

## ASPECTOS BÁSICOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad de los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, elementos estructurales, escaleras, porterías, ascensores, servicios o instalaciones comunes, etc. A este derecho de copropiedad se le denomina propiedad horizontal, y se regula en la **Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal**.

Conforme a la Ley se atribuye una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota sirve de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, y viene determinado en las escrituras de cada piso o local. Las mejoras o menoscabos de cada uno de ellos no alteran la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime de toda la Comunidad.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

### ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

La citada Ley de Propiedad Horizontal establece cuáles son los órganos de gobierno de la Comunidad:

- **La junta de propietarios:** Es el órgano supremo de la comunidad, del que son miembros todos los propietarios de elementos privativos del edificio. Las decisiones en torno a los asuntos que afectan a la comunidad han de expresarse a través de los acuerdos adoptados en la Junta de propietarios.
- **El presidente:** Es la persona que ejerce la representación legal de la Comunidad, tanto en juicio como fuera de él. Además, tiene otras funciones de ordenación de la Comunidad, como convocar y presidir las Juntas, defender los intereses de la Comunidad en todos los ámbitos, ejercitar las acciones judiciales aprobadas por la Junta, puede también actuar como Secretario y/o Administrador. Sólo puede ser presidente el propietario de un piso o local, siendo obligatoria su aceptación, excepto que solicite su relevo por vía judicial en el mes siguiente al nombramiento, alegando alguna causa justificada. La elección se realizará por acuerdo mayoritario y ocupará el cargo durante un año, salvo que los Estatutos establezcan otro plazo, pero también es válida la designación por turno rotatorio o por sorteo. Si ningún propietario quiere aceptar el cargo, lo nombrará el Juez con carácter obligatorio, tras escuchar a los interesados. El Presidente puede ser destituido por acuerdo mayoritario de la Junta, convocada en sesión extraordinaria, en la que se debe elegir también nuevo Presidente.
- **El vicepresidente:** De acuerdo a la Ley se puede proceder al nombramiento de un vicepresidente cuyas funciones se concretan en sustituir al Presidente en caso de ausencia, vacante o imposibilidad, y asistirle en el ejercicio de sus funciones.
- **El secretario:** Será el encargado de realizar las citaciones para las Juntas, velar porque en ellas se cumplan los requisitos legales, levantar acta de las reuniones de la Junta y reflejarlas en el Libro de Actas, realizar notificaciones y expedir certificaciones de los acuerdos de la Junta, y custodiar la documentación de la Comunidad, especialmente el Libro de Actas. Puede serlo cualquier copropietario o bien una persona ajena a la Comunidad.
- **El administrador:** Las funciones del Administrador consisten en:

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

La función de Administrador puede ser desempeñada por cualquier copropietario o designarse un Administrador de Fincas Colegiado, que será elegido por la mayoría de la Junta de Propietarios.

#### **LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS.-**

Toda la vida de la comunidad se regirá por los acuerdos que adopte la Junta de Propietarios. Para que estos acuerdos son válidos, la Ley de Propiedad Horizontal establece una serie de requisitos que han de ser observados, tanto en las convocatorias de las Juntas como en las votaciones que en ellas se lleven a cabo.

Existen dos tipos de Juntas: la ordinaria debe reunirse al menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas. La convocatoria debe realizarse con al menos seis días de antelación. La extraordinaria la convocará el Presidente cuando lo considere necesario, o cuando lo solicite la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. La convocatoria deberá realizarse con el tiempo imprescindible para informar a todos los interesados.

Las convocatorias de las Juntas deberán realizarse siempre por escrito, indicando el carácter ordinario o extraordinario de las mismas, el orden del día o relación de asuntos a tratar, el lugar, día y hora de la primera y segunda convocatoria, y la relación de los propietarios que no se encuentran al corriente de pago de las deudas vencidas de la Comunidad, advirtiéndolo de su privación del derecho al voto.

Si a la reunión de la Junta no acuden en primera convocatoria la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria, esta vez sin sujeción a quorum. Esta segunda convocatoria podrá celebrarse, si así estaba indicado en la notificación a los miembros de la Junta, el mismo día que la primera, si hubiese transcurrido media hora entre una y otra. En caso contrario, será nuevamente convocada, dentro de los ocho días naturales siguientes, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

Todos los acuerdos y deliberaciones, así como las intervenciones de cada miembro de la Junta, se recogerán en un libro de actas, diligenciado por el Registrador de la Propiedad. Estas actas deberán expresar de cada reunión de la Junta, al menos:

- El autor de la convocatoria, y en su caso, los propietarios que la hubieran promovido.
- El carácter ordinario o extraordinario, y la indicación si se celebra en primera o en segunda convocatoria.
- La relación de todos los presentes y sus cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- El orden del día de la reunión.

- Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieran votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que represente cada uno de ellos.

Este acta se cerrará con la firma del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre, los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley de Propiedad Horizontal dijera lo contrario.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios pueden ser aprobados por unanimidad, cuando todos los copropietarios presentes están de acuerdo con el mismo, o por mayoría, en cuyo caso habrá propietarios que voten en contra o se abstengan. Cuando los acuerdos no puedan lograrse por estos procedimientos, el Juez decidirá en equidad a instancia de cualquier propietario. en el plazo de un mes desde la segunda convocatoria. Por último, también es posible requerir la intervención judicial si lo que se pretende es impugnar algún acuerdo, siempre que sean contrarios a la Ley o los Estatutos, que resulten perjudiciales para los intereses de la Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios o cuando supongan un perjuicio grave para algún propietario o se haya adoptado con abuso de derecho.

En cuanto a las mayorías necesarias para que un acuerdo pueda ser considerado aprobado por la Comunidad, podemos distinguir dos supuestos:

- **Aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal o en los Estatutos de la Comunidad:** este tipo de acuerdos, como son la modificación de las cuotas de participación o del sistema de reparto de gastos comunes, las obras que modifiquen el Título Constitutivo o los Estatutos, la aprobación o modificación de los Estatutos, o la división o segregación de pisos, requieren el voto favorable de la totalidad de los miembros de la Comunidad.
- **Aprobación de acuerdos que no afecten al Título Constitutivo ni a los Estatutos:** en este tipo de acuerdos, como son la aprobación de los presupuestos de ingresos y gastos, el nombramiento y cese de cargos, la aprobación de obras de mejora o la decisión de ejercer acciones judiciales, se aprueban por mayoría. Sólo en algunos casos especiales se requiere una mayoría diferente:
  - El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, aunque supongan la modificación del Título Constitutivo o de los Estatutos, requerirán el voto favorable de las 3/5 partes de los propietarios, que a su vez supongan las 3/5 partes de las cuotas de participación.
  - El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en la finca, requerirá la misma mayoría, y el consentimiento del propietario afectado.
  - La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que supongan la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de minusválidos, requerirán el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez supongan la mayoría de las cuotas de participación, aunque supongan la modificación del Título Constitutivo o de los Estatutos.
  - La instalación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energía solar, o para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrán ser acordados, a petición de cualquier propietario, por 1/3 de los miembros de la Comunidad que representen a su vez 1/3 de las cuotas de participación. Pero no se podrá repercutir el coste de la adaptación o instalación ni de sus mantenimientos a los propietarios que no hubiesen votado a los mismos deberán abonar el importe que les hubiese correspondido, actualizado aplicando el interés legal del dinero.

## **OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.-**

El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal establece para los propietarios las siguientes obligaciones:

- Respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que causen daños o desperfectos.
- Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los propietarios resarciendo los que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- 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 por la Junta, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios sufridos.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos anteriores.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva de la Comunidad para atender las obras de conservación y mejora de la finca. Este fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 5% de su último presupuesto ordinario. Con cargo a este fondo de reserva, la Comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca, o un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.
- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- Comunicar, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que deje constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones. En caso contrario, se considerará como tal el piso o local de la Comunidad, surtiendo plenos efectos las entregadas a los ocupantes del mismo. Si no puede realizarse así, se entenderá por hecha colocando la comunicación en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible de uso general.
- Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que deje constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. El que incumpla esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la Comunidad de forma solidaria con el nuevo titular, salvo que aquella tenga conocimiento del cambio de titularidad por otros medios.

### **PROPIETARIOS MOROSOS.-**

En virtud de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, las comunidades de propietarios podrán acudir al proceso monitorio para reclamar una deuda vencida y exigible, cuya cantidad no exceda de cinco millones de pesetas. La utilización de este proceso monitorio, requiere la previa certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en la ley.

A la cantidad que se reclame puede añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de este, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Presentada la demanda, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de 20 días, pague a la comunidad, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante este y alegue sucintamente, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad adeudada. Este requerimiento se hará en el domicilio designado por el deudor o, en su defecto, en el propio piso o local.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente.

Si el deudor se opone a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

Si el deudor demandado no pagase o no compareciese ante el tribunal, el juez dictará ejecución por la cantidad adeudada. Desde que se dicte el auto despachando ejecución la deuda devengará el interés correspondiente.

En el caso de que el deudor alegase petición indebida, sólo se admitiría la oposición si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida.

Por otra parte, la ley impide al propietario moroso impugnar los acuerdos de la Junta, excepto los referidos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

Quien adquiera una vivienda o local, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores propietarios, de la parte vencida del año en que la adquiera y del anterior. Además, el piso o local quedará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. No obstante, el nuevo propietario podrá reclamar al anterior las cantidades que haya debido pagar por esta causa.

Para protección del nuevo adquirente, en el instrumento público por el que se transmita la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente de pago en los gastos generales de Comunidad o indicar que los adeuda, aportando certificación sobre el estado de deudas, sin el cuál no se autorizará este instrumento público, ni podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, salvo que el adquirente le exonere de esta obligación.

#### **OBRAS DE REPARACIÓN Y MEJORA.-**

La Comunidad tiene la obligación de mantener la finca en buen estado de uso y conservación. Será obligación de la Comunidad la realización de 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.

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. En caso de discrepancia sobre las obras a realizar, decidirá la Junta de Propietarios, aunque los interesados también podrán solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

Por otra parte, ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características. En todo caso, cuando se adopten 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 la cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja, y si desea en cualquier momento disfrutar de esa ventaja, deberá abonar a la Comunidad lo que correspondía por los gastos de realización y mantenimiento, más el interés legal.

Cada propietario puede realizar por su cuenta obras en su casa o local, siempre que no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o el

estado exterior, o perjudique a otro propietario. En estos casos, debe informar previamente a la Comunidad. No obstante, en algunos casos puede necesitar Licencia Municipal para realizar estas obras, por lo que es conveniente informarse previamente.

#### **CASOS PARTICULARES.-**

##### **1º.- ¿Qué ocurre si, a pesar de no estar el piso al corriente del pago de las cuotas, lo compro?**

Del pago de las cuotas debidas es responsable no sólo el que era propietario cuando las cuotas vencieron, sino también el comprador de un piso que no está al corriente de su pago, pero, en este caso, la responsabilidad sólo alcanza a la anualidad corriente en el momento de la compra y a la anterior. Más allá, el comprador no es responsable. Naturalmente, la ley no impide que, en el momento de otorgar escritura, vendedor y comprador pacten descontar del precio de compra las cantidades que se deban a la Comunidad de Propietarios.

##### **2º.- ¿Cuál es el proceso que debe seguir la Junta de Propietarios cuando alguno de sus miembros no paga sus cuotas?**

La ley establece algunas medidas para facilitar el cobro de los morosos: establece la aplicación de un procedimiento judicial extraordinariamente breve, la sentencia condenatoria que en el mismo recaiga sólo puede recurrirse si previamente se ha pagado o depositado lo que, según la misma, se debe, el crédito respecto de la anualidad corriente en el momento de la reclamación y la anterior está especialmente privilegiado, de forma que la Comunidad tiene derecho a cobrar con anterioridad a otros acreedores no privilegiados, el piso o local en cuestión está expresamente afecto a esa deuda, etc. Además, el propietario moroso no tiene voto en las Juntas de Propietarios.

##### **3º.- Si soy elegido Presidente de la Comunidad, ¿puedo negarme a desempeñar el cargo?**

Los que son elegidos para ser Presidente de su Comunidad tienen la obligación de desempeñar el cargo. Pueden evitarlo sólo si hay una causa justa para ello, pero esta causa debe ser declarada judicialmente. Por lo tanto, sólo en casos muy excepcionales podrá negarse a desempeñar ese cargo.

##### **4º.- ¿Qué puede hacer la Comunidad de Propietarios si alguno de los vecinos emplea su vivienda para desempeñar en ella alguna actividad prohibida?**

En estos casos, el Presidente de la Comunidad deberá requerir el cese de esa actividad al propietario o inquilino, y si no cesa, podrá acudir al juez, quien, en el caso de estimar la demanda, puede llegar a acordar la privación del uso de la vivienda, aunque sea el propietario, en cuyo caso sólo podrá serlo por un plazo máximo de tres años.

##### **5º.- ¿Cómo pueden conseguirse las mayorías necesarias cuando a la Junta asisten muy pocos vecinos?**

La Ley establece la obligación que tiene todo propietario de notificar al Secretario un domicilio de notificaciones, y de no hacerlo, serán válidas las hechas a su local o piso. Los votos de los propietarios no asistentes se considerarán favorables al acuerdo si no expresan su negativa en el plazo de treinta días desde que se les notifica la adopción de ese acuerdo. Por tanto es muy importante notificar cualquier domicilio al que nos puedan hacer llegar esas notificaciones.