es que si la junta de propietarios no admite las excusas de un propietario para no ejercer como presidente, entonces sólo le queda acudir a la vía judicial para solicitar su relevo exponiendo las razones que le asistan para ello. Este tipo de procedimiento se resolverá mediante criterios de equidad, y el juez finalmente determinará si existen o no circunstancias para excusar al vecino, y en el primer caso, designará al propietario que sustituirá al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial. El plazo para presentar esta petición ante los juzgados es de un mes desde la elección del cargo.

- **(62) El sistema de elección del presidente**

PREGUNTA

¿Tengo obligación de ser presidente de mi comunidad de vecinos si hay 3 de ellos que todavía no lo han sido y yo tendría que repetir? Somos 8 vecinos y yo fui hace 5 años, aún cuando los demás voten a favor de que yo lo sea. Gracias.

RESPUESTA

En primer lugar deberá revisar lo previsto en los estatutos de la comunidad de propietarios sobre la elección de presidente. Si aquéllos no prevén nada al respecto, deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece que el presidente será nombrado, entre los 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 resolverá 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. Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

- **(63) El presidente debe acatar las decisiones de la junta**

PREGUNTA

Vivo en un edificio que necesita una restauración urgente de la fachada y de la azotea. La comunidad de propietarios aprobó por mayoría un presupuesto que fue ratificado en una segunda reunión. Pero, la nueva presidenta quiere paralizarlo y empezar de cero porque dice que es muy caro y porque el arquitecto se retrasó con los trámites del permiso. Quisiera saber si la presidenta, que se opone a las obras, tiene la obligación de seguir con lo que se acordó en una primera reunión y se ratificó en una segunda.

RESPUESTA

Sí, la presidenta al igual que el resto de los propietarios del edificio están obligados a respetar y acatar los acuerdos adoptados válidamente por la junta de propietarios, que es el único órgano que tiene poder de decisión sobre las cuestiones que nos plantea.

El cargo de presidente no otorga al vecino elegido un poder especial para decidir cuestiones que afectan a la comunidad, que en todo caso deben someterse a la deliberación y voto de la junta de propietarios.

Por lo tanto, en el caso concreto de la pregunta, deberán seguir con la ejecución de las obras acordadas, máxime cuando se tratan de obras de reparación necesarias. En el artículo al que puede acceder a través del enlace inferior detallamos las funciones que la ley impone al presidente, entre las que no se encuentra la de decidir personalmente sobre los asuntos de interés para la comunidad.

EL ADMINISTRADOR DE LA COMUNIDAD

- **(64) No obligatoriedad del cargo para el vecino / contratación de un externo**

PREGUNTA

Ya sé que la ley no establece la obligatoriedad para un propietario de ser administrador, y que sí prevé la ley que dicho cargo sea ejercido por un profesional ajeno a la comunidad. Pero si está establecido por mayoría que el cargo de administrador se ejerce por turno rotatorio, ¿puede el administrador nombrado al tocarle el turno negarse a ejercer dicho cargo? ¿Se puede acordar en junta contratar a un profesional y reclamar el pago al vecino que se niega a ser administrador?

RESPUESTA

No. Dado que la ley no impone la obligatoriedad del cargo de administrador (a diferencia de lo que sucede con el cargo de presidente), debemos entender que el vecino elegido por el sistema decidido en su comunidad, podría no aceptar el cargo.

Si deciden contratar a un administrador de fincas colegiado, deberán acordarlo con el voto de la mayoría de los propietarios que a la vez representen la mayoría de las cuotas de participación en el edificio expresado en una junta celebrada a dicho efecto, y los honorarios de dicho profesional deberán pagarlos todos los propietarios conforme al sistema de participación en las cargas de la comunidad previsto en los estatutos.

- **(65) Destitución del cargo e indemnización**

PREGUNTA

El vicepresidente y el presidente de nuestra comunidad de vecinos estamos de acuerdo en cesar al administrador. Una vez informado de que su cese se va a llevar a junta, éste nos amenaza con demandarnos si no le pagamos todos los meses que quedan hasta hacer un año. Según el administrador esto está en la ley de propiedad horizontal pero yo no he visto más que el punto 13.7 donde habla de que puede ser cesado en cualquier momento.

RESPUESTA

El artículo 13 de la Ley de la Propiedad Horizontal prevé que la junta de propietarios podrá destituir a la persona que ejerza el cargo de administrador antes de la expiración de su mandato en una reunión extraordinaria convocada a dicho efecto.

Actualmente, la jurisprudencia de los tribunales viene perfilando la relación de la comunidad con el administrador como un contrato de arrendamiento de servicios con algunas notas del contrato de mandato, que tiene carácter de "intuitu personae", es decir, que se basa en la confianza depositada en la persona, las cualidades y los conocimientos del administrador de fincas.

Si la comunidad de propietarios decide rescindir unilateralmente esa relación deberá indemnizar al administrador por el período de tiempo que falte para llegar al vencimiento del contrato. Lo habitual, es que estos contratos se suscriban por años.

Sólo en el caso de que el administrador no haya ejercido el cargo con la diligencia debida, es decir, si ha incumplido grave y reiteradamente sus obligaciones, causando o pudiendo causar con ello un perjuicio a la comunidad, ésta podrá resolver el contrato sin tener que indemnizar al administrador.

Pero para ello, deberán probar suficientemente la actuación negligente del administrador en el ejercicio de sus funciones, por lo que no bastará, por ejemplo, la mera declaración de los comuneros sobre el malestar que sienten con el modo en que desarrollaba su labor, sino que es preciso demostrar el perjuicio causado por la deficiente ejecución de las tareas del cargo (por ejemplo, la mala llevanza de la contabilidad de la comunidad).

- **(66) Puede disponer las obras urgentes, pero las demás se someterán a la decisión de la junta**

PREGUNTA

La administradora de mi comunidad llevó a cabo una obra sin comunicárselo ni siquiera a la presidenta. Fui a la oficina a pedir información al respecto y me la negó, me negó la hoja de reclamaciones, tuve que llamar a la policía, la denuncié al Colegio de Administradores, de quien no consigo respuesta. Como protesta ante su actuación me he negado a pagar la cuota correspondiente a la citada reparación hasta que no sea debidamente atendida mi reclamación.

RESPUESTA

El artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que el administrador podrá disponer las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

Sin perjuicio de que los propietarios deban decidir sobre el presupuesto de las obras, el administrador en ejercicio de las facultades conferidas por la ley está obligado, pues, a comunicar el siniestro de forma inmediata a la compañía aseguradora de la comunidad así como a adoptar las medidas urgentes para garantizar la seguridad del edificio y de sus ocupantes.

Fuera de estos casos urgentes en que puede peligrar la seguridad del edificio, la ejecución de obras debe ser acordada por la junta de propietarios en una reunión convocada a dicho efecto.