

OFICINA de información de vivienda

Atención personalizada

C/ Paraguay, 8

Horario: de lunes a viernes de 9 a 15 h

Transporte más próximo:

Metro: Colombia (L.8)

Atención telefónica

Teléfono: 91 524 08 21

Fax: 91 522 71 87

Atención vía e-mail

e-mail: oficina@viviendamadrid.info

web: www.madrid.es/vivienda



iMADRID!

ÁREA DE GOBIERNO
DE URBANISMO Y VIVIEND.

Comunidades de propietarios

- Derechos y obligaciones
- Elementos del edificio
- Órganos de gobierno
- Gastos y cuotas
- Convivencia



Comunidades de propietarios



Guía práctica

Quedan rigurosamente prohibidas, sin autorización escrita de los titulares del Copyright, bajo las sanciones establecidas en las leyes, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, conocido o por conocer, comprendidas la reprografía y el tratamiento informático, y la distribución de ejemplares de ella mediante alquiler o préstamo público.

Edición

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Ayuntamiento de Madrid

Redacción

Oficina de Información de Vivienda

La presente guía práctica es una revisión y actualización de la Guía Didáctica de Funcionamiento de las Comunidades de Propietarios editada en 2003 en colaboración con el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

2012 © Ayuntamiento de Madrid
ISBN

Contribuir al correcto funcionamiento de las Comunidades de Propietarios, dar a conocer los derechos y las obligaciones que asumimos cuando nos incorporamos a ellas, o tratar de resolver las dudas que en algún momento nos han asaltado relativas a las obras, acuerdos, elementos comunes o responsabilidades, son los objetivos que pretenden abordarse con la publicación de esta Guía.

Se trata de una reedición revisada y actualizada de un documento que ha sido sumamente útil, y que puede contribuir a resolver muchos de los problemas que se plantean en un entorno en el que se desarrolla una buena parte de nuestra vida cotidiana.

Enfrentarse a cualquier documento legal resulta muchas veces complejo, y por ello, resulta fundamental acercar la Ley de Propiedad Horizontal a todos, de manera que se pueda encontrar, de forma sencilla, una respuesta clara a la mayoría de las dudas que al respecto de dicha Ley pudieran plantearse.

Por ello, manteniendo el formato de la primera edición, esta nueva Guía se estructura conforme a un sistema sencillo de preguntas y respuestas. De esta manera, utilizando aquellas que de forma más habitual pueden surgir, se trata de acercar a todos el funcionamiento de las comunidades, tratando con ello de contribuir a resolver las dudas que la aplicación de la legislación vigente puedan generar.

**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Ayuntamiento de Madrid**

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN.....	7
2. COEFICIENTE O CUOTA DE PARTICIPACIÓN.....	11
3. ELEMENTOS Y GASTOS DE LA COMUNIDAD.....	13
3.1. ELEMENTOS DE LA FINCA.....	13
3.1.1. ELEMENTOS COMUNES.....	13
3.1.2. ELEMENTOS PRIVATIVOS.....	15
3.2. GASTOS.....	16
3.2.1. ORDINARIOS.....	16
3.2.2. EXTRAORDINARIOS.....	17
4. CONVIVENCIA, DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	19
4.1. DERECHOS.....	19
4.2. OBLIGACIONES.....	23
4.3. PROHIBICIONES.....	29
5. ACUERDOS Y MAYORÍAS.....	31
6. ÓRGANOS DE GOBIERNO.....	35
6.1. LA JUNTA DE PROPIETARIOS.....	35
6.2. LA JUNTA DE GOBIERNO.....	37
6.2.1. EL PRESIDENTE.....	38
6.2.2. EL SECRETARIO.....	39
6.2.3. EL ADMINISTRADOR.....	40
7. REFERENCIAS LEGALES.....	43
ANEXO I. INSTALACIÓN DE ASCENSOR	45
ANEXO II. RECLAMACIÓN CUOTAS IMPAGADAS.....	47
ANEXO III. MODELOS DE ESCRITOS.....	49

1. PRESENTACIÓN

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

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

Constituimos, con nuestros vecinos una "*agrupación*" que funciona de forma democrática, conforme a unas reglas y procedimientos establecidos, donde todos tenemos derechos y obligaciones, capacidad de opinar y voluntad para tomar decisiones. Existe, como en los ayuntamientos, la comunidad autónoma o el propio Estado, una asamblea o junta de propietarios que "*legisla*" (crea y aprueba Estatutos y Reglamentos de Régimen Interior) y adopta acuerdos respecto a un tema concreto; existe, también, una junta de gobierno que se encarga de ejecutarlos.

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

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

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

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

La comunidad, en su conjunto, posee una serie de obligaciones legales. Así, se convierte en empresa cuando contrata personal laboral (porteros, conserjes, socorristas, etc.), siempre que no lo haga a través de una empresa de servicios.

Del mismo modo, establece diversas relaciones contractuales en virtud de los servicios y mantenimiento que requiera para su correcto funcionamiento, y es sujeto de obligaciones tributarias.

Dada la complejidad que entraña la convivencia, es importante tomar conciencia de las responsabilidades de cada copropietario.



Muchas comunidades de vecinos atraviesan situaciones de irregularidad derivadas del desconocimiento de las normativas que le afectan.

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

La vivienda no es algo que se compra y permanece, sino que también evoluciona y envejece con el paso del tiempo, por lo que debe tomarse conciencia de la necesidad de su adecuado mantenimiento y conservación.

Por todo ello, reeditamos hoy esta guía, con el convencimiento de que será de ayuda para comprender mejor y utilizar de forma correcta todas las herramientas y mecanismos que la normativa actual nos da para organizar la convivencia en vecindad.

La presente guía, se acerca a cada uno de los temas desde una pretensión resolutive y con afán de ser lo más ágil posible para el ciudadano, por lo que se organiza con un sistema de preguntas frecuentes y sus correspondientes respuestas, que sirven de guión para identificar los principales problemas que un vecino se encuentra en el día a día, y dar la respuesta más adecuada.

Se contienen al final de la guía varios ejemplos de escritos que podrían ser necesarios en el orden y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios y que sirven de referencia al vecino por su uso como modelos.

2. COEFICIENTE O CUOTA DE PARTICIPACIÓN

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

Dicha cuota o coeficiente, denominada de participación, es la piedra angular de todo el régimen de propiedad horizontal, pues sirve de módulo para determinar la contribución del propietario en las cargas y obligaciones, beneficios y derechos, por razón del régimen de Comunidad de Propietarios. Además, sólo podrá modificarse por la votación unánime de los copropietarios.

Se diferencia de la denominada cuota de copropiedad, pues ésta última tiene que ver con el porcentaje de titularidad sobre un inmueble que tiene varios propietarios y al contrario que en la cuota de participación, se establece en función del derecho de propiedad que se tenga sobre el inmueble.



3. ELEMENTOS Y GASTOS DE COMUNIDAD

3.1 Elementos de la Finca

3.1.1 Elementos Comunes

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

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

- Cubiertas y tejados
- Fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.
- Suelo, cimentación, estructura, muros y paredes maestras.
- Patios y terrazas (incluyendo telas asfálticas).
- Canalizaciones (colectores de desagüe, bajantes de pluviales, acometidas eléctricas, ascendentes de agua fría, agua caliente y calefacción, etc.).
- Servicios comunitarios (instalaciones de ascensores, de calefacción, de telecomunicaciones, antenas colectivas y de telefonía, etc).
- Y espacios libres (portería, local social, zonas verdes, instalaciones deportivas, piscina, etc.).

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

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

1. La Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal es la norma fundamental para el comportamiento y desarrollo de las comunidades de propietarios. Existen diferentes reformas que han modificado el entramado de la ley, clarificando conceptos.
2. Los Estatutos, de ámbito interno, son de obligado cumplimiento y deben estar inscritos en el Registro de la Propiedad.
3. Y las Normas de Régimen Interior, que son establecidas por los propietarios, bajo la formalidad de acuerdos de Junta.

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



Destaca, además, la Ordenanza sobre Rehabilitación, Conservación y Estado Ruinoso de las Edificaciones, que crea y regula para el municipio de Madrid la Inspección Técnica de Edificios, que, realizada por un técnico cualificado, trata de preservar en buenas condiciones constructivas los elementos estructurales del inmueble.

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

3.1.2 Elementos Privativos

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

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

Además de la Ley de Propiedad Horizontal, que establece una serie de derechos y obligaciones del propietario, de los que hablaremos en el capítulo 4, algunas normas municipales establecen una serie de limitaciones en el uso de los elementos privativos.

El destino que se puede dar a la vivienda o local comercial es el que está previsto por el Plan General de Ordenación Urbana, que establece unos grados de protección. Así, hay edificios que sólo pueden ser destinados en sus elementos privativos a vivienda; en otros se permite reservar un 50% de la propiedad privada a oficinas, despachos y locales comerciales; hay inmuebles en los que sólo pueden destinarse a estos fines la planta baja y la primera planta; y otros tienen el total de la propiedad reservado a oficinas, locales comerciales y despachos profesionales (servicios terciarios).

Otras actividades distintas a las mencionadas, como consultorios o clínicas médicas o cualquier tipo de industria, tienen un alto nivel de prohibición de establecimiento en pisos.

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

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

3.2. Gastos:

3.2.1. Ordinarios:

Son aquellos que se producen en el mantenimiento, conservación y reparación de elementos (cubiertas, fachadas, conducciones de agua, etc.); y en el mantenimiento, conservación y reparación de los servicios comunes (ascensores, antenas de televisión, calefacción, etc.). Entre estos servicios comunes, se encuentra el que presta a la comunidad de propietarios el personal laboral que contrata (porteros, conserjes, jardineros, socorristas, etc.).

También se consideran gastos ordinarios las tasas que paga la comunidad de manera conjunta, como los vados o paso de carruajes. Además de los gastos de comunidad, cada propietario afronta dualmente las tasas o impuestos sobre la propiedad del inmueble (IBI, tasa de residuos urbanos, etc.).

3.2.2. Extraordinarios:

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

También pueden considerarse gastos extraordinarios los derivados del cumplimiento de las normativas, como antenas, pararrayos, etc. O los gastos ocasionados por la Inspección Técnica de Edificios, en Madrid.

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

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



4. CONVIVENCIA, DERECHOS Y OBLIGACIONES

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

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

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

4.1 Derechos

¿Puedo desvincularme de la comunidad?

No. Cada propietario puede libremente disponer de su derecho de propiedad, pero sin poder separar los elementos comunes y sin que la transmisión del disfrute de la vivienda o local afecte a las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal (art. 3.b de la L.P.H.).

¿Qué tipo de obras puedo realizar en mi casa?

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

¿Estoy obligado a pagar las mejoras en la finca?

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

¿Tengo que asistir personalmente a las juntas?

La asistencia a las juntas de propietarios será personalmente o representado por otra persona, sea vecino o no, bastando para ello con que el representante acuda con un sencillo escrito firmado por el propietario, teniendo el representante las mismas facultades que el representado. Si algún piso o local perteneciese proindiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas (art. 15.2 L.P.H.).



Si soy moroso, ¿tengo derecho a votar?

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

¿Puedo ser Presidente de la comunidad?

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

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

Al propietario y al ocupante del piso o local no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades citadas la inmediata cesación de las mismas, con el apercibimiento de que se iniciarán las acciones judiciales de cesación de estas actividades (art. 7.2 de la L.P.H.).

Sirva como referencia, que pueden considerarse actividades molestas, en aplicación de lo dispuesto por la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, que se remite a los conceptos regulados en el Decreto 2.414/1961, de 30 de noviembre, las siguientes:

- Molestas: Serán calificadas como “molestas” las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.
- Insalubres: Se calificarán como “insalubres” las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.
- Nocivas: Se aplicará la calificación de “nocivas” a las que, por las mismas causas, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.
- Peligrosas: Se consideran “peligrosas” las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustión...

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

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

¿Tengo derecho a impugnar los acuerdos?

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

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

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



4.2 Obligaciones

¿Deben los vecinos usar las instalaciones comunes respetuosamente?

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

¿Debo conservar adecuadamente mi piso o local?

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

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

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

¿Qué es el fondo de reserva?

El fondo de reserva es la cantidad que debe reservar la Comunidad de Propietarios para atender los gastos de conservación y reparación del edificio, y que no podrá tener una cantidad inferior al 5% del último presupuesto ordinario, salvo que se trate de una nueva comunidad en cuyo caso en el momento de su constitución el fondo de reserva no podrá ser inferior al 2,5 % del presupuesto ordinario

¿Debo contribuir al fondo de reserva?

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



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

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

En este último caso, la individualización de servicios (ejemplo, instalación de contador individual), en virtud de SAP de Madrid, de 06/09/2007, requiere el acuerdo de la Comunidad, sin que sea admisible que se modifique el pago del consumo solo parcialmente con relación a uno solo de los comuneros. En el municipio de Madrid la adaptación de los contadores del agua es obligatoria en virtud de lo previsto en la Ordenanza 50/2006.

Por otro lado, es posible establecer un criterio de reparto distinto al de la cuota de participación, siempre que se haya establecido en los Estatutos o por acuerdo unánime de la Junta de Propietarios.

El obligado al pago de los gastos comunes es el propietario, que será el que responda frente a la Comunidad aunque el piso/local esté alquilado e independientemente de que en el contrato de arrendamiento se haya pactado que dichos gastos sean a cargo del inquilino.

Por último señalar que:

- La no utilización de un servicio no exime del pago del gasto correspondiente.
- Las deficiencias que pudieran darse en un servicio comunitario no supone un fundamento válido para dejar de pagar los gastos asociados al mismo.
- Ningún propietario puede pretender no contribuir al gasto originado por un servicio común argumentando que renuncia a dicho servicio.

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

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

Por ello, es aconsejable, que el futuro comprador o propietario, solicite al Secretario, Presidente o Administrador, el certificado de corriente de pagos del vendedor, así como la información relativa a derramas, demandas interpuestas frente a la Comunidad...

¿Debo comunicar a la comunidad mi nuevo domicilio?

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



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

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

¿Debo comunicar a la comunidad la venta del piso?

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

¿Son obligatorios los cargos de la Junta?

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

¿Debo aceptar lo acordado en Junta por la comunidad?

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

¿Puede la comunidad de propietarios ejecutar lo acordado en junta?

El Presidente, de oficio o a instancia de algún propietario, podrá requerir el cumplimiento de lo acordado en acta al propietario que incurra en desidia. Si éste, recibido el requerimiento, sigue sin cumplir lo acordado, la comunidad de propietarios podrá acudir a la vía judicial en proceso de ejecución, siendo necesaria la representación legal de abogado y procurador.



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

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

¿Qué ocurre si no obtengo respuesta?

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

¿Está la comunidad de propietarios obligada a hacerse cargo de los daños y perjuicios ocasionados a tercero por el mal estado de los elementos comunes?

La comunidad de propietarios está obligada a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios (art. 10 de la L.P.H.). Si, por la demora de ejecución de dichas obras e incluso por caso fortuito, algún propietario, vivienda o tercero resultase perjudicado, la comunidad de propietarios está obligada a reparar los desperfectos ocasionados.

Responsabilidad civil de la Comunidad de Propietarios

Si alguien se siente perjudicado por una comunidad de propietarios está legitimado para reclamar de ella las pertinentes indemnizaciones, debiendo responder de las mismas el conjunto de la comunidad representada por todos los copropietarios.

De la Responsabilidad Civil en que incurra la Comunidad de Propietarios deberán responder todos los propietarios, pudiendo estar cubierta esta reclamación de terceros frente a la Comunidad por el Seguro Multirisgo de Hogar que tenga cada propietario. También puede suscribirse, y es conveniente aunque no obligatorio, un seguro conjunto diseñado para toda la comunidad que cubrirá de manera global y específica las responsabilidades en que pudiera incurrir.

4.3 Prohibiciones

¿Puedo hacer obras en los elementos comunes?

El propietario de cada piso o local no podrá realizar alteración alguna en el inmueble, fuera de lo que es su propio piso o local, ni dentro del mismo cuando afecten a los elementos definidos en el apartado 1.1.1 (art. 7.1 de la L.P.H.).

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

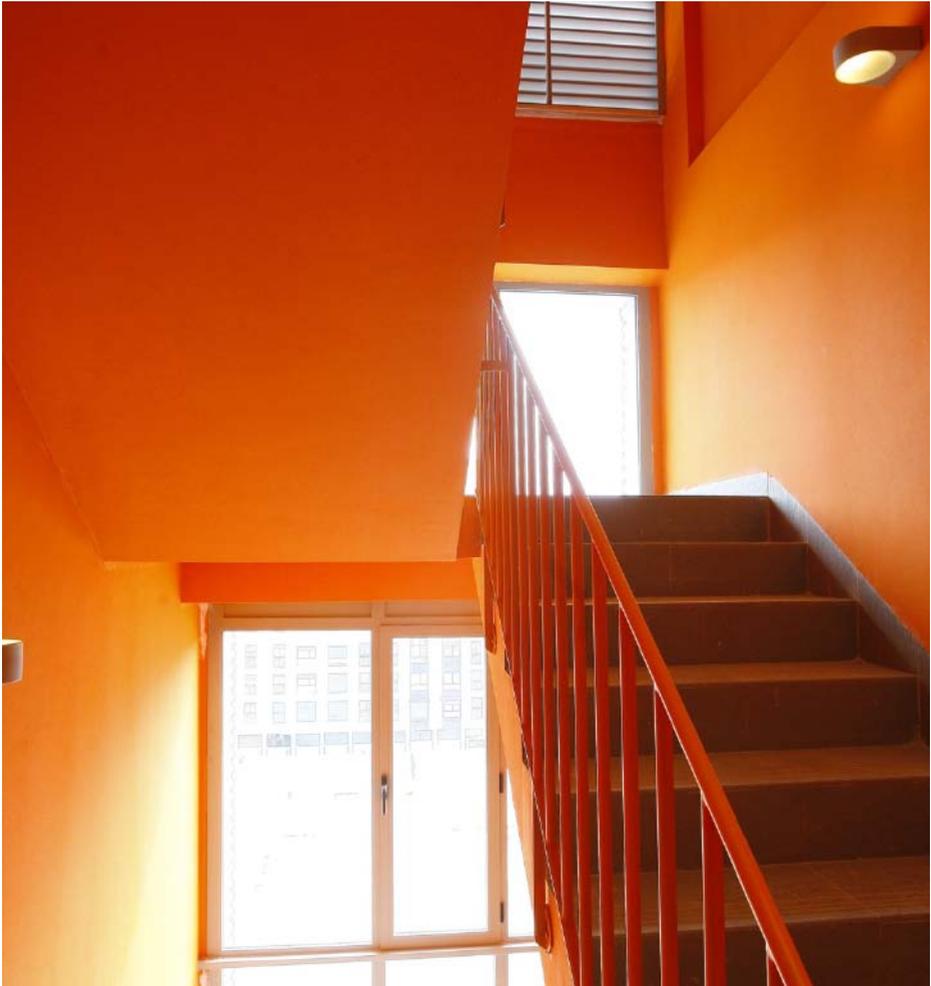
Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble tales actividades (art. 7.2. L.P.H.).

¿Puedo exigir cualquier mejora en la finca?

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

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

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



5. ACUERDOS Y MAYORIAS

¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?

La aprobación o modificación del Título Constitutivo o de los Estatutos.

La unión o división de pisos y locales. (art. 17 L.P.H.)

La alteración de los elementos comunes excepto cuando su modificación sea precisa para la instalación de un ascensor o de otro servicio común de interés general.

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

- El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería y vigilancia.
- La creación o supresión de cualquier otro servicio común considerado de interés general.
- La instalación o supresión del ascensor. (Ver excepciones en ANEXO 1)
- El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado ningún uso específico.

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

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

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

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

Si no acudo a la Junta, ¿puedo votar posteriormente?

Una vez recibido el acta, se tiene 30 días naturales para emitir el voto (discrepante), siempre y cuando se trate de acuerdos que necesiten la unanimidad, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción. (art. 17.1 L.P.H)

¿Dónde se recogen los acuerdos?

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

¿Qué circunstancias deberán expresarse en el acta?

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



¿Quién tiene que firmar el acta?

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

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

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

¿Qué acuerdos pueden ser impugnados?

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

¿Quién puede impugnar los acuerdos?

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

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

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

¿La impugnación de los acuerdos suspenderá su ejecución?

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

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

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

¿Debe remitirse copia del acta de la sesión a los propietarios?

Obligación del Presidente, Secretario o Administrador, de enviar a todos los propietarios copia del acta de la sesión celebrada.



6. ÓRGANOS DE GOBIERNO

6.1. La Junta de Propietarios

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

¿Qué funciones tiene?

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

¿Cómo se convoca la Junta?

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

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

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

¿Qué diferencia hay entre primera y segunda convocatoria?

En primera convocatoria tienen que asistir la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si no se alcanza esta mayoría se procederá a una segunda convocatoria, esta vez sin necesidad de reunir ninguna mayoría, (artículo 16.2 L.P.H.).

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

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

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

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

¿Quién convoca las juntas?

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

¿Cuántos tipos de juntas existen?

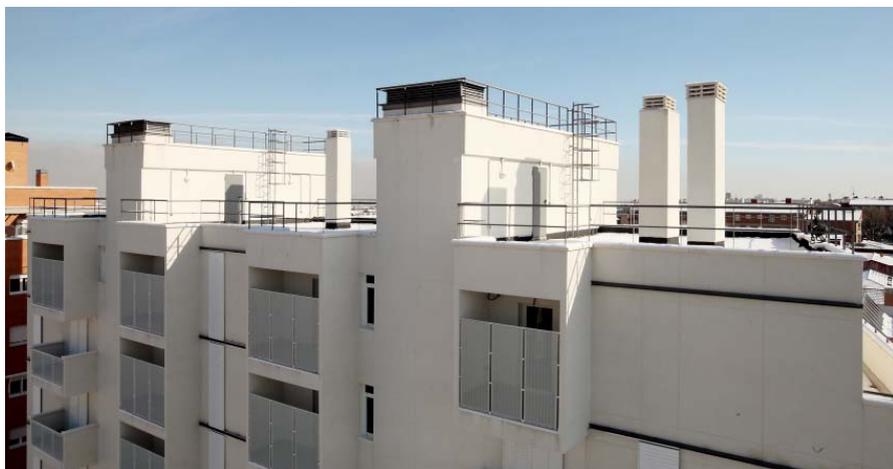
Según la clase de asuntos que vayan a tratarse, existen dos tipos de juntas.

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

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

¿Quién puede participar y votar en las juntas?

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



6.2. La Junta de Gobierno

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

6.2.1 El Presidente

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

Será nombrado, como ya hemos dicho, por la Junta general de propietarios, mediante elección o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan por ello.

El Juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3 de la L.P.H., resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial (art. 13.2 de la L.P.H.).

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

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

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

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

6.2.2 El Secretario

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

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

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

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

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

6.2.3 El Administrador

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

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

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

Si cualquiera de los copropietarios incumpliera su obligación de contribuir con los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble y a la dotación del fondo de reserva, el Presidente o el Administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio (art. 21.1 de la L.P.H.) (Ver ANEXO 2)

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



7. REFERENCIAS LEGALES

- Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (BOE de 23/07/1960), con las modificaciones introducidas por las siguientes:
 - Ley 2/1988 de 23-2-1988 (BOE de 27/2/1988)
 - Ley 3/1990 de 21-6-1990 (BOE de 22/6/1990)
 - Ley 10/1992 de 30-4-1992 (BOE de 5/5/1992)
 - Ley 8/1999 de 6-4-1999 (BOE de 8/4/1999)
 - Ley 1/2000 de 7-1-2000 (BOE de 8/1/2000)
 - Ley 51/2003 de 2-12-2003 (BOE de 3/12/2003)
 - Ley 19/2009, de 23-11-2009 (BOE de 24/11/2009)
 - Ley 2/2011, de 4 de marzo (BOE de 05/03/2011)
 - Ley 26/2011, de 1 de agosto (BOE 02/08/2011)
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Ordenanza Municipal ANM 1/1948 de Policía Urbana y Gobierno de la Villa.
- Ordenanza Municipal ANM 50/2006 de Gestión y Uso eficiente del Agua en la Ciudad de Madrid
- Ordenanza Municipal ANM 2011/0 de 22 de diciembre de 2011, de Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones.
- Instrucción 4/2008 de la Coordinadora General de Urbanismo relativa a los criterios, condiciones y procedimientos para la instalación de ascensores en fachada de edificios existentes de carácter residencial.
- Plan General de Ordenación Urbana de la Ciudad de Madrid 1997.

ANEXO I. INSTALACIÓN DE ASCENSOR

Si la instalación del ascensor o cualquier otro mecanismo es por voluntad propia de los propietarios sin ser necesaria para la supresión de barreras arquitectónicas, se requerirá el voto favorable de las tres quintas partes que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El pago de dicha instalación será obligatorio para todos, sin excepciones, incluidos bajos y locales. No obstante, estos últimos podrá quedar eximidos de pagar, siempre que se acuerde en la Junta, o quede estipulado en los Estatutos o Título Constitutivo.



Sin embargo, como régimen excepcional se prevé que cuando para la supresión de barreras arquitectónicas sea necesaria la instalación de ascensor o cualquier otro mecanismo, y se promueva a instancia de propietario que sea discapacitado o mayor de 70 años, si dicha obra no supera el coste de 12 mensualidades de gastos ordinarios, estará la comunidad obligada a realizar la obra sin necesidad de que exista una mayoría que esté de acuerdo.

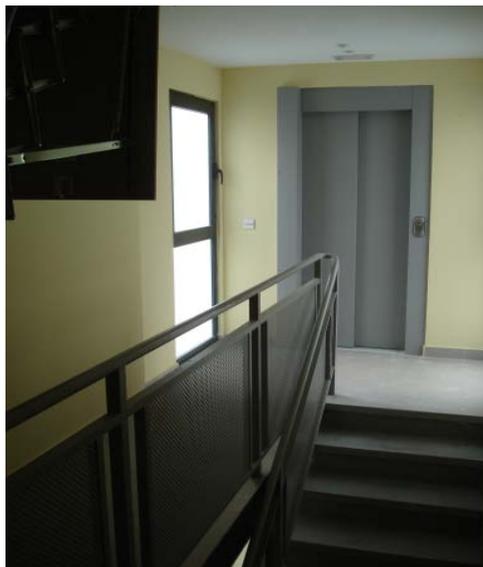
El pago de dicha instalación es obligatorio para todos los propietarios, incluidos pisos bajos y locales, salvo que la Junta de Propietarios por unanimidad decida eximir de dicho pago a éstos últimos, o quede establecido en los Estatutos, con la excepción a dicho pago de aquellos propietarios cuyos ingresos familiares sean inferiores a 2,5 veces el IPREM (No se aplicará esta excepción, si la unidad familiar recibe ayudas que incrementan sus ingresos anuales de tal forma que el coste anual de repercusión de la obra no exceda del 33%).

Si la instalación es solicitada por propietario discapacitado o mayor de 70 años, pero el coste de la misma supera las 12 mensualidades de gastos comunes, habrá que someterlo a votación y se requerirá el voto favorable de la mayoría simple u ordinaria que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación. El pago de dicha instalación es obligatorio para todos los propietarios, incluidos pisos bajos y locales, salvo que la Junta de Propietarios por unanimidad decida eximir de dicho pago a éstos últimos, o quede establecido en los Estatutos, sin excepción alguna.

Por último, la normativa vigente en esta materia (Ley 15/1995, de 30 de mayo), prevé un régimen especial para la supresión de barreras arquitectónicas. El solicitante, discapacitado o mayor de 70 años, podrá, previa notificación al Presidente, instalar el ascensor o cualquier mecanismo sin necesidad de votación. Ahora bien, el coste de la instalación correrá a cargo del solicitante, quedando dicho bien en beneficio de la comunidad de propietarios.

En cuanto a las características técnicas para la colocación del ascensor, se ha de tener en cuenta que éste puede colocarse en cualquier espacio de uso común como huecos de escalera rellanos, patios, e incluso se puede situar el ascensor en la fachada exterior del edificio aún cuando sea necesario ocupar suelo público.

No obstante, es indispensable contar con un proyecto firmado por un técnico competente, y con licencia municipal de obra, así como es adecuado tener presupuestos de ejecución de obra emitidos por varias constructoras para poder comparar los distintos precios y calidades, en los que, en cualquier caso, se ha de fijar un seguimiento de los trabajos de obra, para garantizar la correcta ejecución de los mismos y la seguridad del edificio y las personas.



ANEXO II. RECLAMACIÓN CUOTAS IMPAGADAS

Reclamación de cantidades mediante el Proceso Monitorio (art. 21 LPH y arts. 812 a 818 LEC).

El procedimiento recogido en el artículo 21 de la LPH, es un procedimiento especial dirigido a exigir las obligaciones que debe cumplir todo propietario de vivienda o local para con su comunidad y en especial las siguientes: La contribución económica que con arreglo a la cuota de participación, fijado en la escritura de propiedad, o a lo especialmente establecido, deba aportar a los gastos generales derivados del sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Así como, la obligación de contribuir a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender a las obras de conservación y reparación de la finca.

Para poder acudir a este procedimiento será necesaria la presencia de los siguientes requisitos:

- a.** Convocatoria de Junta realizada conforme a las previsiones legales e incluyendo en el orden del día el tema de las cuentas y deudas pendientes.
- b.** Certificación del acuerdo de la Junta, aprobando la liquidación de la deuda expedida por el Secretario con el visto bueno del Presidente, en la que se incluya la cantidad exacta de la deuda y el propietario deudor.
- c.** Acuerdo de la Junta de exigir judicialmente el pago a través de este procedimiento.
- d.** Notificación de tal acuerdo en la forma prevenida en el art. 9 al propietario afectado. Esto es, para dicha notificación se tendrá por domicilio el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Y si no fuera posible, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible de uso general habilitado al efecto.

Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no será preciso valerse de abogado y procurador. Ahora bien, si el deudor presentare escrito de oposición, éste deberá ir firmado por abogado y procurador cuando su intervención fuese necesaria por razón de la cuantía, según las reglas generales.

Y, por tanto, la reclamación se dirimirá por las reglas del juicio verbal, siendo necesaria la postulación cuando así lo exija la cuantía reclamada.



ANEXO III. MODELOS DE ESCRITOS

- 1.** Escrito para manifestar discrepancia con un acuerdo de la Comunidad.
- 2.** Solicitud al Presidente de la Comunidad de celebración de Junta de Propietarios.
- 3.** Instancia para solicitar celebración de Junta de Propietarios ante un Presidente de la Comunidad que no quiere convocarla.
- 4.** Modelo Orientativo de Estatutos de la Comunidad de Propietarios

1. ESCRITO PARA MANIFESTAR DISCREPANCIA

D/DOÑA.....

Código Postal.....Localidad.....

D/DOÑA.....

Secretario de la comunidad de propietarios
C/.....

Código Postal.....Localidad.....

Muy Sr./Sra. Mio/a:

En fecha...de.....20... he recibido notificación de Acta de la Junta celebrada el pasado día....de.....de 20.....

Que por medio del presente escrito vengo a manifestar en plazo, mi discrepancia con los siguientes acuerdos adoptados en la junta indicada:

1.
2.

Sirva el presente escrito como oposición a los acuerdos indicados, reservándome el derecho a impugnar judicialmente el acuerdo/s indicado/s.
Sin otro particular, atentamente, en.....a.....dede 20....

Fdo

Siempre remitir por Bufofax con certificado de texto y acuse de recibo, o bien entregado en mano y firmado el "recibí"

2. SOLICITUD CELEBRACIÓN JUNTA DE PROPIETARIOS

AL SR. PRESIDENTE, A INSTANCIA DE LOS PROPIETARIOS

A la atención del Sr. Presidente de la comunidad de propietarios del edificio de C/.....

D./Dña./La sociedad.....

Piso.....Puerta.....Cuota.....por 100

Las abajo firmantes ,propietarios que representan al menos, "**la cuarta parte de los miembros**" o el "**25 por 100 de las cuotas de participación de la comunidad de propietarios**, solicitan a Vd. Como Presidente y en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que en el plazo de.....días convoque junta de propietarios con carácter **ordinario o extraordinario** para tratar los siguientes asuntos a incluir en el ORDEN DEL DIA:

- 1.Lectura y aprobación del acta anterior.
- 2.Información, debate, votación medidas a tomar en relación a.....
3. Someter a aprobación.....
- 4.Ruegos y preguntas.
- 5.Aprobación del acta de la asamblea
6. **Cualquier otro tema que interese pero siempre detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozcan cuál es el motivo de la reunión, y no induzca a error.**

En.....a.....de.....de 20
Aprovechamos la ocasión para saludarle atentamente.

3. CONVOCATORIA DE JUNTA POR VECINOS PROMOTORES

CONVOCATORIA " Ordinaria o Extraordinaria "A INSTANCIA DE VECINOS PROMOTORES CUANDO EL PRESIDENTE SE NIEGA A CONVOCAR

D./Dña./ La sociedad..... Piso.....Puerta.....Cuota.....por 100

A la atención del Sr.Presidente de la comunidad de propietarios del edificio C/.....

Los abajo firmantes propietarios que representan al menos "**la cuarta parte de los miembros**" o el "**25 por 100 de las cuotas de participación**" de la comunidad de propietarios, venimos por medio de la presente a comunicarle en su condición de Presidente de la junta de Propietarios y en virtud de lo dispuesto en el artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal que convocamos en el día de hoy asamblea de propietarios a celebrar en el día..... de.....de 20....a las....horas en primera convocatoria y a.....horas en segunda, para tratar los siguientes asuntos como del

ORDEN DEL DIA

- 1 .Lectura y aprobación del acta anterior.
2. Información, debate ,votación medidas a tomar en relación a.....
- 3 .Someter a aprobación.....
4. Ruegos y preguntas
5. Aprobación del acta de la asamblea
6. **Cualquier otro tema que interese, pero detallando cada punto, para que la totalidad de los propietarios conozca exactamente cuáles son los asuntos a tratar en la reunión, y no induzca a error.**

En.....a.....de.....de 20.....

4. MODELO DE ESTATUTOS

ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN EL NÚMERO.....DE LADE LA POBLACIÓN DE.....

La Comunidad de Propietarios del inmueble de la.....se regirá por los estatutos que a continuación se redactan y en especial por lo establecido en la escritura de División Horizontal de fecha.....de.....de.....ante Notario.....que está debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de.....al tomo.....libro.....de.....finca número.....inscripción número.....estando el edificio destinado a (viviendas/locales comerciales/locales industriales/aparcamiento).....

Capítulo I

Disposiciones generales

Artículo 1º

En virtud del presente documento, y rigiéndose por el artículo 396 del Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio 1960 y sus respectivas modificaciones, así como por las normas supletorias, complementarias y por los presentes Estatutos se constituye la Comunidad del edificio antes indicado, distribuido por aparcamientos / locales comerciales / viviendas).....todos los cuales se denominarán inmuebles en los presentes Estatutos.

Artículo 2º

Su objeto será la administración y gobierno del referido edificio y su duración será indefinida.

Artículo 3º

Los propietarios de inmuebles a efectos de requerimientos y notificaciones judiciales o extrajudiciales, designarán obligatoriamente un domicilio comunicándolo así al Presidente de la Junta. A falta de tal designación, se entiende elegido el perteneciente a cada propietario en la presente Comunidad de Propietarios, siendo válidas las notificaciones efectuadas en el mismo a todos los efectos.

Capítulo II

DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Artículo 4º

Es propiedad privativa del dueño o dueños de cada inmueble, todo cuanto se halla comprendido en el recinto o espacio que el mismo comprende. Se exceptúan únicamente las paredes maestras y las medianeras, los tubos o canalizaciones de agua y electricidad, aunque éstos pasen por el interior de las partes privativas.

Son elementos comunes los enumerados en el artículo 396 del Código Civil y entre ellos el solar, el subsuelo, cimientos, las dependencias en las que se hallan los diversos contadores de los suministros y demás que en la constitución de la División Horizontal se han determinado como comunes.

A modo enunciativo serán considerados también como elementos comunes los siguientes:

- a) Los albañales y desagües generales*
- b) Los cimientos, paredes de carga y medianera, fachadas anterior y posterior, paredes de patios interiores y los tabiques que tengan por finalidad separar entidades.*
- c) La cubierta, o terrazas del inmueble, aun en el caso de que sean de utilización exclusiva de uno o varios propietarios.*
- d) Los pasos, corredores, y patios generales, la escalera y el vestíbulo de acceso a la misma, el portal y sus elementos decorativos e indicativos.*
- e) Las acometidas e instalaciones generales de suministros, en cuanto a electricidad, hasta la caja de distribución y el pozo para la toma de tierra del conductor neutro; con respecto al agua, hasta la salida desde la batería de contadores divisionarios; los intercomunicadores o teléfonos interiores del inmueble, a excepción del aparato y la parte de instalación ubicada en el interior de cada entidad.*
- f) Los ascensores montacargas así como sus correspondientes instalaciones*
- g) Los pilares y vigas de sustentación de cada planta, el forjado de los pisos y la obra gruesa de los suelos*
- h) Los motivos ornamentales y piezas de decoración de las fachadas, portales y demás elementos comunes, incluida la pintura de la parte exterior de las puertas de entrada a cada entidad y la exterior de todas las puertas, rejas, balcones y ventanas.*
- i) La portería o local donde estará el portero o el conserje y su cuarto de aseo correspondiente.*

Artículo 5º

Cada propietario tendrá la plena propiedad del inmueble que haya adquirido, con las limitaciones que se establecen en la Ley, en la escritura de División Horizontal o en estos Estatutos.

Artículo 6º

Al propietario de cada inmueble le corresponde la propiedad exclusiva de cuantos elementos se hallen en el interior del mismo, y entre ellos las puertas, ventanas, tabiques, enlucidos, pavimentos, pintura, canalizaciones hasta las conducciones generales ascendentes o descendentes, aseos e instalaciones sanitarias.

Artículo 7º

Además de las limitaciones que impone la Ley no podrá el propietario sin acuerdo de la Comunidad:

- 1) *Alterar la configuración de puertas y ventanas exteriores o que den paso a elementos comunes.*
- 2) *Cubrir patios comunes y terrazas ni total ni parcialmente, sean o no privativas.*
- 3) *Instalar toldos o cortinas exteriores, sin el previo acuerdo de la Junta en cuanto a su forma y color.*

Artículo 8º

Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo mayoritario, siempre que el acuerdo no vaya en contra de lo dispuesto en la Ley o en la escritura de división horizontal.

Artículo 9º

El ascensor ha de ser utilizado en la forma que acuerde la Junta de propietarios, sin poner limitaciones al disfrute, aunque sí podrá reglamentar su uso.

Capítulo III

DE LAS MEJORAS Y LAS VARIACIONES DE CUOTAS

Artículo 10º

Para aclaración y ampliación de los que disponen los artículos 10º y 11º de la Ley de Propiedad Horizontal, se estatuye:

- A) *Que las obras necesarias requeridas para la adecuada conservación o habitabilidad del inmueble, pueden ser exigidas por uno cualquiera de los propietarios, y deberán ser realizadas.*
- B) *Que las innovaciones o mejoras no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, podrán ser acordadas por mayoría del número de propietarios, y estarán obligados a su pago todos ellos, en proporción a su cuota respectiva. Si su importe excede de la cuota equivalente a tres mensualidades de cuota ordinaria, los propietarios disidentes no estarán obligados a su pago, salvo que el disidente participe en el futuro en las ventajas de la innovación en cuyo caso deberá pagar la cuota actualizada.*
- C) *Cualquier innovación o mejora que haga inservible una parte del edificio que fuere de uso o disfrute de uno solo o de alguno de los propietarios, precisará el consentimiento expreso previo de éste o éstos.*
- D) *Para las innovaciones que supongan la creación de nuevos servicios para el inmueble se estará a lo establecido en el artículo 35 de estos estatutos, sin perjuicio de lo establecido en cuanto a su pago, en el apartado B) de este artículo.*
- E) *La instalación de cualquier mejora o innovación que suponga la creación de una servidumbre para la finca, deberá ser acordada por (unanimidad/ el.....por 100 de las cuotas).....*

Artículo 11º

A efectos de la participación en los elementos comunes, y demás previsto en la Ley, las cuotas de participación que corresponden a cada inmueble serán las fijadas en el título constitutivo.

Artículo 12º

En el supuesto de que fuere necesaria la variación de cuotas de participación, deberá convocarse Junta con el fin de aprobar la variación en aplicación del artículo 12º de la Ley de Propiedad Horizontal, siempre que sea por causas justificadas, cuales son el aumento del número de inmuebles por nueva construcción, o por innovaciones que originen un aumento o una disminución de la capacidad de cualquiera de los inmuebles motivada por obras necesarias para el edificio en general.

Capítulo IV

DEL TITULAR, SUS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 13º

Se considerará titular del inmueble a aquél que lo justifique mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad o por título público pendiente de inscribir en dicho Registro.

Cada inmueble puede tener uno o más propietarios. En este último caso, los interesados designarán a una sola persona para el ejercicio de todos sus derechos y cumplimiento de las obligaciones. Caso de que no lo designen se notificará a uno cualquiera de ellos las convocatorias, actas y resoluciones. En caso de usufructo, uso o habitación, o arrendamiento, el ejercicio del derecho de voto podrá delegarse por el propietario al titular del derecho de uso o arrendamiento, debiendo comunicarse a la Comunidad.

Artículo 14º

Al propietario de cada inmueble le corresponden los siguientes derechos:

- a) Tendrá el uso y disfrute de su parte privativa y de los elementos comunes que se le hayan asignado sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, en estos estatutos, o por los acuerdos posteriores de la Junta que no atenten al derecho de propiedad.*
- b) La cuota de participación en las partes comunes va indisolublemente unida a la parte privativa.*
- c) Podrá hacer en su inmueble las obras o modificaciones que estime siempre que no afecten a los elementos comunes. Sí las obras afectan o modifican éstos, se necesitaría la previa autorización expresa por unanimidad y escrita de la Junta.*
- d) Emitir el voto en las Juntas de Propietarios y si es necesario a participar en las deliberaciones sin derecho a voto.*

Artículo 15°

Son obligaciones de los propietarios:

Las dispuestas en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal y además:

- a) Realizar a su costa y sin demora cuantas reparaciones ordinarias o extraordinarias sean necesarias para evitar cualquier daño a los elementos comunes y a los demás inmuebles.*
- b) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario la venta o adquisición de la vivienda o local o la transmisión de partes indivisas de los mismos.*

Artículo 16°

Cada propietario responderá ante la Comunidad y ante terceros de los daños o deterioros causados por culpa o negligencia en los elementos comunes, ascensor, o en los elementos privativos de otros inmuebles o de las sanciones que por demora en la ejecución de obras, impongan las Administraciones Públicas.

La junta podrá acordar la realización de las obras a costa del propietario si éste no las iniciare dentro de los quince días siguientes de ser requerido para ello.

Artículo 17°

Se prohíbe expresamente a cada propietario:

- a) La instalación de máquinas o instalaciones que produzcan ruido a los demás propietarios, así como el efectuar cualquier clase de instalación, industria o actividad sin previa autorización de la Comunidad de Propietarios, aún con independencia de que disfrute inicialmente de la licencia administrativa correspondiente.*
- b) Alterar la actual distribución de huecos exteriores a las fachadas, escaleras comunes o abrir otros nuevos, salvo lo reconocido a los minusválidos y mayores de 70 años por Ley de 30 de Mayo de 1995.*
- c) Instalar anuncios en las fachadas, o colocar objetos en las mismas.*
- d) Modificar en lo más mínimo la decoración y ornamentación de las fachadas interiores o exteriores.*
- e) Variar la estructura de su inmueble en cuanto a la consolidación y seguridad de las partes comunes.*
- f) Quedan exceptuadas de la prohibición de instalación de anuncios luminosos el dueño o dueños de los locales comerciales en planta baja, si bien se colocarán dentro del ámbito de la fachada que corresponde a cada local. No se podrán vitrinas ni aditamentos en la fachada como no sea dentro del hueco de los portales de cada entidad y sin rebasar la línea de fachada.*
- g) Queda prohibido a los propietarios y ocupantes dejar en el portal del inmueble, más tiempo del que es necesario para la carga y descarga, cajones, fardos o mercancías. De la misma forma se prohíbe la acumulación de mercancías o cualquier clase de enseres en los rellanos de la escalera o en cualquier parte común.*

- h) Se prohíbe, salvo en el portal del edificio, en el lugar destinado al efecto, la colocación de placas profesionales o comerciales; no obstante, se dará cuanta previamente al Presidente e la Comunidad, al objeto de que las mismas se ajusten a mismo formato y modelo y, en consecuencia, conseguir de ese modo la estética propia y adecuada al portal del edificio.*
- i) Al objeto de que el empleado de la finca pueda cumplir con diligencia las funciones propias de su cargo, se prohíbe a los propietarios, arrendatarios u ocupantes del inmueble encargar al mismo trabajos particulares, salvo los urgentes o de pura cortesía*
- j) (Se prohíbe colocar en las terrazas y ventanas cualesquiera objetos, incluso macetas florales / Se podrán colocar en las terrazas y ventanas cualquiera objetos incluso macetas florales si.....).....*

No obstante la Junta por mayoría podrá levantar alguna de las prohibiciones indicadas, en los casos en que no haya perjuicio para el interés común.

Artículo 18º

Cada propietario podrá ejercer la actividad que tenga por conveniente dentro de su inmueble, salvo las que produzcan cualquier tipo de ruido, olor, contaminación y en general las del artículo 7 apartado 2 de la Propiedad Horizontal con las consecuencias previstas en dicho artículo.

Capítulo V **ARRENDAMIENTO DE LOS INMUEBLES**

Artículo 19º

El propietario de cada inmueble podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que se haga para el destino que le es propio.

Artículo 20º

De los actos del arrendatario o inquilino responderá el propietario ante los demás propietarios sin perjuicio de lo que hubier pactado como arrendador con su arrendatario

Capítulo VI **GASTOS Y CARGAS**

Artículo 21º

Los arbitrios, contribuciones, impuestos, seguros o indemnizaciones, presentes o futuras, que graven independientemente cada inmueble, serán sufragados exclusiva e independientemente por cada propietario.

Las cargas mencionadas que se libren sobre la totalidad de la finca, de las cuales no aparezca claramente o pueda determinarse la exacta cantidad que cada copropietario deba satisfacer, abonarán por todos ellos en proporción a la cuota que les corresponda en las cosas de propiedad común.

Artículo 22º

Los gastos de reparación, conservación y eventual reconstrucción o modificación de los elementos comunes serán sufragados por todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva en la comunidad.

Artículo 23º

Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a dicha cuota de participación fijada a cada titular en el título constitutivo, como regla general, y sin perjuicio de lo que especialmente se establezca en estos Estatutos, que han sido aprobados por la totalidad de los propietarios.

Artículo 24º

Los gastos de conservación o reparación de los terrados, terrazas u otros elementos comunes, pero de uso particular y exclusivo de algún copropietario, serán sufragados (en una.....parte exclusivamente por los respectivos propietarios que lo usen o se beneficien de ellos, y el resto será a cargo de toda la Comunidad/ por la Comunidad / por los propietarios que tengan el uso exclusivo).....

Capítulo VII

SERVICIO DE CONSERJERIA O PORTERÍA

Artículo 25º

Los gastos inherentes al servicio de (conserjería/portería/limpieza de portal, escalera).....serán sufragados por los propietarios, según la cuota de participación que a cada inmueble corresponda.

Artículo 26º

Los gastos correspondientes al consumo de electricidad de la escalera, conservación de sus instalaciones y reposición de bombillas serán sufragadas según la respectiva cuota (pero se excluyen del pago, por no tener derecho al vestíbulo y escalera a los locales.....)

Capítulo VIII

SERVICIO DE ASCENSOR

Artículo 27º

Los gastos correspondientes al servicio de ascensor, tales como mantenimiento, conservación, reparaciones, consumo de luz y teléfono, inspecciones de los Organismos Oficiales, se repartirán según su cuota entre los propietarios de todos los inmuebles (menos los números....., por lo que los mismo no hacen ni podrán hacer uso de éste servicio).

Capítulo IX
DE LOS ÓRGANOS DE REPRESENTACIÓN
Artículo 28º

Corresponden a la Junta de Propietarios las facultades del Art. 14 de la Ley de Propiedad Horizontal que se transcribe:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen las actuaciones de aquéllos*
- 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 extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c)*
- 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 convenientes para el mejor servicio común.*

Artículo 29º

El Presidente, que será propietario y (elegido / nombrado / por turno rotatorio /etc.).....ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que le afecten.

El Presidente podrá ostentar los cargos de Secretario y Administrador. Presidirá las reuniones y será el encargado de ejecutar o hacer cumplir sus acuerdos.

Artículo 30 º

El Vicepresidente, caso de que la Junta de Propietarios decida su nombramiento, tendrá las facultades que le otorga el artículo 13.4 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 31º

Al secretario corresponde llevar o controlar la correspondencia, guardar durante cinco años los documentos, los libros sociales y de contabilidad y expedir certificaciones con el visto bueno del Presidente así como guardar el Libro de Actas.

Artículo 32º

Los cargos anteriormente referidos serán gratuitos y obligatorios, de duración anual, quiénes continuarán en el ejercicio del cargo hasta la toma de posesión de los nuevamente elegidos.

Artículo 33º

Corresponden al Administrador:

- a) Seguir y notificar, si fuera necesario, las indicaciones del Presidente o acuerdos de la Junta sobre el inmueble, sus instalaciones y servicios, y hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.*
- b) Preparar con la debida antelación al Presidente, para después someter a la Junta, el plan de gastos previsibles y presupuestos proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismo*
- c) Atender a la conservación del edificio, advirtiendo si tienen conocimiento de las reparaciones ordinarias que haya que realizar y pudiendo en las extraordinarias adoptar medidas urgentes, dando inmediata cuenta a la Junta o en su caso a los propietarios.*
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar cobros y pagos.*

Artículo 34º

La junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año cada mes de....., para aprobar los presupuestos y cuentas, designar los cargos de los órganos de gobierno y en las demás ocasiones que lo juzgue oportuno el Presidente o lo pida la cuarta parte de los propietarios o un número de éstos que representa al menos el veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

La convocatoria la hará el Presidente y en su defecto los promotores de la reunión, con indicación detallada de los asuntos a tratar, hora, día y lugar de la Junta, entregándose la citación por escrito en el domicilio que hubiere designado cada propietario, y, en su defecto, en el piso perteneciente al mismo, acompañando los justificantes mediante copia de los motivos por los que se someten a la aprobación los asuntos del Orden del día. Se hará constar la relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas con advertencia de la privación del derecho de voto según el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará cuando menos con seis días de anticipación y para las extraordinarias con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de los interesados.

Cada titular de un inmueble al corriente en el pago o depósito de las cuotas tendrá derecho al voto, que lo hará efectivo por sí o por su representante legal, acreditándose esta representación por poder o carta dirigida al Presidente sin perjuicio de los supuestos en que la Ley establezca la necesidad de voto cualificado por coeficiente, según el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal

Artículo 35º

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas, computándose como favorables los votos de los notificados de la convocatoria que no se opusieron en el plazo de treinta días desde la notificación del acuerdo.

a) La unanimidad para la validez de los acuerdos que implique la aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o de los Estatutos.

b) Tres quintas partes de los propietarios que representen tres quintas partes de las cuotas para el establecimiento o supresión de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes (El mismo quórum citado anteriormente para el arrendamiento de elementos comunes, más el consentimiento del propietario afectado si lo hubiese).....

c) Mayoría de cuotas y de número de propietarios para la supresión de barreras arquitectónicas

2. Será necesario el voto favorable de un tercio de los propietarios que sumen un tercio de las cuotas para la instalación o adaptación de sistemas de telecomunicación o nuevas energías. El propietario que no vote a favor no estará obligado a abonar importe alguno, salvo que solicitase acceso al nuevo servicio, debiendo abonar el importe que le hubiera correspondido más los intereses legales.

3. Para la validez del resto de los acuerdos no expresados en los párrafos anteriores, bastará en primera convocatoria el voto de la mayoría del total de los propietarios que a su vez represente la mayoría de las cuotas de participación

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta representa su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los asistentes.

Cuando la mayoría no pudiera lograrse por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, podrá instarse dentro de los treinta días desde la segunda asamblea la intervención judicial en la forma que determina la Ley en su artículo 17

Artículo 36º

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se relejarán en el libro de actas, foliado y sellado por el Registro de la Propiedad en que está inscrito el total edificio. De cada sesión se extenderá un acta que será firmada por el Presidente y Secretario, y quien desee efectuarlo por convenir a sus intereses. El acta se notificará por correo certificado a quien los solicite o en cualquier forma de la que quede constancia.

De los acuerdos, podrá obtener certificación cualquiera de los propietarios.

Capítulo X FONDO DE RESERVA

Artículo 37º

El fondo de reserva para atender a las obras de reparación y conservación de la finca estará constituido por una cantidad mínima equivalente al 2.5 por

100 del presupuesto del primer ejercicio y alcanzará en los siguientes ejercicios el 5 por 100, debiendo mantenerse este fondo en esta cuantía como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán repuestos mediante nuevas derramas.

Capítulo XI

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACIÓN

Artículo 38º

Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, una vez fijada por la junta en proporción a la cuota de participación fijada en su título. Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vencida de la anualidad corriente, estará afecto el piso cualquiera que sea su propietario, siendo este débito a favor de la comunidad preferente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán abonarlos al administrador por (trimestres/meses/etc.).....naturales dentro de los quince primeros días de cada (trimestre/meses/etc.).... En caso de impago de las cantidades que proceda abonar está autorizado el Presidente o administrador si lo hubiera, a reclamar el pago por la vía judicial expidiéndose para ello certificación del acuerdo de la junta que con anterioridad haya sido notificado al propietario moroso de forma que quede constancia.

La cuota no satisfecha dentro de dicho plazo devengará por cada día de retraso, sin requerimiento alguno, el pago del interés legal del dinero, a favor de la comunidad.

El administrador expedirá los recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los propietarios exigir el recibo y que se especifique el destino de dicho pago.

Artículo 39º

La comunidad abrirá una cuenta corriente en Banco o Caja de la localidad a nombre de la Junta de propietarios. Para retirar cantidades de esta cuenta será necesario que los talones vayan firmados (conjuntamente por el Presidente y el Secretario/ el Presidente y el Administrador/ por el Presidente/ Administrador).....

Artículo 40º

El edificio estará asegurado (en cargo al fondo de reserva).....contra (toda clase de riesgos, incendios/responsabilidad civil/ etc.).....sin perjuicio de los seguros que cada propietario constituya sobre su piso.

La junta de Propietarios elegirá la Compañía aseguradora y determinará el capital necesario para cubrir el importe de su construcción.

Las primas devengadas del seguro se ajustarán a la (revalorización anual automática / valoración que en cada asamblea anual se acuerde).....debiendo someterse por lo menos cada dos años al acuerdo de revino para que la valoración no se quede desplazada respecto a la realidad.

Capítulo XII **RESPONSABILIDADES FRENTE A TERCEROS**

Artículo 41º

La Comunidad de Propietarios responderá de las deudas frente a terceros, pero el acreedor frente a la comunidad podrá dirigirse directamente contra el propietario que sea moroso previo requerimiento.

Capítulo XIII **AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES**

Artículo 42º

Los propietarios (se reservan la facultad de agrupar las entidades, o segregirlas, creando nuevas de inferior o superior superficie, asignándoles los nuevos coeficientes que serán siempre la suma de los anteriores agrupados o segregados: incluso podrán agruparse y comunicarse de plantas contiguas, pero las obras de comunicación deberán venir firmadas por un arquitecto que se hará responsable ante la comunidad de las consecuencias que la ejecución vertical traiga consigo para las partes comunes del edificio/no podrán segregar/ agrupar las finas).....

Capítulo XIV **DISOLUCIÓN**

Artículo 43º

Serán causas de disolución de esta comunidad:

- 1) La agrupación de todas las entidades en una sola*
- 2) La destrucción o siniestro del edificio, pero observándose las siguientes normas:*
 - a) Si la destrucción es parcial se destinarán las indemnizaciones del seguro, si éstas son suficientes, a la reconstrucción del edificio*
 - b) Si la destrucción es total o el importe del seguro sólo cubriese una cantidad inferior al 50 por 100 de la finca, se estará*
 - A lo que por unanimidad acuerde la Junta extraordinaria convocada al efecto*
 - A la falta de acuerdo unánime se procederá a la venta de la finca mediante subasta notarial y su importe se adjudicará entre los propietarios en proporción a su cuota.*

En.....a.....de.....de.....

