

ÍNDICE

Introducción

Los avances legislativos	14
Hablemos con propiedad	15

Capítulo 1 Los primeros pasos

Nacimiento de la propiedad horizontal	20
¿Qué requisitos definen la «propiedad horizontal»?	20
¿En qué circunstancias se constituye la propiedad horizontal?	21
El Título Constitutivo	22
¿Puede una comunidad prescindir del Título Constitutivo?	23
¿Quién se ocupa de elaborar y registrar el Título Constitutivo?	23
¿Cómo se modifica el Título Constitutivo?	24
¿Qué problemas puede plantear el Título Constitutivo a la comunidad?	26
La cuota de participación	26
¿Qué criterios deberían considerarse a la hora de fijar la cuota de participación?	27
¿Quién fija la cuota de participación? ¿Qué problemas puede acarrear este paso?	28
¿Cómo se modifica la cuota de participación?	30

Capítulo 2 El arte de la convivencia

Los Estatutos	32
¿En qué tipo de documento se recogen?	32
¿Cuál es su contenido?	32
¿Quién se ocupa de elaborarlos? ¿Cómo se modifican?	36
¿Qué problemas pueden entrañar los Estatutos?	36
¿Cómo se adaptarán los viejos Estatutos a la nueva Ley?	37
El Reglamento de Régimen Interior	38
¿Dónde se recoge?	39

¿Quién se ocupa de elaborarlo? ¿Cómo se modifica?	39
¿Qué problemas puede entrañar?	40
Relaciones de vecindad	41

Capítulo 3 Propiedad privada y propiedad compartida

Las partes privativas y los elementos comunes	44
Las partes privativas	44
Los elementos comunes	44
¿Cuál es la relación entre partes privativas y elementos comunes?	45
¿Puede un elemento común convertirse en privativo? ¿Qué es la desafección?	45
Las servidumbres	46

Capítulo 4 La economía comunitaria

Los gastos comunes	50
¿En qué consiste el fondo de reserva?	51
¿Cómo se regula el pago de los gastos comunes?	51
¿Es posible no contribuir a algunos gastos comunes?	52
Los morosos	53

Capítulo 5 Las obras

Las obras particulares	58
La división del piso o local	58
Las modificaciones	58
Las obras comunes	60
Las reparaciones	60
Las innovaciones	61
Las alteraciones	66

Capítulo 6 Elementos comunes en particular

El vuelo	70
-----------------------	----

Cubiertas y terrazas	70
Fachadas, balcones y miradores	71
Las puertas	71
Las escaleras	72
Los buzones	72
El ascensor	73
¿Es obligatoria la instalación del ascensor?	73
La sustitución del ascensor	74
El mantenimiento y las empresas conservadoras	75
Algunas prácticas dudosas de las empresas conservadoras	76
Las canalizaciones	76
La traída de agua	77
Los extractores de humos y el aire acondicionado	77
La calefacción central	78
Radio y televisión	79
El servicio de portería	79

Capítulo 7 Derechos, deberes y responsabilidades

De puertas para dentro	82
¿Qué derechos tiene el propietario sobre su parte privativa?	83
¿Cuáles son las obligaciones del propietario respecto a la parte privativa?	83
De puertas para fuera	84
¿Qué derechos tiene el propietario sobre los elementos comunes?	84
¿Cuáles son las obligaciones del propietario respecto a los elementos comunes?	86
Las responsabilidades	87
La responsabilidad del propietario	87
La responsabilidad de la comunidad y de su Administrador	88

Capítulo 8 Los cargos

El Presidente	92
¿Cómo se elige? ¿Es posible rechazar el cargo?	93
¿Cuánto tiempo dura el ejercicio del cargo? ¿Puede el Presidente cesar y ser sustituido?	93
¿Qué ocurre si la gestión del Presidente resulta impopular entre los vecinos?	94
¿El puesto de Presidente está retribuido?	94
La responsabilidad del presidente	95
El Vicepresidente	95
El Secretario	95
¿Cómo se elige y por cuánto tiempo? ¿Se le concede una remuneración?	97
El Administrador	98
¿Cómo se elige el Administrador y por cuánto tiempo?	99
¿Está retribuido?	99
¿En qué circunstancias cesa el Administrador?	100
La responsabilidad del Administrador	100
Otros órganos de gobierno	100

Capítulo 9 La Junta y sus decisiones

La Junta de Propietarios	104
¿Cómo se convoca? ¿Qué requisitos debe cumplir la citación?	104
¿Quién convoca la Junta y con qué antelación?	107
¿Cómo se convoca la primera Junta?	107
¿Quién puede participar y votar en las Juntas?	108
Acuerdos y votaciones	110
¿Qué es el quórum? ¿Cuándo procede una segunda convocatoria de la Junta?.....	110
Acuerdos que modifican el Título Constitutivo o los Estatutos	110
Acuerdos por mayoría	112
¿Cómo expresan su consentimiento o su rechazo los que no asistieron a la Junta?	112
¿Dónde se recogen los acuerdos? ¿Qué son los Libros de Actas?	113
Los acuerdos que pueden impugnarse	114

¿Qué propietarios pueden impugnar?	117
¿En qué plazo puede impugnarse?	117

Capítulo 10 Los procedimientos judiciales

¿Cuándo se impone la intervención de los tribunales?	122
¿Cuál es el órgano competente para resolver estos asuntos?	123
¿Quién entabla las acciones y representa a la comunidad?	123
Cómo suplir los acuerdos de la Junta	124
Cómo impugnar un acuerdo gravemente perjudicial o adoptado con abuso de derecho	125
Cómo impugnar acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos	126
Cómo privar a los incívicos del uso de su piso o local	126
Cómo reclamar cuotas a los morosos	127
Cómo actuar cuando hay fallos en la construcción del edificio	131
¿Qué ocurre con los procesos previos a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal?	134

Capítulo 11 Los minusválidos y la comunidad

Los avances legislativos hacia la integración	136
¿Qué requisitos deben cumplir los solicitantes de obras de adaptación?	136
¿Qué pasos hay que seguir? ¿Quién paga las obras?	137
¿Qué ocurre si la comunidad se opone a las obras de adaptación?	137

Capítulo 12 Comunidades a gran escala

Los complejos inmobiliarios privados	140
Agrupación de comunidades	141

Capítulo 13 Extinción de la propiedad horizontal

¿En qué circunstancias se extingue el régimen de propiedad horizontal?.....	144
La voluntad de las partes	144
La concentración	144
La destrucción del inmueble	145

Capítulo 14

La nueva cara del «tiempo compartido»

Una Ley contra la confusión	148
¿En qué consiste el «aprovechamiento por turnos»?	149
¿Qué requisitos debe cumplir el alojamiento?	150
¿Qué extremos conviene comprobar antes de comprar?	151
¿En qué casos es posible dar «marcha atrás» en la compra?	154
¿Cómo y cuándo se paga?	154
La comunidad de titulares	155
Para los que compraron antes de la Ley	156

Capítulo 15

Los modelos

Modelo 1. Contrato de señal o arras para la compraventa de un apartamento	158
Modelo 2. Venta de un apartamento al contado	160
Modelo 3. Venta de un apartamento a plazos	162
Modelo 4. Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal	164
Modelo 5. Estatutos	166
Modelo 6. Notificación notarial de venta de un piso para el ejercicio del derecho de tanteo	173
Modelo 7. Normas de Régimen Interior	174
Modelo 8. Requerimiento del propietario vendedor de un apartamento al Presidente para conocer el estado de deudas con la comunidad	176
Modelo 9. Certificación del estado de deudas del propietario que se dispone a vender	177
Modelo 10. Comunicación a la comunidad de transmisión de la propiedad	178
Modelo 11. Citación para la Junta ordinaria anual en primera convocatoria	179

Modelo 12. Citación a Junta de propietarios en segunda convocatoria	180
Modelo 13. Citación a Junta de propietarios por parte de los vecinos	181
Modelo 14. Asistencia a Junta de propietarios por representación	182
Modelo 15. Procedimiento para suplir acuerdos en la Junta de propietarios	183
Modelo 16. Procedimiento para la impugnación de acuerdos gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios	184
Modelo 17. Requerimiento a propietario o inquilino para cese de actividad molesta	186
Modelo 18. Notificación al deudor moroso de la comunidad	187
Modelo 19. Demanda en reclamación de cuotas impagadas	188
Modelo 20. Notificación al promotor-constructor de la existencia de vicios	190
Glosario	191
Algunas direcciones útiles	195
Índice temático	199

INTRODUCCIÓN

La fisonomía de la ciudad contemporánea no se comprende sin una de sus figuras más emblemáticas: la «casa de pisos». Sin embargo, desde la antigüedad el hombre ha sabido aprovechar las ventajas de hacer crecer las casas en altura, superponiendo unas viviendas a otras y comunicándolas por algún tipo de escalera, rampa, corredor... Este sistema ahorra suelo y permite albergar a mucha población en una superficie pequeña, facilitando y abaratando el acceso a determinados servicios, que quizás no pudieran disfrutarse o sostenerse en una vivienda individual y separada (¿cuántos pueden, por ejemplo, pagar en solitario el salario de un portero?).

En España, las casas de pisos de principios de siglo solían ser propiedad privada de una persona o familia, siendo sus moradores arrendatarios sujetos a la gestión que esos dueños particulares quisieran hacer de su patrimonio. Sin embargo, cuando la compra de apartamentos y locales empezó a generalizarse y a competir con el sistema de alquiler, fue necesario crear leyes que pusieran orden dentro de esas comunidades en las que había que hacer converger tantos intereses diversos.

Los avances legislativos

La primera Ley destinada a regular el tema específico de las comunidades de propietarios, se publicó en España en el año 1960. En aquel entonces, los legisladores tuvieron que crear un marco legal específico para las comunidades de vecinos que se habían multiplicado en la década anterior, definiendo sus normas mínimas de convivencia, sus relaciones con los organismos públicos, sus mecanismos de financiación y autogobierno... En los años posteriores, los tribunales engrosaron la doctrina jurídica, interpretando y completando las directrices de partida. Pero a finales de los 90, estaba claro que la Ley original ya no era capaz de solucionar determinados problemas acuciantes.

Los Administradores de Fincas, cuya labor profesional se centra en la gestión de las comunidades vecinales, han tenido un papel especialmente activo en la modernización de la legislación, pues recogieron 832.000 firmas para apoyar la petición de reforma de la Ley e hicieron sugerencias acerca de las necesidades que habrían de cubrirse.

La *Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal*, ha sistematizado y consagrado la jurisprudencia de los últimos años, avanzando en la resolución de problemas antes ignorados como, por ejemplo, la eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar la integración de los discapacitados o la extensión de la ley a los complejos residenciales.

No puede olvidarse tampoco el intento de erradicar uno de los males más dañinos para las comunidades de propietarios: el que causan los vecinos que adeudan gastos comunes (con los que se afronta desde el salario del portero hasta la iluminación del portal o los impuestos municipales). Se estima que los morosos españoles deben unos 30.000 millones de pesetas, siendo Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid las comunidades más aquejadas por el problema. Las nuevas armas legales, que permitirán combatir a los morosos de forma más contundente, no sólo servirán para rebajar la morosidad en el futuro, sino que también permitirán recuperar buena parte de la deuda acumulada.

En lo que respecta a la mal llamada «multipropiedad», ya no se trataba de modernizar la legislación, sino de cubrir el vacío legal existente con una ley específica, que frenara los atropellos que venían sufriendo los consumidores en este campo. Para los que no recuerden a qué sistema hace mención la «multipropiedad», diremos que, para empezar, poco tiene que ver con la propiedad en sentido estricto: lo que se adquiere y se posee es el *derecho a usar*, durante un número determinado de días al año, una vivienda turística, por la que van pasando sucesivamente otras personas en la misma situación. Pues bien, la *Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* pretende sanear las prácticas comerciales de las empresas promotoras y proporcionarles al

consumidor los mecanismos de protección que ya le amparan en la compra de otros muchos bienes de consumo.

Hablemos con propiedad

Antes de profundizar en las interioridades de la Propiedad Horizontal, vamos a enumerar algunos consejos básicos acerca del momento en que nos convertimos en «propietarios», mediante la adquisición de una vivienda, ya sea ésta de segunda mano, esté en proceso de construcción o exista únicamente sobre el plano. Puesto que se trata de un paso muy complejo, que no podemos tratar con detalle en esta guía, únicamente daremos una información general, que permita al nuevo propietario entrar con buen pie en la comunidad de vecinos (cuya dinámica analizaremos pormenorizadamente en las páginas que siguen).

Como consejos universalmente válidos, recuerde en primer lugar, que, antes de decidirse por una vivienda concreta, conviene informarse sobre la zona en la que se emplaza: pasee por los alrededores a distintas horas (lo que le permitirá comprobar si las noches son ruidosas, si hay mucho tráfico...) y fijese en las comunicaciones y los servicios comerciales que la rodean. Además, trate de calcular, con la mayor exactitud posible, todos los gastos, sumando al precio de la vivienda, los impuestos, los gastos de notario, registrador, gestoría... Después fijese en determinadas informaciones, que nosotros agrupamos en distintos epígrafes, según se trate de una vivienda de segunda mano, una casa nueva o una compra «sobre el plano». (Le mostramos, a título orientativo, los modelos 1, 2 y 3, que corresponden a contratos de compraventa de pisos).

Si se trata de una vivienda de segunda mano

- Acuda al Registro de la Propiedad, para informarse acerca del actual propietario de la vivienda: si es quien dice ser, si sobre la vivienda pesa una hipoteca, un embargo u otro tipo de cargas, si está ocupada por un inquilino, si su descripción coincide con la que le han hecho a usted...
- Consulte los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior del inmueble, pues pueden chocar con sus intereses en algunos puntos (por ejemplo, al prohibir la instalación de una consulta profesional en un piso).
- Consulte cuáles son los gastos de comunidad que le corresponderán.
- Recuerde que hay una importante novedad legal, introducida con la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: el vendedor debe aportar a la escritura de

compraventa una certificación expedida por la comunidad de propietarios, en la que se aclare si está al día en el pago de los gastos comunes o si, por el contrario, adeuda dinero a la comunidad. Sin ese documento, el notario no puede otorgar la escritura y la venta quedará en suspenso (a no ser que usted exima expresamente al vendedor de ese trámite y se quiera hacer cargo de una posible deuda). Recuerde que el nuevo titular pasa a ser responsable de las deudas acumuladas durante el año en curso y el anterior, por quien le precediera en la casa. (Vea los modelos 8 y 9).

Si se trata de una vivienda nueva

Compruebe la información que necesariamente ha de tener el vendedor a disposición de los posibles clientes:

- Su identificación (nombre, domicilio y, si se trata de una promotora, datos de inscripción en el Registro Mercantil).
- Datos del inmueble en el Registro de la Propiedad y copia de las autorizaciones legales oportunas.
- Planos del emplazamiento de la vivienda, de la propia vivienda y de su red de suministros (red eléctrica, tuberías de gas, agua y calefacción).
- Descripción de la vivienda (incluyendo no sólo la superficie construida sino también la superficie útil) y descripción del edificio en que se encuadra (espacios comunes, servicios, etc.).
- Memoria de calidades, es decir, relación de los materiales empleados en la construcción (aislamientos térmicos y acústicos, etc.).
- Instrucciones sobre el uso y conservación de las instalaciones especiales, medidas de seguridad contra incendios y sistema de evacuación del inmueble en caso de emergencia.
- Estatutos y Normas de Régimen Interior (si es que ya se han elaborado).
- Información del pago de tributos.
- Precio total de la vivienda, servicios accesorios y medios de pago.
- Forma en que se documentará el contrato.

Si se trata de una vivienda sobre el plano

Cuando pretende comprarse una vivienda que tan sólo está proyectada en el

papel, hay que tomar precauciones adicionales con respecto a los terrenos en los que se levantará el inmueble. Si la construcción ya ha comenzado, algunas investigaciones no son necesarias, pero tanto en uno como en otro caso conviene aclarar cuál será el desarrollo de las obras y para cuándo está prevista la entrega de las llaves:

- Asegúrese de que el vendedor aparece en el Registro Mercantil o, si se trata de una cooperativa, en el Registro de Cooperativas.
- Compruebe que el vendedor realmente posee las tierras en que se levantarán las viviendas y que los terrenos tienen la calificación urbanística que permite la construcción de inmuebles (le informarán en el Registro de la Propiedad y en el Ayuntamiento del municipio donde se encuentre la finca).
- Es importante que queden claramente señalados en el contrato los plazos de comienzo de las obras y de entrega de la vivienda.
- Sepa que el constructor debe construir en el plazo señalado y en las condiciones previstas en el contrato.
- El constructor no puede suspender la construcción, por muchos problemas que le surjan, y está obligado a terminar su empresa.
- Las modificaciones imprevistas que supongan cambios con respecto a lo dicho en el contrato, deben ser consentidas previamente por el comprador.
- En las viviendas nuevas, la publicidad tiene rango contractual, es decir, que lo dicho en anuncios y folletos publicitarios se considera parte integrante de los contratos y el promotor tiene la obligación de hacerlo realidad (vea el recuadro «La comunidad pide todo lo que se le ofreció»).
- Las cantidades entregadas por anticipado al constructor o a la cooperativa (exija siempre recibo), deben depositarse en una cuenta corriente creada expresamente para ese fin, que sólo podrá usarse para las obligaciones derivadas de la construcción de las viviendas.
- En caso de que la casa no se entregue, la devolución de los anticipos más un 6% de interés anual debe estar garantizada mediante un contrato de seguro con una aseguradora inscrita y registrada, o bien mediante el aval solidario de una entidad inscrita en el registro de bancos, banqueros y cajas de ahorros.

Si la empresa vendedora no quiere reflejar alguno de estos datos o condiciones en el contrato, hay motivos más que suficientes para desconfiar, sobre todo si tenemos en cuenta que la protección al consumidor en este campo no es lo bastante importante como para que determinadas informaciones ausentes o erróneas anulen la validez del contrato.

LA COMUNIDAD PIDE TODO LO QUE SE LE OFRECIÓ

La comunidad de propietarios de un complejo residencial de Ceuta demandó a la empresa promotora y constructora para que entregara los terrenos que aparecían inscritos en el Registro de la Propiedad como parte integrante de las fincas sobre las que se alzaban las viviendas vendidas. Además solicitó que realizara las obras de cerramiento necesarias y que dotara al complejo de jardines, columpios, piscina y pista de tenis, tal y como figuraba en la publicidad gráfica entregada.

El Juez de Primera Instancia de Ceuta aceptó las consideraciones de la comunidad de propietarios y condenó a la empresa a realizar las obras y operaciones notariales y registrales necesarias para cumplir con lo que indicaba la publicidad. Para ello, se basaba en la normativa nacional y comunitaria de protección a los consumidores, que establece que la oferta publicitaria forma parte del contenido del contrato.

Pero la Audiencia Provincial de Sevilla ante la que recurrió la empresa, revocó la sentencia y la absolvió de todo lo solicitado en la demanda, aduciendo que, en los contratos celebrados no se incluyeron las prestaciones a que se referían los folletos y, por eso, no puede reclamarse.

Entonces fue la comunidad de propietarios la que recurrió al Tribunal Supremo, que le devolvió la razón. Dice el Supremo que los folletos son «documentos que contienen actividad publicitaria con intención de atraer a los clientes», que constituyen una clara oferta y que son parte integrante de los contratos. Para que no fuera así, en los contratos de compraventa debía haber constado expresamente que el contenido de los folletos quedaba excluido de los contratos en sí, cosa que no se hizo.

Por lo tanto, el Supremo confirma la sentencia del Juez de Primera Instancia en el sentido de que la zona verde queda incluida, aunque excluye la obligación de que deba entregarse convertida en jardines, columpios, piscinas y pista de tenis.

*Tribunal Supremo,
8/11/1996.*

CAPÍTULO 1

Los primeros pasos

Tendemos a pensar cuando estamos tranquilamente sentados en el sofá, que nuestro hogar se asemeja a una burbuja que nos mantiene temporalmente alejados de la complejidad del mundo exterior. Pero lo cierto es que, en la mayoría de los casos, nuestra vivienda está incluida en una estructura más amplia: un edificio de apartamentos, una urbanización u otro tipo de conjunto residencial, de cuyos entresijos y funcionamiento también somos dueños y responsables. Las relaciones en el seno de un inmueble de estas características son necesariamente complejas, ya que los propietarios de cada piso concreto son, a su vez, los copropietarios del conjunto, que incluye numerosas dependencias y servicios, y deben gestionar esta posesión común entre todos. Por eso hablaremos de los vecinos, tratándoles indistintamente de propietarios, copropietarios, comuneros...

Ahora explicaremos qué es exactamente, cómo y cuándo nace la «propiedad horizontal», que no es más que la denominación legal del régimen jurídico que rige a las comunidades de propietarios.

Nacimiento de la propiedad horizontal

Lo más frecuente cuando nos compramos un piso, es que no tengamos que preocuparnos de todos los trámites que acompañan la creación de una comunidad de propietarios. Si se ha optado por un piso de segunda mano, es probable que nos encontremos con una organización veterana: si la casa es nueva, suele ser el constructor o el promotor quien se encarga de las formalidades básicas. Pero, en otras ocasiones, las circunstancias obligan a tomar parte activa en el nacimiento de una comunidad y en la constitución de su peculiar régimen jurídico, llamado de «propiedad horizontal». Además, en esa fase inicial se encuentran muchas de las claves que nos permitirán comprender su posterior funcionamiento.

¿Qué requisitos definen la «propiedad horizontal»?

Las características que distinguen a un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal son fáciles de reconocer.

En primer lugar, debe haber una división en pisos bien diferenciados, que puedan usarse con independencia por tener salida a una pieza común (vestíbulo, escaleras, patio...), o a la calle. Esto permite que cada piso pueda usarse con privacidad. El ejemplo más corriente sería el de un bloque de apartamentos de varias plantas, con sus descansillos, su portal y sus bajos comerciales a la calle.

En segundo lugar, y como su propio nombre indica, una «comunidad de propietarios» no puede estar compuesta por una única persona, sino que esos pisos de aprovechamiento independiente deben pertenecer, al menos, a dos propietarios distintos, cada uno con su título de propiedad individual.

Para hacer oficial ante la Administración la existencia de la propiedad horizontal en un edificio, es preciso «constituirla», es decir, que debe elaborarse e inscribirse en el *Registro de la Propiedad* un documento que sujete al edificio y a sus moradores a ese régimen jurídico específico. Ese documento, que recibe el nombre de *Título Constitutivo*, recoge la información elemental que concierne al edificio: número de pisos y dependencias, su descripción y la cuota que han de pagar los miembros de la comunidad para hacer frente a los gastos comunes (enseguida hablaremos más detalladamente de él).

La constitución de la propiedad horizontal puede hacerse en momentos muy distintos de la vida de un edificio. Vamos a poner dos ejemplos extremos:

- Un caso de constitución temprana correspondería al registro del Título Constitutivo de un bloque de viviendas del que apenas se han construido los cimientos: aunque no esté terminado, ya se sabe de antemano que va a ser un caso de propiedad horizontal y se inscribe así desde el primer momento. Puesto que al principio no existirá nada más que un propietario (el constructor), habrá que esperar a que se venda un piso a un tercero para que se den los requisitos que permiten hablar de «nacimiento» de la propiedad horizontal.
- Un caso de constitución tardía sería el de la comunidad de propietarios de un viejo edificio anterior a la Ley de 1960, en el que se dan los requisitos que permiten hablar de existencia de la propiedad horizontal, pero aún no se ha formalizado ante los organismos públicos.

¿En qué circunstancias se constituye la propiedad horizontal?

- A veces, el nacimiento de la propiedad horizontal responde simplemente al deseo de una o varias personas, que se ocupan de elaborar y registrar el Título Constitutivo:
 - un caso muy frecuente es el del constructor que decide levantar una casa de pisos y, cuando ya conoce el tamaño y disposición de los distintos apartamentos, incluso aunque las obras estén tan sólo recién empezadas, inscribe el edificio en el Registro de la Propiedad como un conjunto de fincas independientes. En cuanto el primer piso se venda, ya podremos hablar de comunidad de propietarios (la «comunidad» sólo tendrá dos miembros en ese momento, el constructor por un lado y el recién llegado por el otro);
 - algo parecido ocurriría en el caso de la persona que posee un edificio de pisos que se hallan alquilados y decide empezar a venderlos. En cuanto alguien se interese y compre un apartamento, ya habrá dos propietarios en el inmueble y tendremos que hablar de propiedad horizontal;
 - también puede ocurrir que varias personas junten sus ahorros y los inviertan en la construcción de una casa, en la que cada uno tenga su propio piso adjudicado desde el principio. Sería el caso de una *cooperativa de viviendas*.
- Otras veces, el nacimiento de la propiedad horizontal es el resultado de una decisión judicial. Pongamos un ejemplo bastante habitual: una familia ha heredado una casa y posee un único título de propiedad que les hace a todos propietarios de todo. Si quieren repartirla y adjudicarse los pisos con títulos de propiedad individuales, para poder disfrutarlos con independencia, tendrán que dividir la «cosa común».

Bastará con que uno de los herederos inste la división, para que el proceso judicial se ponga en marcha y termine en una conversión a propiedad horizontal.

- Así mismo, puede ocurrir que la ley imponga la división de un edificio y adjudique una o varias partes a otras personas diferentes al propietario original, con lo cual también habría una conversión a propiedad horizontal:

- un caso poco frecuente sería el relacionado con la figura de la *usucapión*, que vamos a explicar con un ejemplo: un hombre lleva toda la vida haciendo uso de un piso, sin que el propietario único de la casa en la que se encuentra le pida contrapartida alguna. Puesto que actúa para todo como si fuera el dueño, es posible que solicite ser legalizado como auténtico propietario. Si su petición prospera y la ley le da la razón, la división del inmueble vendrá impuesta por una resolución judicial y nos encontraremos con una nueva comunidad;

- algo parecido ocurriría con la expropiación forzosa de un piso o un local por el Estado para poner instalaciones oficiales en un edificio, hasta entonces perteneciente a un único propietario.

El Título Constitutivo

El Título Constitutivo, como ya hemos dicho, es la escritura mediante la cuál se formaliza la existencia de la propiedad horizontal ante los organismos públicos.

Lo mismo que un niño nace y es inscrito en el Registro Civil, lo que le convertirá en ciudadano, con todos los derechos y obligaciones que ello implica, las comunidades de propietarios que se crean deben inscribirse en el Registro de la Propiedad y empezar a regirse por sus leyes específicas. El Título Constitutivo es algo así como la partida de nacimiento de la comunidad de propietarios. (En el recuadro «El Registro de la Propiedad: visita obligada» le explicamos cuáles son las funciones de esta institución, que citaremos muy a menudo en adelante).

El registrador de la propiedad es el profesional que supervisa y certifica la validez de esta escritura pública, en la que debe reseñarse la siguiente información (ver modelo 4):

- La descripción del inmueble en su conjunto: dónde se encuentra, cuál es su superficie y sus lindes, cuáles son sus servicios e instalaciones (en muchas escrituras, esta última información se omite, por lo que se sobreentiende que todo aquello que forme parte del inmueble y no sea propiedad privada, es elemento común).

- La descripción de los pisos: el número que se le asigna a cada uno de ellos, su superficie y lindes, la planta en la que se encuentran y si tienen dependencias anejas (garajes, buhardillas y sótano).

- La fijación de la «cuota de participación» correspondiente a cada piso. Los vecinos tendrán que hacer frente a toda una serie de gastos comunes como, por ejemplo, reparar el ascensor o pagar el combustible de la calefacción central; ya en el Título Constitutivo, se indicará la cuota de participación que servirá para definir la contribución de cada propietario a los gastos generales, en función de las particularidades de su piso: cuánto mide (superficie útil), si es interior o exterior, en qué planta está y el uso que se supone que va a dársele (oficina, residencia, etc.); es decir, que no todos tienen porqué tener asignada la misma cuota. Enseguida explicaremos en profundidad el concepto de cuota de participación, que suele estar en la base de no pocos conflictos.

- De forma opcional, también pueden recogerse en el Título Constitutivo toda una serie de disposiciones que tendrán fuerza de ley y que están destinadas a establecer las normas de uso del edificio tanto en sus partes privativas (los pisos o locales), como en sus instalaciones o elementos comunes; además pueden regular lo referente a la administración y gobierno, los gastos, la conservación del edificio... Estas disposiciones reciben el nombre de Estatutos.

¿Puede una comunidad prescindir del Título Constitutivo?

Antes hablábamos, a modo de ejemplo, de como un niño queda sujeto al universo legal gracias a su inscripción en el Registro Civil. Si, por alguna improbable razón, ese niño no fuera registrado, no por ello quedaría al margen de la ley, falto de derechos y exento de obligaciones.

Lo mismo ocurre con las comunidades de propietarios, ya que los legisladores han dispuesto que la nueva Ley de Propiedad Horizontal somete no sólo a aquellas que ya se han constituido oficialmente, sino también a las que no cuentan con Título Constitutivo, así como a los complejos inmobiliarios privados, hasta ahora fuera de este régimen jurídico (ver capítulo 12).

¿Quién se ocupa de elaborar y registrar el Título Constitutivo?

La Ley sólo contempla dos posibilidades para que este trámite se lleve a cabo:

- Puede hacerlo el constructor o el propietario único de un inmueble, antes de

iniciar su venta por pisos. Esta suele ser la costumbre en los modernos bloques de viviendas (el Título Constitutivo, aunque registrado, no empezará a tener efecto hasta que un tercero adquiera una vivienda).

- Si cuando llega la hora de constituir la propiedad horizontal existen varios propietarios en el inmueble, entonces habrá que elaborar el Título Constitutivo de común acuerdo, sin excluir a nadie. Por lo tanto, una vez que se ha iniciado la venta por pisos, el constructor o el propietario del solar ya no están autorizados a encargarse en solitario del Título Constitutivo.

¿Cómo se modifica el Título Constitutivo?

A lo largo de su vida, una comunidad de propietarios puede sufrir innumerables cambios y es posible que algunos de ellos supongan una alteración con respecto a lo que se decía inicialmente en el Título Constitutivo. Por ejemplo, si una familia numerosa decide unir dos pisos para hacer una gran casa acorde con sus necesidades, nos encontraremos con que el Título Constitutivo habla de dos viviendas donde sólo hay una, y su contenido está por lo tanto obsoleto: así que habrá que modificar el Título Constitutivo ajustándolo a la realidad y de nuevo será preciso, como en el caso de la constitución, llegar a un acuerdo de todos los propietarios existentes.

Pero esto quiere decir, lógicamente, que para proceder a esas modificaciones, también es preciso contar con el acuerdo unánime de la comunidad. Es decir, que si la familia numerosa de nuestro ejemplo decide unir los pisos sin encomendarse a nadie, es posible que quiera después reflejarlo en el Título Constitutivo y se encuentre con la oposición de sus vecinos, sin cuyo permiso actuó (ver capítulo 5, donde se trata el tema de las obras).

Otros cambios que habría que reflejar en el Título Constitutivo serían:

- La división de un piso en apartamentos más pequeños e independientes.
- Los cambios en la estructura del edificio que obliguen a replantear las cuotas de participación, por ejemplo, cuando sobre la azotea de una casa se levantan nuevas plantas.
- Los cambios de cualquier otra clase que hagan necesario modificar la cuota de participación; por ejemplo, cuando una casa absorbe parte del edificio contiguo.

Ahora bien, puesto que obtener la unanimidad no siempre es sencillo y un único voto en contra puede paralizar la creación de nuevos servicios e instalaciones de interés general, la nueva Ley de Propiedad Horizontal ha sustraído algunos supuestos de la regla de la unanimidad, aunque tengan como resultado una alteración del contenido del Título Constitutivo. Así, la creación

del servicio de portería, la instalación del ascensor o la colocación de una antena de televisión digital, entre otras, quedan pendientes del voto de ciertas mayorías (lo explicamos detalladamente en la página 110).

EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: VISITA OBLIGADA

Caminando por la calle es fácil ver la complejidad de una ciudad en cuyo trazado se alternan edificios, solares, casas en ruinas, terrenos municipales... El Registro de la Propiedad es el lugar en el que se recoge la información básica de cada una de las piezas de este mosaico urbano y los Registradores de la Propiedad son los profesionales que se encargan del papeleo que conlleva.

Como el Registro es público, puede ser consultado por cualquier particular que lo desee. Si usted pretende, por ejemplo, conocer datos acerca de un piso que le interesa comprar, consultará el expediente de la casa en la que se emplaza y allí podrá verificar, entre otras cosas, a quién pertenece, si está alquilado, si sobre él pesa una hipoteca...

Puesto que el Registro de la Propiedad es una institución anciana, todos los edificios antiguos ya fueron censados en su día. En lo que respecta a los modernos, la Ley indica que deben obligatoriamente inscribirse cuando se inicia su construcción o inmediatamente después de que ésta haya sido terminada.

A cada finca urbana se le adjudicará, desde esa primera inscripción, un número diferente y correlativo y, desde entonces, contará con un expediente que se irá actualizando cuando tengan lugar determinados cambios; por ejemplo, el cambio de los titulares, es decir, el paso de unas manos a otras por compraventas o herencias, donaciones, etc.

La Ley obliga a inscribir en el Registro de la Propiedad:

- Las fincas urbanas y los edificios en general.
- Los edificios destinados a estar sujetos al régimen de propiedad horizontal, ya estén comenzados o concluidos.
- Los pisos que se hallen en edificios sujetos a la propiedad horizontal (si ésta no se hubiera constituido y un propietario deseara el registro de su piso, tendría que procederse previamente a la constitución).
- Las transmisiones de los pisos para que siempre quede constancia de quién es el titular.

¿Qué problemas puede plantear el Título Constitutivo a la comunidad?

Una parte de la información recogida por el Título Constitutivo es, en cierto modo imparcial. Por ejemplo, pocos problemas puede plantear el número de pisos o su superficie. Sin embargo, hay otras cuestiones más conflictivas.

- Cuando el Título es elaborado por el constructor o el propietario único del inmueble antes de la venta por pisos, puede que se introduzcan algunas cláusulas que traten de reservarles algún privilegio; por ejemplo, la posibilidad de decidir unilateralmente las modificaciones que sufra el edificio en adelante. En este caso se trataría de un esfuerzo inútil y contrario a la Ley, que deja muy claro este punto. Sin embargo, hay otros privilegios que sí están admitidos como, por ejemplo la exención del pago de determinados gastos comunes o beneficios en las servidumbres (volveremos a hablar de ello en la página 46).
- En caso de que la elaboración del Título Constitutivo corresponda al grupo de propietarios existentes, el problema principal puede venir de las disensiones internas, puesto que el documento debe ser aprobado por unanimidad. Si no se logra el consenso, habrá que acudir a la vía judicial (ver páginas 111 y 125, relativas a la toma de decisiones y los procedimientos judiciales).

La cuota de participación

En un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal, existe una diferencia entre las «partes privativas», que son los pisos o locales independientes, y los «elementos comunes», que van desde el portal o las escaleras, hasta el tejado o la antena de televisión (el capítulo 3 profundiza en esa distinción). La existencia de estos elementos comunes da lugar a una serie de gastos de mantenimiento y conservación, que deben repartirse entre todos los vecinos.

En principio, la Ley presume que, mientras no se estipule de otra forma, las cuotas serán idénticas para todos los miembros de la comunidad (es lo que ocurriría si, por error, se admite la inscripción de un Título Constitutivo en el que se ha pasado por alto la asignación de las cuotas).

Pero lo cierto es que en un bloque de apartamentos, no siempre es razonable cargar a todos por igual. Imaginemos por ejemplo una casa cualquiera, en la que los apartamentos de la escalera interior, faltos de ascensor, son minúsculos, mientras que los de la exterior, que sí cuentan con ascensor son espaciosos y señoriales: quizás no sea lógico hacer pagar a los vecinos del interior los mismos gastos de comunidad que los que pagan quienes disfrutan de pisos señoriales.

Pero, además de los gastos de mantenimiento y conservación del edificio, puede darse el caso de que haya beneficios: si una compañía de telefonía alquila la azotea para instalar una antena de repetición, se generarán ingresos que deben repartirse entre todos los miembros de la comunidad; si el Estado expropia el terreno de recreo perteneciente al inmueble, la indemnización debe repartirse entre los vecinos, etc.

Pues bien, la *cuota de participación* es el módulo que fija cuál es la participación de cada vecino en las cargas y beneficios, en función de las particularidades de su piso o local con respecto al conjunto del inmueble. El total de las cuotas de participación, que debe expresarse en tantos por ciento, tiene que sumar cien: por ejemplo, en una casa que cuente con cuatro pisos y dos locales, la ley supondría, en principio, unas cuotas de participación del 16,67% para cada uno de los seis vecinos. Si en el mes de abril, los gastos comunes fueran de 85.000 pesetas (510,86 €), cada vecino tendría que pagar 14.167 pesetas (85,14 €).

Por último, un hecho de suma importancia en lo que se refiere a la cuota de participación es que su cuantía está directamente relacionada con el poder de decisión de cada propietario, en las votaciones de las juntas de la comunidad. Por ejemplo, para la elaboración del Título Constitutivo es precisa la unanimidad de los vecinos, pero para llegar a otros acuerdos bastará con reunir una determinada mayoría que, a veces, será decisiva si representa más de la mitad de las cuotas de participación, más de las tres quintas partes, etc. El voto de quienes tienen cuotas más altas, puede tener por lo tanto un mayor peso (ver ejemplo de la página 118, donde le mostramos el mecanismo de las votaciones de una comunidad hipotética).

¿Qué criterios deberían considerarse a la hora de fijar la cuota de participación?

En principio, suele establecerse cierta relación entre el valor de cada piso y su participación en los gastos comunes; los que adquieren los pisos de mayores prestaciones (más grandes, más luminosos, de más cómodo acceso y mejores perspectivas de venta), suelen ser también los que están gravados con mayores cuotas. Pero no siempre es así. Veamos los factores que deberían contemplarse para hacer una atribución de cuotas lo más justa posible:

- La *superficie útil* del piso o local con respecto al conjunto del inmueble y los otros pisos.
- El *emplazamiento*, es decir, si nos encontramos con un piso exterior o interior (no está igual considerado tener ventanas a un parque que tenerlas a un patio).

- La *situación* del inmueble dentro de la ciudad: normalmente, en una zona comercial se valoran más los pisos bajos que los altos, al revés de lo que ocurre en las zonas residenciales. Las casas antiguas suelen estar situadas en las zonas caras de las ciudades, pero tienen la pega de la falta de ascensor, por lo que, en estos casos, los primeros pisos suelen ser más codiciados que los últimos.
- El *uso de los elementos y servicios comunes*: es posible que no todos los vecinos hagan un uso igualmente intenso de los elementos comunes. Un ejemplo muy claro es el del patio interior, al que nadie puede salir salvo el titular de la planta baja; aunque el patio pertenezca a la comunidad, la cuota correspondiente habrá que cargársela a ese vecino, por ser el único que puede disfrutar de él. Sin embargo, es muy probable que los habitantes del bajo no utilicen nunca el ascensor o que los problemas relativos a las terrazas de la azotea no les incumban porque jamás las visitan. Aunque la Ley establece que la falta de uso no exime del pago de la cuota, son frecuentes las discusiones que esta disposición origina (más adelante volveremos a hablar de ello).
- El *volumen*: en las casas antiguas, los techos suelen ser mucho más bajos en las últimas plantas; también los pisos abuhardillados tendrán menos espacio que otros con la misma superficie pero con un techo de altura uniforme y estándar. Este factor, aunque secundario, también debería tenerse en cuenta.
- La *luminosidad*: debe valorarse el número de ventanas y balcones, su altura y sus dimensiones.

¿Quién fija la cuota de participación? ¿Qué problemas puede acarrear este paso?

Puesto que el reparto de las cuotas de participación debe recogerse en el Título Constitutivo, dependiendo de quién elabore éste, tendremos dos posibilidades:

- Puede hacerlo el constructor o el propietario único del inmueble antes de que se vendan los pisos: aunque la ley enumera los factores que deben contemplarse a la hora de adjudicar las cuotas a los distintos pisos y locales, en estos casos es muy corriente que no se tenga en cuenta nada más que la superficie, obviándose factores tan importantes como el emplazamiento. Los compradores se encuentran con las cuotas ya fijadas y rara vez ponen obstáculos, inconscientes de las importantes consecuencias prácticas que ese valor representa (no sólo una mayor o menor participación en cargas y beneficios económicos, sino también un mayor o menor poder de decisión en las votaciones de las juntas de la comunidad). En general son pocos los litigios que se establecen a cuenta de las cuotas de participación porque el proceso es caro y la repercusión posterior, escasa (pero las discusiones se repiten con frecuencia).

- En caso de que las cuotas de participación no hayan sido señaladas de antemano y existan varios propietarios en el inmueble, el reparto de las cuotas debe ser fruto del acuerdo unánime de todos ellos.

Si no se consigue la unanimidad, habrá que acudir al juez y las cuotas quedarán fijadas en virtud de una resolución judicial. Será necesaria la intervención de un arquitecto o de otro profesional cualificado, que haga una valoración técnica del conjunto del inmueble y de cada piso o local concreto (es preferible comprobar que, al realizar su examen, considera todos los criterios que indica la ley).

«POSEER» IMPLICA «CONTRIBUIR»

En una calle de Bilbao convivían, pared por medio, dos comunidades distintas: la del número 15 había adquirido dos habitaciones del bajo del número 14, para ampliar su propia portería y, por lo tanto, había pasado a formar parte de la comunidad de propietarios contigua, a cuyos gastos comunes se negaba a contribuir. Cansados de esa situación, los vecinos del 14 demandaron a los «intrusos» del 15 y se les dio la razón.

Los demandados pretendían que las dos habitaciones de las que eran dueños, ya no podían considerarse finca privativa del 14 porque sólo tenían acceso a la vía pública por su edificio.

Pero, tanto el Juzgado de Primera Instancia de Bilbao como la Audiencia Territorial de Burgos, coincidieron al sentenciar que los requisitos para considerar privativas esas habitaciones seguían vigentes, pues su aprovechamiento era a todas luces independiente y tenían salida propia a la calle, aunque fuera por el interior de la casa número 15. Por eso, se les condenó a participar en los gastos comunes del número 14, proporcionalmente al valor que las habitaciones representaban con respecto al total del inmueble (todo ello con independencia de que las susodichas habitaciones cumplieran funciones propias de elemento común, en tanto que albergaban la vivienda del portero).

El Tribunal Supremo desestimó el recurso interpuesto por la comunidad perdedora, confirmando las sentencias anteriores.

Cuando el Título Constitutivo delimita los dominios de un edificio, la única forma de desgajar una porción y dársela por completo a otra finca, es modificando lo dicho por el Título Constitutivo.

*Tribunal Supremo,
26/5/1982.*

¿Cómo se modifica la cuota de participación?

La cuota de participación es, en principio, inalterable. Sin embargo, en algunos casos particulares podría modificarse:

- Al comprar una vivienda cuya cuota está fijada de antemano, el consumidor acepta ésta y luego no le será sencillo conseguir la modificación de los valores establecidos originalmente por el constructor o propietario primero. Sólo si es posible demostrar que las cuotas se adjudicaron sin tener en cuenta todos los factores que enumera la ley, habrá posibilidades de conseguir una nueva fijación de las cuotas. Para ello, el propietario descontento tendrá que demandar a todos los demás propietarios, pues si su solicitud prospera, el nuevo reparto que dicte la resolución judicial les afectará a todos.
- También es posible una modificación, cuando se llega a un acuerdo unánime de todos los propietarios. En la parte correspondiente al gobierno interno de la comunidad explicamos los procedimientos para decidir y plasmar estos acuerdos (páginas 111 y 113).
- Existen otros casos en los que la modificación de las cuotas de participación será lógica y procedente, por ejemplo, si se añaden nuevas viviendas al inmueble, o se unen o dividen apartamentos, habrá que repartir los gastos comunes entre un número distinto de propietarios. Es decir, que si la estructura del edificio sufre alteraciones que suponen cambios con respecto a lo recogido en el Título Constitutivo, habrá que revisar éste, incluido el reparto de las cuotas.

CAPÍTULO 2

El arte de la convivencia

A lo largo de su vida, una comunidad de propietarios puede encontrarse con multitud de problemas y dudas, y para resolverlos no siempre bastará con lo dicho en un escueto Título Constitutivo.

Lo ideal es que se tracen de antemano los cauces por los que han de discurrir los asuntos de la comunidad, se prevea su reacción ante determinadas situaciones y se establezcan unas normas mínimas de convivencia.

Para dar forma a esta necesidad de organizarse, la Ley de Propiedad Horizontal permite la elaboración de dos tipos de disposiciones: por una parte los Estatutos, que regulan la dinámica de la comunidad de un modo general, atendiendo a las grandes cuestiones (gastos comunes o funcionamiento de las juntas, por ejemplo) y por otra, el Reglamento de Régimen Interior, más centrado en resolver los pequeños problemas cotidianos (tendido de la ropa, entrega del correo, etc.). Con esta especie de manual de instrucciones en la mano, los vecinos siempre sabrán a qué atenerse y no habrá sitio para el «yo no sabía». El que no respete las normas, lo hará a sabiendas y los demás podrán agarrarse a su reglamento para atajar o denunciar los atentados contra una fluida y correcta convivencia. Al menos en teoría...

Los Estatutos

Los Estatutos son una serie de disposiciones que establecen cuál debe ser el uso y destino del edificio, tanto en lo que respecta a los pisos y locales como a las instalaciones comunes; además, regulan cuestiones relativas a los servicios, los gastos comunes, la administración y gobierno, los seguros y la conservación y reparación del inmueble.

Las normas recogidas en los Estatutos establecen derechos y obligaciones con categoría de leyes y, lógicamente, su contenido no puede contradecir a la Ley. Su función es más bien la de completar y redondear lo dicho por el Título Constitutivo, desarrollando de una forma más extensa y específica el régimen jurídico de la propiedad horizontal, en aquellos apartados en los que no estén previstas las necesidades de los vecinos.

¿En qué tipo de documento se recogen?

La Ley no especifica la forma que deben adoptar los Estatutos, aunque sí indica que pueden incluirse en el Título Constitutivo. De no ser así, los Estatutos podrían recogerse en un documento privado en poder de la comunidad, o bien en un documento público inscrito en el Registro de la Propiedad. Lo cierto es que esta última es la opción más aconsejable: el cumplimiento de los Estatutos es obligatorio para los vecinos que los suscribieron y para sus sucesores o herederos, pero, estando registrados, afectarán también a terceras personas. Es decir, que los inquilinos y ocupantes de las viviendas en general, así como los nuevos compradores de pisos o locales, quedarán sujetos al cumplimiento de los Estatutos y sus infracciones no podrán justificarse aduciendo desconocimiento.

¿Cuál es su contenido?

Para entender el alcance de los Estatutos, vamos a enumerar, a título de ejemplo, algunas de las disposiciones que pueden recoger, aunque cada comunidad puede añadir las que considere necesarias, siempre que no contravengan la Ley (ver modelo 5).

Del inmueble en general

A veces, se incluyen en los Estatutos informaciones más propias del Título Constitutivo: una descripción del inmueble, de sus servicios e instalaciones, así como de los pisos y sus anejos, junto con las cuotas de participación que se les asignan, y una enumeración de los elementos comunes.

ESTATUTOS POR LOS QUE SE RIGE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA SITA EN MADRID, CALLE

I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. - Las presentes normas generales regulan, como complemento de las disposiciones legales aplicables, la propiedad del inmueble sito en Madrid, calle y obligarán a todos y cada uno de los propietarios de los distintos estudios ó viviendas de la citada casa y automáticamente desde el momento en que adquieran la calidad de propietarios.

Artículo 2º. - El inmueble se divide en viviendas ó estudios independientes, cuya propiedad será privativa de su respectivo titular, y en elementos comunes que pertenecerán de manera indivisible pero proporcional a todos los copropietarios.

II. ELEMENTOS COMUNES

Artículo 3º. - Son elementos comunes todos los constitutivos de la finca, que por virtud de la escritura de división horizontal no hayan pasado a formar parte de los distintos estudios ó viviendas y que en consecuencia perteneciendo a la comunidad sirven para uso y aprovechamiento de todos los estudios ó viviendas. Especialmente se resalta como tales elementos comunes o partes en proindiviso los siguientes.

El solar, cimentaciones, estructuras y muros de cerramientos, cubiertas, saneamiento, paredes maestras y medianeras, fachadas, jardín, piscina, escalera, portal, anteportal y decorados respectivamente, puerta de entrada, instalaciones completas de ascensor, agua, gas, electricidad, conserjería, habitaciones de emplazamiento de depuradora de piscina, cuarto de basuras y de un modo general todos aquellos elementos del edificio que no estén adscritos como privativos a estudios ó viviendas y sirven para el uso, aprovechamiento o disfrute de todos los que integran el inmueble.

Artículo 4º. No podrán enajenarse ni gravarse los elementos comunes que se conservarán siempre proindiviso y como accesorios a los pisos y locales independientes de la finca en la proporción que a cada uno de ellos corresponda.

III. CUOTAS, GASTOS Y VOTOS

Artículo 5º. El valor que representa cada estudio o piso en el total de los elementos comunes; la participación del propietario de cada uno de ellos en los gastos generales comunes y el número de votos de que dispondrá su propietario son los que se expresan en el siguiente cuadro:

LOCALES	COEFICIENTE
26 plazas de garaje a 0,15	
Planta 1º.	2,86
A	
B	1,59
C	1,59
D	2,64
E	3,15
F	2,56
G	2,56
H	2,95
I	2,05
J	1,59
	1,59

De la transmisión de los pisos

Los Estatutos nunca pueden impedir que los propietarios de los pisos transmitan éstos con libertad, pero pueden limitar parcialmente esa libertad, si se establecen derechos de «tanteo» y «retracto» en favor de la comunidad:

1) Cuando un vecino pone en venta su piso, debe fijar un precio y unas condiciones invariables y comunicárselas no sólo a los compradores ajenos a la finca, sino también al resto de los vecinos. Si alguno de los copropietarios está interesado en comprar, tiene preferencia frente a los compradores externos; si hay varios candidatos, el que ofrezca el precio más alto se llevará el piso y, a igualdad de ofertas, se dará preferencia al vecino cuyo piso linde con el que se vende. Así se habrá respetado el derecho a «tantear», pactado por el conjunto de los vecinos en los Estatutos, en su propio beneficio (ver modelo 6).

2) Si el que vende se salta esa norma, vendiendo el piso directamente a una persona ajena a la comunidad o alterando las condiciones que había ofrecido para el tanteo (por ejemplo, porque desea traspasarle el piso a un amigo suyo o a un familiar), la venta puede anularse para que los vecinos interesados recompren el piso irregularmente vendido. En este caso, se ejercitaría el derecho de «retracto».

En este sentido conviene recordar que, si el piso en venta está alquilado, la primera opción de compra debe cederse al inquilino, anteponiendo su opinión a la de cualquier otro comprador.

Del arrendamiento

El arrendamiento tampoco puede prohibirse, pero sí puede establecerse cuál ha de ser el número máximo de inquilinos admisibles en un piso; también puede prohibirse el arrendamiento a determinado tipo de inquilinos, que pudieran acarrear descrédito al resto de los vecinos.

Del uso de los pisos y locales

Es posible decidir en los Estatutos que los pisos sólo puedan usarse como residencia y no como consulta o sede de actividades profesionales, ni tampoco como pensión donde alojar huéspedes de pago, al menos por encima de determinado número.

También podría limitarse el número de personas «extras» (aparte del propietario), que ocuparán la vivienda habitualmente.

En cuanto a los locales, puede prohibirse la instalación de determinado tipo de negocios o pequeñas industrias cuyas actividades se consideren insalubres, peligrosas, o contrarias a las buenas costumbres, aparte de las que la ley prohíbe en general. También puede prohibirse la instalación de maquinaria molesta, o establecerse las condiciones para que se haga uso de ella (horarios, insonorización, etc.).

De los elementos y los gastos comunes

Puede regularse el uso que ha de darse a los patios, los jardines, las terrazas... También puede definirse lo tocante a los gastos generales, que han de pagarse con arreglo a la cuota de participación (forma de recaudación, etc.), y la contribución a eventuales gastos extraordinarios. Así mismo, es posible definir el modo en que las cuotas serán modificadas en caso de que se construyan nuevas plantas, se hagan innovaciones, etc.

Todos los propietarios tienen derecho a usar los elementos comunes y, aunque nunca ejerciten ese derecho, no les es posible renunciar a él porque la ley no lo permite. Sin embargo, puede tolerarse la exención del pago de determinados gastos en algunos casos. Por ejemplo, los dueños de los locales podrían estar exentos del pago de los gastos de vestíbulo, escaleras y ascensor, por no hacer uso de ellos.

De los servicios

Puede regularse la creación de servicios comunes de interés general (limpieza, jardinería, revisión de las instalaciones, etc.) y también definirse las condiciones que ha de reunir el portero del inmueble.

De las obras y la conservación del inmueble

Es posible poner ciertos límites a la modificación de los pisos y las instalaciones, cuando la estructura del edificio se vea afectada o se comprometa la apariencia arquitectónica. Además, puede obligarse a los vecinos a mantener en buen estado las instalaciones del interior de su piso, si la falta de mantenimiento repercute negativamente en la comunidad.

También puede regularse la eventual construcción de nuevas plantas y la realización de obras que alteren la estructura del edificio.

Del gobierno y la administración

La comunidad tendrá sus propios órganos de gobierno, encabezados por un presidente, un administrador y un secretario. En los Estatutos se pueden definir las condiciones que deben reunir estos cargos y establecerse el método de nombramiento de sustitutos; pueden limitarse las facultades de representación del presidente y ampliarse las competencias de la Junta en determinados asuntos, o decidirse en qué modo se redactarán los acuerdos, cómo se someterán los problemas de vecindad al juicio de árbitros externos...

Del seguro de la comunidad

Es aconsejable que las comunidades cuenten con un seguro con el que hacer frente a posibles siniestros e indemnizaciones a terceros. En los Estatutos puede convertirse en obligatorio el seguro (los vecinos no podrán eludir el pago de la cuota) y regularse todo lo que le concierne.

Del incumplimiento de las normas

Aunque los Estatutos tratan de garantizar un funcionamiento correcto en

interés de todos los vecinos, la experiencia demuestra que los mismos vecinos que los suscriben, pueden saltarse sus normas en distintas ocasiones. Así que los Estatutos también pueden fijar sanciones para los infractores.

¿Quién se ocupa de elaborarlos? ¿Cómo se modifican?

- La Ley permite que los Estatutos sean elaborados por el constructor o el propietario único del inmueble antes de que se empiecen a vender los pisos, con lo que vendrán impuestos a los compradores.
- La otra posibilidad es que sean elaborados por el conjunto de propietarios existentes y aprobados por unanimidad. Conviene aclarar que no es necesaria la venta de todos los pisos de un edificio para proceder a la confección de los Estatutos; basta con que un piso se venda para que el propietario recién llegado los acuerde con el dueño del resto del inmueble.

Para modificar lo establecido en los Estatutos, es preciso actuar de la misma manera que cuando se constituyeron, convocándose a todos y cada uno de los propietarios existentes, anunciándose expresamente el objeto de la convocatoria y aprobándose cada cambio por unanimidad. Bastaría que un copropietario se negara a la adopción de una modificación, para que ésta fuera descartada.

(Ver capítulo 9, *La Junta y sus decisiones*, para conocer los mecanismos por los que se adoptan decisiones correctamente, cuáles son las posibilidades de anular un acuerdo controvertido, etc.).

¿Qué problemas pueden entrañar los Estatutos?

Está claro que cuando todos los habitantes de una casa deciden y aprueban las normas por las que regirse, lo hacen con el convencimiento de que son apropiadas y les convienen. También es probable que, con el paso del tiempo, aprecien las deficiencias de algunas de esas normas y quieran modificarlas, o echen en falta otras nuevas y propongan su incorporación a los Estatutos. Los problemas en estos casos serán consecuencia de la oposición de alguno de los copropietarios a las innovaciones, lo que bastará para impedir los acuerdos, por falta de unanimidad.

Sin embargo, cuando los Estatutos vienen impuestos por los propietarios únicos de un inmueble, antes de que sea vendido por pisos, suelen introducirse cláusulas que mantienen algunos privilegios para estos propietarios originales.

Por ejemplo, si durante todo el tiempo que se tarda en vender los pisos, el constructor instala su oficina de venta en los bajos comerciales, podría eximirse del pago de determinados gastos comunes (ascensor, escaleras...), o reservarse beneficios en lo que respecta a las servidumbres (por ejemplo, el derecho a atravesar el patio interior para acceder a la trasera del local).

Otro tipo de problemas, son los que representa la aparición de recién llegados, cuando los Estatutos no son públicos. Imaginemos, por ejemplo, un inquilino novato que instala una consulta en el piso al que acaba de llegar, ignorando que está expresamente prohibido. Si los Estatutos están recogidos en un documento que, por ser privado, no puede consultarse fácilmente y tampoco se le han dado a conocer al firmar el contrato de arrendamiento, los miembros de la comunidad no tendrán posibilidad de penalizarle; no les quedará más remedio que soportar la consulta. En este caso, la comunidad sale perdiendo. Imaginemos ahora a una pareja que compra un piso con la intención de alquilar varias habitaciones a estudiantes y poder pagar la hipoteca. Un día comentan sus intenciones al vecino de enfrente y al poco tiempo reciben una muestra de los Estatutos, en los que se afirma que los huéspedes de pago no están admitidos. Si pusieran su proyecto en marcha se arriesgan a ser penalizados, porque ya no pueden demostrar su ignorancia. En este caso, los recién llegados son los que se llevan la parte desagradable.

Una buena opción para evitar este tipo de situaciones, sería incluir en los contratos de venta o arrendamiento una cláusula en la que el futuro titular del piso declare conocer las normas por las que se rige la comunidad.

Por último, hay que recordar que los Estatutos están limitados por la Ley, y sus disposiciones no pueden obligar a nadie cuando contradicen aquella. Serían cláusulas nulas, por ejemplo, las que trataran de prohibir el arrendamiento, las que convirtieran los cargos de presidente, administrador y secretario en irrevocables, o las que permitieran a un copropietario solicitar la división de la comunidad.

¿Cómo se adaptarán los viejos Estatutos a la nueva Ley?

La nueva Ley de Propiedad Horizontal concede un año de plazo a las comunidades constituidas antes de su entrada en vigor, para que procedan a adaptar sus Estatutos a las nuevas disposiciones. Lo que no se especifica son las medidas administrativas por las que se comprobará que las comunidades lo han hecho (quizás los registradores de la propiedad realicen revisiones de oficio).

En cualquier caso, esta puede ser una buena ocasión para sacar a la luz aquellas normas contrarias a la Ley, que podrían someterse a la consideración

del juez, para ser revisadas y, previsiblemente, anuladas. Sería una buena idea que el Presidente de cada comunidad exigiera al Administrador una revisión profesional de los Estatutos y una adaptación a la nueva Ley.

El Reglamento de Régimen Interior

El Reglamento de Régimen Interior es un conjunto de normas que regula cuestiones de «detalle», centradas en los pequeños problemas prácticos, la utilización de los elementos comunes y los temas estrictamente relacionados con la convivencia cotidiana. Sus disposiciones no pueden contradecir ni a la Ley ni a los Estatutos. Puesto que el Reglamento sólo atañe a lo que ocurre en el interior del inmueble, su cumplimiento es obligatorio para los moradores habituales de pisos y locales, independientemente de que sean propietarios o inquilinos.

Su utilidad es especialmente grande en las comunidades muy nutridas, en las que la ausencia de unas normas mínimas puede desembocar en el caos. Pero incluso en las pequeñas comunidades servirá de ayuda, porque hay cuestiones de las que nadie se libra; por ejemplo, algo tan simple como sacar la basura puede dar problemas si cada vecino lo hace a una hora diferente (aunque en cuestión de basuras, puede ser el Ayuntamiento quien marque la pauta). Veamos los temas que suele regular el Reglamento de Régimen Interior (ver modelo 7):

- 1) Las actividades molestas para el resto del vecindario, que se realicen en el interior de los pisos o locales (este es un tema importante, que quizás convenga incluir y desarrollar en los Estatutos).
- 2) Los ruidos, especialmente a horas intempestivas.
- 3) La convivencia con determinados animales (por ejemplo, puede prohibirse la presencia de perros de razas agresivas).
- 4) El tendido de la ropa.
- 5) El vertido de objetos por las ventanas.
- 6) El juego de los menores.
- 7) El uso del ascensor (puede prohibirse que los niños lo usen estando solos, que se transporten objetos de grandes dimensiones...).

- 8) La recogida de la basura.
- 9) La iluminación del portal, los descansillos, el garaje, etc.
- 10) Las fechas de encendido y apagado de la calefacción central.
- 11) Los horarios de recogida y entrega del correo.
- 12) La colocación de placas profesionales.
- 14) Las obligaciones del portero.
- 15) También es posible prever en el propio Reglamento, multas para quienes se salten las normas...

¿Dónde se recoge?

Normalmente el Reglamento de Régimen Interior se redacta en un documento privado para uso interno de la comunidad, aunque nada impide que pueda formalizarse en una escritura pública. En cualquier caso, no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad, ni tiene efectos frente a terceros, precisamente porque su utilidad se ciñe a lo que ocurra en el interior de la casa. Puesto que la inscripción en el Registro de la Propiedad está descartada, quizás sería conveniente crear un registro específico para los Reglamentos de Régimen Interior que, dejados al entendimiento de las comunidades y faltos de supervisión profesional, suelen contener numerosas cláusulas irregulares o ilegales (por ejemplo, alteraciones de las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos en las juntas); también es frecuente que se regulen en ellos asuntos que por su importancia, pertenecen a la esfera de los Estatutos o, incluso, del Título Constitutivo.

¿Quién se ocupa de elaborarlo? ¿Cómo se modifica?

El Reglamento de Régimen Interior puede ser responsabilidad tanto del propietario original del inmueble, como de los propietarios que vengán a ocuparlo, una vez que los pisos y locales se hayan puesto en venta. A diferencia de lo que ocurre con el Título Constitutivo y los Estatutos, no es preciso el acuerdo unánime de la comunidad para aprobarlo:

- En primera convocatoria, bastará con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que haya en la casa (es decir, la mitad más uno), que a su vez representen más de la mitad de las cuotas de participación.

- En segunda convocatoria, bastará con el voto de la mayoría de los asistentes, siempre que a su vez representen más de la mitad de las cuotas de participación de los asistentes (si no se logran reunir las mayorías necesarias por falta de acuerdo o de asistencia, siempre es posible acudir al juez; vea la parte correspondiente a *Acuerdos y votaciones* en el capítulo 9).

En caso de que los vecinos deseen modificar alguna de las normas que establece el Reglamento, o añadir nuevas disposiciones, deberán seguir el mismo procedimiento que para su creación: convocatoria de todos y cada uno de los propietarios existentes en el inmueble, mención expresa de la finalidad de la convocatoria, y discusión y votaciones, siendo necesarias para el avance de los acuerdos, las mismas mayorías que acabamos de mencionar.

¿Qué problemas puede entrañar?

Mientras que para la confección del Título Constitutivo o de los Estatutos es absolutamente imprescindible el acuerdo de todos los miembros de la comunidad, para la adopción del Reglamento basta con reunir una determinada mayoría. Esto puede provocar una división de la comunidad entre vecinos a favor y en contra de las normas aprobadas.

Por eso, existe la figura de la «impugnación», que permite a los descontentos protestar y paralizar la entrada en vigor de las reglas que encuentran impropias, perjudiciales o contrarias a la Ley, siempre que se cumplan determinados requisitos (vea la página 114, referente a la impugnación). Pero habrá que hacer ciertas distinciones:

1) Cuando las reglas y sus modificaciones no presentan ninguna irregularidad y han sido aprobadas por unanimidad, es decir, con el consentimiento de todos los vecinos, ninguno de ellos podrá después impugnarla (el arrepentimiento en esas circunstancias no está permitido).

2) A veces se trata de incluir en el Reglamento de Régimen Interior una cláusula que, por su naturaleza y trascendencia, debería figurar en el Título Constitutivo o en los Estatutos y ser acordada por unanimidad; en ese caso, los vecinos descontentos podrían impugnarla y dejar el problema en manos del juez, que debe decidir en qué categoría incluirla.

Para terminar citaremos dos cláusulas nulas que se incluyen con frecuencia en el Reglamento de Régimen Interior: aquella que altera las mayorías necesarias para la adopción de los acuerdos, y aquella que establece una duración limitada para la vigencia del Reglamento (las normas acordadas pueden alterarse o incluso desaparecer, si esa es la voluntad de los propietarios, pero tendrá que procederse a una nueva votación).

Relaciones de vecindad

La vida en un inmueble compartido no siempre es tarea fácil y las cosas suelen complicarse a medida que aumenta el número de vecinos y se hace necesario poner de acuerdo múltiples intereses. Las relaciones de vecindad son inevitables;

DEMANDA INCONSISTENTE

Una comunidad de propietarios murciana demandó a dos inquilinos de la séptima planta, por haber instalado en su piso un consultorio en el que se trataban trastornos como la obesidad o las varices. Según los vecinos, los inquilinos infringían el artículo octavo de los Estatutos comunitarios, en el que se prohibía la instalación de consultas médicas; además, consideraban que el apartamento era escenario de una actividad prohibida por la Ley de Propiedad Horizontal. Por eso solicitaban que se pusiera fin al contrato de arrendamiento y se procediera al desalojo de los presuntos «infractores».

Pero el Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, apoyándose en razones poderosas:

- *Los demandantes fueron incapaces de demostrar que en sus Estatutos se prohibiera la instalación de clínicas: tal y como recogía el acta que aportaron como prueba, se había acordado la necesidad de aprobar por unanimidad la modificación del artículo octavo, a fin de prohibir terminantemente ese tipo de negocios en los pisos; pero la unanimidad nunca fue lograda o, al menos, no pudo acreditarse.*
- *Además, los Estatutos no estaban inscritos en el Registro de la Propiedad, ni tampoco se habían dado a conocer a los inquilinos antes de que se celebrara el contrato de arrendamiento... Y los terceros no quedan sujetos a este tipo de normas inaccesibles.*
- *El Juez no vio motivos para considerar la cura de las varices y la obesidad, como algo peligroso o insalubre y, mucho menos, inmoral.*
- *Finalmente, no se tomaron en cuenta las supuestas incomodidades causadas por los pacientes de la clínica (que según el portero acaparaban el 60% del tráfico en ascensor), pues la clínica sólo funcionaba tres días a la semana, y en el edificio había otras cinco oficinas abiertas al público...*

La comunidad presentó un nuevo recurso ante la Audiencia Provincial de Murcia, que nuevamente desestimó sus pretensiones, haciendo suyas las razones del Juez de Primera Instancia.

*Audiencia Provincial
de Murcia, 7/3/1994.*

no queda más remedio que mantener un equilibrio entre lo que cada vecino quiere hacer y lo que los demás están dispuestos a consentir.

El buen funcionamiento de una comunidad descansa sobre el principio de mutua tolerancia y sobre la diligencia de los vecinos a la hora de respetarse unos a otros. En esencia, puede decirse que está vedado ejercer actividades que afecten directamente a la propiedad del vecino o que, de alguna manera, tengan en ella un influjo superior al tolerable; además, debe respetarse un uso razonable del inmueble y mantenerse un trato correcto con los demás titulares.

Aunque estas bases pueden parecer muy vagas, definir las es, en la mayoría de los casos, una cuestión de sentido común: está claro que sería contrario a las normas de buena vecindad pasar la aspiradora de madrugada, poner la música a todo meter o sacudir las migas sobre la ropa tendida bajo nuestro balcón...

Pero, lo cierto es que la falta de respeto a las normas de buena vecindad es frecuente y en muchas ocasiones se traspasa la frontera de lo permitido: cuando se incumplan los Estatutos (ya sabemos que tienen categoría de leyes), o se desarrollen actividades molestas, peligrosas, nocivas, insalubres o ilícitas, será posible emprender acciones judiciales contra los infractores. Además la Ley de Propiedad Horizontal establece penalizaciones para estas actitudes: desde el simple apercibimiento, que es algo así como una llamada de atención, hasta la sanción económica o la privación temporal del piso o local por un tiempo máximo de tres años, junto a una eventual indemnización por los daños y perjuicios causados (vea el capítulo 10, dedicado a los procedimientos judiciales).

CAPÍTULO 3

Propiedad privada y propiedad compartida

En cierto modo, un edificio puede compararse con un organismo vivo, pues está sustentado por un esqueleto de pilares, vigas y muros maestros, y atravesado de arriba abajo por canalizaciones que transportan fluidos «vitales»: agua limpia, electricidad, gas... Otras canalizaciones evacúan las aguas y los humos sucios, mientras que los residuos sólidos tienen su propio circuito de salida (montacargas, contenedores, etc.). Muchos elementos son «esenciales» para la propia supervivencia del edificio; si, por ejemplo, cedieran las vigas, el conjunto se vendría abajo. Sin embargo, hay otros elementos «no esenciales», que carecen de importancia estructural (un tabique sencillo), o bien sólo dan servicio a una persona (una llave de paso o un interruptor en el interior de una vivienda). En este complejo entramado se integran las viviendas particulares, bien diferenciadas físicamente y a su vez divididas en dormitorios, baños, salones...

¿Cuál es el objeto de esta descripción? Aprender a distinguir los «elementos comunes», cuya propiedad es compartida por todos los miembros de la comunidad, de las «partes privativas», que pertenecen exclusivamente a cada uno de ellos. La diferencia entre ambas categorías no es tan obvia como podría parecer a simple vista.

Las partes privativas y los elementos comunes

Las partes privativas

La Ley indica que las *partes privativas* son aquellos espacios sobre los que el propietario ejerce un derecho de propiedad singular y exclusivo, es decir, que se trata de los pisos o locales, bien delimitados y susceptibles de ser usados con independencia y privacidad, de los que cada vecino posee un título de propiedad separado e individual. Así mismo, se incluyen en la parte privativa los anejos que consten en dicho título –generalmente plazas de garaje, trasteros o buhardillas– aunque estén separados físicamente del núcleo formado por el piso o local.

Por último, la Ley precisa que todos los elementos arquitectónicos y las instalaciones que se hallen dentro del piso o local o de sus anejos, tienen también la consideración de privativas, siempre que sirvan exclusivamente a su ocupante.

Los tabiques que definen la distribución interior de los pisos son privativos, a no ser que se trate de paredes maestras que, al igual que los pilares y vigas, forman parte de la estructura de sostén de la casa y han de considerarse comunes. En cuanto a los muros de cerramiento, que marcan el perímetro del inmueble, a modo de barrera entre el interior y el aire libre (es decir, los que en su cara externa corresponden a la fachada o a los patios), también son comunes. En el mismo caso se encuentra el forjado (suelo y techo), que entra dentro de la esfera de los elementos comunes.

Las instalaciones del agua y la electricidad se componen de grandes canales, de los que parten ramificaciones hacia el interior de los pisos o locales; en su recorrido por éstos, y siempre que den servicio exclusivamente a los respectivos propietarios, se consideran partes privativas.

Los elementos comunes

La Ley define los elementos comunes como todas aquellas piezas «necesarias para la sustentación y conservación de un edificio, y aquellas destinadas al uso y disfrute de los propietarios en común». Vamos a enumerarlos según la razón por la que merecen el nombre de elementos comunes (por su trascendencia estructural, por tratarse de instalaciones necesarias para todos los vecinos o bien por albergar servicios destinados a la comunidad).

- Por una parte podemos citar todos los elementos arquitectónicos que definen el edificio: suelos, muros (no tabiques sencillos en el interior de los pisos), cimientos, vuelo, patios, escalera, corredores y cubiertas.

- En segundo lugar se encuentran las instalaciones generales del edificio: canalizaciones de agua, gas, electricidad y calefacción (hasta los puntos de acometida de cada particular), fosos, pozos, acueductos y ascensor.
- Por último, incluiremos los locales accesorios que se dedican a los servicios comunes: el cuarto de la calefacción central, el de las basuras, la portería, etc.

¿Cuál es la relación entre partes privativas y elementos comunes?

La Ley deja muy claro que partes privativas y elementos comunes forman un todo indisoluble: quien opte por las primeras, convirtiéndose en propietario, pasará simultáneamente a ejercer de copropietario de los segundos.

- Los elementos comunes son «irrenunciables», es decir, que por mucho que un vecino quiera voluntariamente perder su condición de copropietario de estos elementos, no puede hacerlo.
- Los elementos comunes son «inseparables» de la parte privativa, de forma que no pueden ser transferidos de forma independiente. Por ejemplo, unos vecinos cuyos hijos sean ya mayores, no pueden vender su copropiedad sobre los columpios del patio a unos padres jóvenes y a sus retoños, quedándose con el piso que poseen. Y lo mismo ocurre en el caso contrario: no puede venderse un piso «a secas», guardándose el derecho de copropiedad sobre los elementos comunes; cuando un piso se vende, alquila, embarga, hereda... lo hace acompañado de su anejo inseparable de elementos comunes.
- Los elementos comunes son «indivisibles», o lo que es lo mismo, no se pueden fragmentar y repartir entre los miembros de la comunidad, a no ser que primero hayan cambiado de categoría, perdiendo su condición de comunes. Este proceso llamado *desafección*, puede iniciarse sólo en algunos casos. Vamos a explicarlos.

¿Puede un elemento común convertirse en privativo? ¿Qué es la desafección?

Los elementos comunes pueden ser «esenciales» o «no esenciales». Los primeros ya sea por su naturaleza o por el destino para el que fueron concebidos, no pueden dividirse ni repartirse. Está claro, por ejemplo, que no tendría ningún sentido intentar parcelar las vigas o el tejado de un edificio y asignar a cada vecino la propiedad exclusiva sobre cada uno de los trocitos resultantes. Sin embargo, la posibilidad de dividir y repartir un elemento común no parece tan absurda cuando hablamos, pongamos por caso, de un amplio

jardín. Otras veces la duda surge cuando una comunidad decide eliminar el servicio de portería y la vivienda del portero, que pertenece a todos por igual, se queda desocupada.

Pues bien, para que el jardín pudiera convertirse en varias parcelas privadas, o la vivienda del portero venderse, repartiéndose el beneficio obtenido entre los vecinos, primero habría que conseguir que estos elementos dejaran de ser «comunes», lo que sería posible si se procediera a su desafectación. Para ello, es necesario que los vecinos lleguen a un acuerdo unánime, pues bastará que uno se oponga para que las cosas sigan como estaban. Una vez logrado ese acuerdo unánime, el presidente de la comunidad acudirá al Registro de la Propiedad e inscribirá la vivienda desafectada del mismo modo en que se inscribiría una vivienda cualquiera, pudiendo posteriormente venderse ésta en interés colectivo.

Las servidumbres

Una figura que conviene conocer cuando hablamos de propiedad horizontal es la *servidumbre*, pues puede aparecer cuando dos propiedades distintas se hallan próximas físicamente y una de ellas «invade» en cierto modo la otra. Cuando un inmueble está gravado por una servidumbre, su espacio se verá interferido por algo (servidumbre predial) o alguien (servidumbre personal) ajeno a la finca, ya sea con el consentimiento voluntario del dueño del inmueble, ya sea por imposición legal:

- Si se trata de una servidumbre personal, la interferencia vendrá representada por una o varias personas ajenas al inmueble, que podrán utilizarlo parcialmente en su beneficio. Por ejemplo, imaginemos una casa enclavada en medio de otras, que no tenga acceso directo a la vía pública; sus habitantes pueden beneficiarse de una servidumbre de paso sobre el inmueble vecino, atravesándolo cada vez que tengan que salir a la calle o volver a casa.
- Si se trata de una servidumbre predial, la interferencia vendrá representada por un inmueble distinto, normalmente contiguo, cuyas instalaciones o estructuras invadirán en parte el espacio del otro. Por ejemplo, supongamos que el mismo edificio que antes mencionábamos, dado su aislamiento no puede verter las aguas pluviales hacia un patio propio y necesita pasar sus conductos de evacuación por el patio del vecino; se trataría de una servidumbre de desagüe.

En el seno de una comunidad, las servidumbres suelen someter a uno o varios vecinos en beneficio del conjunto o de otros vecinos, e ir acompañadas de una indemnización por los daños y perjuicios que pudieran ocasionar (normalmente son consecuencia de la creación de un servicio o instalación de interés general, ver páginas 65 y 111). Veamos ahora, las servidumbres a las que nos referimos.

Servidumbre de paso

Esta servidumbre permite a los habitantes de un inmueble traspasar los dominios del inmueble colindante, para alcanzar la vía pública. También puede establecerse sobre un piso privado y beneficiar a la comunidad, aunque dentro de unos límites muy estrictos y reduciéndose las «visitas» al mínimo imprescindible. Por ejemplo, imaginemos que una comunidad instala una antena colectiva en la azotea de su edificio; para acceder a ésta no queda más remedio que atravesar el apartamento de la última planta, de forma que cualquier reparación de la antena o cambio de orientación obliga al paso de los técnicos por ese espacio privado. El vecino correspondiente deberá soportar estas intrusiones, aunque es posible que reciba una compensación económica por ello.

Servidumbre de medianería

Esta servidumbre es «recíproca», pues se deriva de la obligación que tienen dos edificios o terrenos contiguos de compartir paredes, muros, setos, vallados... Si un edificio está separado del adyacente por un muro compartido, los habitantes de uno y otro lado están obligados a costear las reparaciones en la proporción correspondiente, y pueden beneficiarse de él en igual medida (por ejemplo al atravesarlo por vigas hasta la mitad de su espesor, al apoyar en él otras estructuras, etc.).

Lo mismo ocurre con la pared que separa los apartamentos de dos vecinos (siempre que se trate de un tabique sencillo y no de un muro maestro, que pertenece a la comunidad): cada uno debe hacer un uso limitado y proporcional de su pared, no pudiendo perforar la parte contraria, etc.

Servidumbre de luces y vistas

Quienes se benefician de esta servidumbre pueden abrir huecos hacia la finca contigua, ya sea para recibir luz o para gozar de vistas a través de su terreno. Esto tiene su transposición en el interior de un inmueble, cuando un vecino perfora parcialmente los muros de la comunidad o de otro vecino, con esos fines. En cualquier caso y sea quien sea el medianero, diremos que:

- Si se trata de una servidumbre de luces, no es posible que un vecino abra huecos sin consentimiento del otro en una pared medianera, aunque sí puede hacerlo en una que le pertenezca en exclusiva; eso sí, el hueco deberá tener un máximo de treinta centímetros de lado, ir situado bajo la línea del techo y cerrado con vidrieras fijas, rejas de hierro y red de alambre.
- Si se trata de una servidumbre de vistas, no pueden abrirse ventanas, balcones o voladizos con vistas rectas sobre la finca del vecino, a no ser que haya un mínimo de dos metros de separación (sesenta centímetros, si se trata de vistas de costado u oblicuas). En este caso pueden colocarse vidrieras móviles.

Cuando las ventanas se abren hacia la vía pública, aunque miren directamente a la casa de enfrente, no establecen servidumbre alguna pues se entiende que no implican una intromisión en el espacio privado.

Servidumbre de desagüe

La inclinación de los tejados de los edificios debe estar pensada de tal forma que las aguas de lluvia viertan hacia su propio suelo o hacia la vía pública y no en la propiedad del vecino; además, deben recogerse de modo que se evite perjudicar a éste. Si ello no fuera posible dado el emplazamiento de la casa, se podría exigir el paso de conductos de evacuación de aguas por la finca contigua, de la forma que resultara menos molesta (incluyéndose una indemnización).

CAPÍTULO 4

La economía comunitaria

El día a día de un edificio implica una serie de gastos ineludibles, incluso cuando la comunidad que lo habita es pequeña, cuenta con instalaciones poco sofisticadas y carece de servicios. En una casa sin ascensor, los vecinos no tendrán que hacer frente al consumo eléctrico que éste supone, pero si no quieren caminar a tientas, tendrán que comprar bombillas para iluminar los rellanos de la escalera.

Existen inmuebles en los que el capítulo económico se lleva sin sobresaltos y siempre hay dinero a fin de mes, aunque a veces se tienda a la austeridad y a veces al despilfarro. Sin embargo, en otras muchas ocasiones surgen diferencias de criterio a la hora de contribuir a la factura común, porque algunas personas no se sienten «identificadas» con ciertas partidas de gastos comunes... o con ninguna. Los morosos son una de las pesadillas más frecuentes de las comunidades de propietarios, aunque con la nueva Ley de Propiedad Horizontal se han sentado las bases para luchar con más agilidad y dureza contra estos culpables de descabalar el presupuesto.

Los gastos comunes

Pues bien, los gastos comunes son aquellos que se derivan del «adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades».

Para entenderlo mejor, vamos a enumerar las partidas de gastos más habituales:

- El uso y el paso del tiempo irán deteriorando los elementos comunes y, tarde o temprano, será necesario realizar gastos para su reparación y mantenimiento, como también será necesario arreglar las averías repentinas e imprevisibles.
- Otras veces, los vecinos querrán subsanar las deficiencias que de origen tuvieron los elementos comunes, realizando innovaciones o mejoras.
- Además habrá que realizar gastos para abastecer el edificio del agua, la energía y los combustibles necesarios para mantener los elementos comunes (luz de descansillos y portal, gasóleo de la calefacción, etc.).
- Otros gastos comunes serán los derivados de pagar los servicios del personal contratado para la limpieza, la portería, la administración de la finca, etc., y dotarlo del material necesario para el desempeño de su trabajo.
- Así mismo, toda comunidad de propietarios deberá pagar anualmente ciertos impuestos y contribuciones urbanas.
- Si el inmueble cuenta con un seguro de daños y de responsabilidad civil, las cuotas deben ser pagadas con cargo a la comunidad.
- Si la comunidad entabla un pleito contra uno de sus miembros o contra un tercero, por el incumplimiento de las obligaciones que éste tiene con respecto a la casa y a sus vecinos, los costes en que se incurra también tienen rango de gastos comunes, puesto que un resultado favorable sería beneficioso para todos.
- Si en algún momento la comunidad debe indemnizar a uno de sus miembros (por ejemplo, porque una obra en un elemento común ha causado daños en su propiedad privada), será el presupuesto común el que pague la cuenta.
- Un ejemplo curioso de gasto común, frecuente en las zonas turísticas, es el de la traducción de los acuerdos a las lenguas de los propietarios extranjeros de la comunidad.
- Además, la nueva Ley de Propiedad Horizontal obliga a la creación de un *fondo de reserva*, lo que hasta ahora no pasaba de ser una opción recomendable.

¿En qué consiste el fondo de reserva?

El fondo de reserva es un depósito de dinero, siempre disponible, destinado al pago de las obras de conservación y reparación de la finca. Puesto que las pequeñas averías y desperfectos se repiten con mucha frecuencia, puede interesar la suscripción de un seguro de daños o de un contrato de mantenimiento permanente, con cargo a ese fondo.

Esta provisión deberá crearse en el momento en que se apruebe el primer presupuesto ordinario posterior al 28 de abril de 1999 (fecha de entrada en vigor de la nueva Ley de Propiedad Horizontal), y todos los vecinos deberán contribuir a su formación y sostenimiento, según sus cuotas de participación.

Al inicio de cada ejercicio económico, el fondo de reserva deberá representar, al menos, el 5% del presupuesto ordinario anterior y podrá usarse a lo largo del año sin descender nunca por debajo de la frontera mínima legal, del 2,5% de ese mismo presupuesto. Al término del ejercicio, el fondo de reserva que habrá mermado en los meses precedentes, deberá actualizarse.

Únicamente en su primer año de vida, el fondo podrá tener una cuantía de partida equivalente al 2,5% del presupuesto ordinario anual.

¿Cómo se regula el pago de los gastos comunes?

La contribución de los vecinos a los gastos comunes no es necesariamente idéntica, sino que puede variar en función de las características de los pisos o locales que ocupen éstos y del uso que hagan de los elementos comunes. Ya en la fase de elaboración y registro del Título Constitutivo se prevé la medida en que cada uno deberá aportar a los gastos, mediante la asignación de las «cuotas de participación» (ver página 27). Si, por ejemplo, un vecino tiene una cuota de participación del 10%, en principio le corresponde pagar una décima parte de los gastos comunes.

Pero, esta asignación no es inamovible y los propietarios pueden cambiarla, siempre que lleguen a un acuerdo unánime. También pueden pactar, por unanimidad, la existencia de cuotas especiales para determinados gastos, exenciones en casos concretos, etc.

La forma en que se recaude el dinero (plazos, forma de pago, etc.), puede regularse en los Estatutos (ver modelo 5), para facilitar la gestión económica del inmueble.

Una fórmula corriente de organizar los pagos consiste en estimar un presupuesto, que contemple el conjunto de gastos previstos para el año que

empieza. Ese presupuesto estimado se repartirá entre el número de vecinos existentes, según sus cuotas de participación individuales; así, cada vecino deberá aportar cada mes una cifra fija o «mensualidad ordinaria». A ella se sumarán las derramas o gastos extraordinarios que puedan presentarse (repartidos según los acuerdos que los hicieron posibles). Si al cabo del año hay un déficit (el presupuesto se ha quedado corto y ha habido más gastos que dinero recaudado), o un superávit (sobra dinero), las mensualidades del año siguiente se aumentarán o reducirán para ajustarse a las necesidades reales de la comunidad.

El concepto de «mensualidad ordinaria» tiene su importancia, como se apreciará en el siguiente ejemplo: supongamos que una comunidad decide emprender una mejora, como sería la repoblación de su jardín con plantas venidas de un vivero; el acuerdo no se adopta por unanimidad sino por mayoría, es decir, que hay quien no está de acuerdo. Pues bien, si la parte que corresponde pagar a los disidentes (el porcentaje señalado por su cuota de participación), fuera menor al importe de tres mensualidades ordinarias, incluso ellos tendrían que participar en los gastos; si excediera de ese tope, quedarían exentos (antes de la reforma, los disidentes quedaban exentos si la cuota de instalación superaba una única mensualidad ordinaria). Se explica con detalle en la página 62 y siguientes.

¿Es posible no contribuir a algunos gastos comunes?

Los elementos comunes son irrenunciables y los dueños de pisos y locales no pueden perder su condición de copropietarios sobre ellos, ni siquiera por voluntad propia. Por lo tanto, es obligatorio contribuir a los gastos comunes que se derivan de la existencia de esos elementos, aunque en ocasiones pueden hacerse salvedades. En el Título Constitutivo o en los Estatutos es frecuente que se recojan y toleren ciertas exenciones, como la que permite a los ocupantes de los locales no contribuir a los gastos derivados de una escalera o un ascensor que, previsiblemente, no van a usar. Además, puede haber pactos posteriores en los que, por decisión unánime de todos los miembros de la comunidad, se decida exonerar a alguno de ellos del pago de uno o varios conceptos. Pero siempre tendrá que mediar una norma de rango estatutario o bien un pacto logrado por unanimidad, para regularizar este tipo de ventajas, pues en la práctica, no es raro que surjan problemas.

Por otra parte, existen gastos concretos a los que obligatoriamente deben contribuir todos y cada uno de los vecinos, sin que quepa la posibilidad de pactar exenciones (las cláusulas de este tipo recogidas en los Estatutos serían nulas): se trata de la aportación al fondo de reserva y de los gastos derivados de las obras en las conducciones generales de gas, de los debidos al servicio de portería y de la polémica calefacción central (si es que ya existía en el inmueble).

Al imposibilitar las exenciones en estos casos concretos, la Ley zanja algunas discusiones que tienden a repetirse; por ejemplo, no es raro que una parte de los vecinos declare no hacer uso de la calefacción y pretenda dejar de contribuir a los gastos que cuesta mantenerla; el resto, que al adquirir su vivienda contaba con un reparto más o menos equitativo, debería hacer frente a una carga inesperada y excesiva (sólo quienes carecieran de las instalaciones en el interior de sus casas estarían exentos, desde el principio, del pago por este concepto).

Los morosos

La existencia de morosos, es decir, de vecinos que no cumplen con su obligación de contribuir a los gastos comunes, es muy dañina para las comunidades, pues desbarata por completo el presupuesto que soporta la vida comunitaria, comprometiendo el abastecimiento de energía, el pago del personal asalariado, la conservación del edificio... Además, antes de la reforma de la Ley, el fondo de reserva era opcional y no obligatorio, por lo que la necesidad de reparar un daño imprevisto, en una economía endeudada, podía terminar en descalabro.

Hasta ahora, las comunidades que sufrían la presencia de un moroso entre sus filas no podían actuar de forma muy eficaz en su contra, porque los procesos judiciales eran tan lentos y caros que muchos se desanimaban antes de empezar. De hecho, la cuantía de la deuda acumulada en las fechas previas a la reforma, alcanzaba la asombrosa cifra de 30.000 millones de pesetas.

La nueva Ley de Propiedad Horizontal, pretende luchar de forma más ágil, económica y contundente contra los deudores, poniendo a disposición de las comunidades nuevos procedimientos judiciales, que explicamos detalladamente en la página 127 y siguientes. Aquí avanzaremos muchas de las medidas que pueden disuadir a quien se sienta tentado de suspender su aportación a la factura común. Y es que mientras no se ponga al día con sus obligaciones, al moroso le espera lo siguiente:

- Pierde el derecho a votar en las juntas (ver también página 117) y a impugnar las decisiones tomadas, aunque sí puede asistir a las reuniones y participar en las deliberaciones (también deben enviársele las notificaciones de los acuerdos).
- En caso de que quiera vender su piso o local, no podrá ocultar sus deudas, lo que puede ahuyentar a eventuales compradores, empujándole a resarcir a la comunidad. Ahora, los notarios deben adjuntar al documento público de compraventa un certificado que demuestre que el vendedor se halla al corriente en el pago de los gastos comunes o que, por el contrario, adeuda dinero a la comunidad

(salvo que el comprador renuncie expresamente y, previsiblemente, se responsabilice de la deuda). El encargado de cuantificar la deuda y expedir el certificado será el Secretario de la comunidad, que deberá recabar el visto bueno del Presidente (sólo con la firma de ambos se admitirá el documento como válido); la expedición de este certificado no puede demorarse más de siete días a contar desde la solicitud del copropietario que vende (los retrasos serán muy perjudiciales, ya que pueden paralizar la venta). Vea los modelos 8 y 9.

- Su condición de moroso quedará reflejada en las citaciones que convocan a las juntas, con la dosis de publicidad negativa que ello supone.

A los efectos que se disponen en los artículos 15.2 y 16.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, a la fecha de ésta convocatoria no se encuentran al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad los propietarios que más abajo se relacionan.

<u>Piso</u>	<u>Nombre y Apellidos</u>	<u>Concepto</u>	<u>Importe</u>
Port. A B-B		P. Fondos Y Agua (Abril-99)	17.751.-
Port. A B-B		Prov. Fondos (Mayo-99)	9.219.-

De no haber acreditado suficientemente estos propietarios, al inicio de esta junta, el abono de las cantidades, la impugnación de las mismas, o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada se advierte que podrán participar en las deliberaciones pero no tendrán derecho a su voto.

- Por otra parte, el moroso tiene muchas más probabilidades de ser llevado a juicio de las que tenía antes, por la sencilla razón de que las comunidades lo tienen mucho más fácil para reclamarle con éxito. Los nuevos juicios serán más sencillos, cortos y económicos; además, se facilitará el cobro de la deuda, una vez dictada la sentencia:

– si el moroso no se presenta ante el juez o no paga, se embargarán sus bienes por un valor equivalente a lo adeudado (más los intereses legales del dinero y las costas previstas), sea cuál sea la cuantía de la deuda y su antigüedad. El crédito en favor de la comunidad es preferente al de cualquier otro acreedor que tenga el moroso (por delante, por ejemplo, de la deuda contraída con el banco por impago de un préstamo hipotecario), salvo frente al Estado y algunos casos especiales previstos por la Ley;

– si la comunidad desea pedir el embargo preventivo mientras se resuelve el caso, ya no tendrá que depositar fianza para indemnizar al moroso, en caso de que la sentencia le exculpe finalmente;

– al moroso se le impondrán las costas del juicio, incluidos los honorarios del abogado y procurador de la comunidad, si es que ésta decidió contar con su asistencia profesional (que por otra parte, ya no es obligatoria).

CAPÍTULO 5

Las obras

Raro es el inmueble que no recibe la visita de un albañil, un fontanero o un electricista a lo largo de su historia, aunque sólo sea para terminar con una gotera o cambiar un cristal roto. Las reformas son frecuentes tanto en el interior de las viviendas, como en las zonas comunes o en los locales comerciales, siempre sujetos a los cambios de orientación de los negocios y a las modas.

Algunas obras pasarán prácticamente desapercibidas (las de un vecino que instala una ducha donde antes había una bañera) y otras serán infinitamente más traumáticas, hasta el punto de afectar a lo dicho en el Título Constitutivo (se levantan nuevos pisos sobre la azotea, se anexiona parte del edificio contiguo...).

Pero tengan la dimensión que tengan y persigan el fin que persigan, una cosa es segura: las obras tienen múltiples implicaciones a nivel económico y suelen despertar acerbadas discusiones en las que salen a la luz los gustos estéticos de los vecinos, sus peculiares necesidades de confort y la opinión personal acerca de la conveniencia de iniciar o no una obra, que puede parecer vital para unos y absolutamente innecesaria para otros.

Las obras particulares

La Ley de Propiedad Horizontal autoriza a cada propietario a realizar obras en su piso o local, dentro de unos márgenes bastante amplios. Vamos a ver en qué pueden consistir esas obras y cuál es la forma correcta de acometerlas.

La división del piso o local

Una posibilidad expresamente reconocida por la ley es la de dividir físicamente una parte privativa en unidades más pequeñas. Imaginemos, por ejemplo, el caso de dos hermanos que habitan un gran apartamento antiguo y deciden dividirlo en dos pisos más reducidos, aprovechando que es posible crear un acceso independiente para cada uno de ellos.

Pero además, un vecino puede dividir su piso o local, quedándose con una parte y cediéndole la otra al piso colindante. Es decir, que las divisiones pueden tener como objeto aumentar o reducir el tamaño de los pisos o locales sin necesidad de que cambie su número.

Estas obras afectan a lo dicho en el Título Constitutivo ya que éste describe, entre otras cosas, el número de pisos y su superficie. Puesto que las decisiones que supongan cambios en este documento deben ser aprobadas por unanimidad (ver página 111), antes de proceder a la división de un piso o local, habrá que contar con el consentimiento de todos los propietarios. Además, las cuotas de participación de los pisos reformados tendrán que volverse a fijar, sin que el nuevo reparto suponga una revisión «al alza» de las cuotas de aquellos que no intervinieron en las divisiones o anexiones (a no ser, que den su consentimiento expreso y se llegue a un nuevo reparto de todas las cuotas por acuerdo unánime).

Las modificaciones

El propietario de un piso o local puede realizar las modificaciones que juzgue convenientes dentro de su parte privativa, siempre que se atenga a unas reglas mínimas (entre otras cosas, debe ajustarse a las normas municipales y obtener las licencias administrativas pertinentes).

Además, antes de empezar, debe comunicarle su intención a quien represente a la comunidad, lo que no era obligatorio antes de la reforma. Su proyecto debe respetar las pautas siguientes:

- Los cambios no deben menoscabar o poner en peligro la seguridad del edificio, lo que podría ocurrir si las obras no cuentan con el visto bueno de un

profesional y tocan alguna pieza clave de la estructura (por ejemplo, un vecino que comunica dos habitaciones, abriendo un hueco en un muro maestro).

- No debe alterarse el aspecto exterior de la fachada o de cualquier otra parte visible desde la calle.
- Las modificaciones no deben suponer un perjuicio para otros propietarios ni invadir sus posesiones; siempre que las obras previstas puedan afectarles directa o indirectamente, habrá que solicitar y obtener su consentimiento expreso.

La nueva Ley de Propiedad Horizontal obliga al propietario a comunicar a la comunidad su intención de hacer obras, aunque esto no garantiza un resultado del agrado de todos. Un ejemplo corriente sería el del vecino que sustituye las viejas ventanas de madera oscura por otras fabricadas en aluminio de llamativo color blanco. En este caso, no se habría respetado la armonía exterior de la fachada y la comunidad podría obligar al infractor a sustituir las ventanas por otras más acordes con las originales. Pero para evitar este tipo de situaciones, lo mejor es establecer en los Estatutos la obligación, no sólo de notificar la realización de modificaciones, sino también la de explicar el proyecto, para asegurarse de que se ajusta a la legislación general y a la interna.

Por las mismas razones, a cada vecino le conviene asegurarse de que sus proyectos son factibles, evitando así que la denuncia de otros vecinos o del conjunto de la comunidad le obligue a deshacer obras ya terminadas. Existen, por ejemplo, numerosas sentencias en las que se condena a los titulares de la planta baja a disminuir la longitud de marquesinas, toldos y tejadillos, para devolver las vistas sobre la acera a los vecinos de los pisos superiores.

En cualquier caso, si la comunidad entiende que sus intereses han sido perjudicados por las obras de un particular, siempre puede emprender acciones judiciales en su contra. Para fundamentar la denuncia, convendría recabar primero la opinión de un arquitecto o de otro profesional debidamente cualificado (sobre todo, si se sospecha que la seguridad del edificio ha sufrido daños).

Como ejemplo de modificaciones a las que no pueden ponerse trabas, citaremos el derribo de tabiques débiles, la sustitución de sanitarios en los baños o el tapiado de puertas dentro del piso propio. En el extremo opuesto está una obra a menudo deseada por los propietarios de los bajos comerciales, que afecta a la estructura del edificio y no debe emprenderse por cuenta y riesgo del particular: la conversión de las ventanas de la fachada en puertas de acceso al negocio.

Las obras comunes

Las obras comunes pueden clasificarse en distintas categorías, según su finalidad y su «contundencia». A continuación vamos a explicar cada una de ellas.

Las reparaciones

Las reparaciones son las obras que se emprenden con la intención de conservar y mantener el patrimonio común en buen estado y pueden tener carácter ordinario o extraordinario.

Reparaciones ordinarias

Son consecuencia del «normal uso» del edificio y pueden ser acometidas sin necesidad de llegar a un acuerdo previo de los copropietarios, simplemente por iniciativa del Administrador de la finca. Si, por ejemplo, hay fugas de agua en las cañerías comunes, se rompe un cristal del portal o el ascensor se queda colgado, no hará falta reunir y consultar a los vecinos para llamar al fontanero o a la empresa de mantenimiento del ascensor. Basta con que éstos últimos intervengan a instancias del Administrador, que les pagará con el dinero depositado en el fondo de reserva, destinado expresamente a ese fin (tras la reforma, este depósito se ha convertido en obligatorio). Puesto que las reparaciones de poca envergadura se suceden con frecuencia, también puede suscribirse, con cargo al fondo de reserva, un contrato de mantenimiento permanente o un seguro para daños de ese tipo (ver página 51).

Reparaciones extraordinarias

Son las que deben poner remedio a los daños causados por un hecho imprevisto, como puede ser una explosión o un incendio. El Administrador sólo puede adoptar medidas urgentes, para evitar males mayores, quedando pospuesto el grueso de las decisiones a la voluntad de la Junta de propietarios.

Imaginemos, por ejemplo, que tras una tormenta torrencial, quedara destruido el tejado de un edificio y sus sótanos se inundaran. El Administrador podría decidir de inmediato que se emprendieran trabajos para achicar el agua de los sótanos y para cubrir provisionalmente el tejado con lonas, a fin de evitar daños en la instalación eléctrica, caída de tejas, etc.; sin embargo, no podría encargar que se rehiciera el tejado, ya que esa decisión tendrían que tomarla todos los miembros de la comunidad. Además, debería dar cuenta inmediatamente a la Junta (o a los vecinos uno a uno), de todas las medidas provisionales tomadas a petición suya.

Otro caso de reparación extraordinaria sería aquella que tuviera que hacer frente a un problema en la estructura del edificio. Un ejemplo tristemente famoso es el de la aluminosis o cualquier otra «enfermedad» de los materiales utilizados en la construcción, que obliga a afianzar algunos elementos ante el riesgo de una ruina prematura y acelerada (ver página 131, relativa a la responsabilidad de constructores, arquitectos y contratistas y modelo 20, de reclamación por existencia de vicios en la construcción).

Por otra parte, una reparación extraordinaria de mucha envergadura, podría conducir a la extinción del régimen de propiedad horizontal (ver capítulo 13).

Por último hay que mencionar la posibilidad de que uno de los vecinos se vea obligado a reparar un elemento común de forma urgente e inmediata, pagando los costes de su bolsillo. Aunque la Ley establece que ningún propietario tiene competencias de este tipo sobre los elementos comunes, los tribunales han aceptado que, en ocasiones, el vecino que actúa de esta forma tiene derecho a que la comunidad le devuelva el dinero desembolsado por el bien común.

Pero el procedimiento normal y menos problemático para el vecino emprendedor sería el de comunicarse primero con el Administrador y, en caso de que éste hiciese oídos sordos, convocar una junta o acudir, en último extremo, al amparo del juez (si se pretendía dar una respuesta rápida a un problema urgente, no es desde luego la vía más práctica).

En cualquier caso, el importe de las reparaciones debe ser costeado por todos los vecinos en la proporción que indiquen sus respectivas cuotas de participación.

Las innovaciones

Las innovaciones son obras o reformas que persiguen introducir cambios y mejorar la dotación del inmueble, para convertirlo en un lugar más moderno, más seguro, más cómodo, más bonito, más lujoso... Vamos a explicar separadamente los distintos tipos de innovaciones que distingue la Ley, pues resulta básico determinar su naturaleza para saber cómo deben votarse, financiarse o incluso usarse.

Innovaciones requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, adecuadas a su rango

Este tipo de innovaciones se emprende con el fin de modernizar el inmueble y permitir que sus habitantes se beneficien de los adelantos técnicos que se introducen por sistema en las nuevas construcciones, evitándose con ello no sólo las incomodidades que las viejas instalaciones pueden suponer, sino

también los riesgos. En muchas casas antiguas el sistema eléctrico está hecho con cables forrados de tela y la prudencia obliga a sustituirlos por cables modernos con aislamiento plástico; este sería un ejemplo claro de innovación «requerida para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble». Lo mismo ocurre cuando se sustituye el viejo ascensor por uno más seguro con puertas automáticas, o se reemplazan los peldaños de madera desgastados por otros nuevos y firmes. En caso de que la estructura del inmueble estuviera «enferma» y no fuera posible proceder simplemente a una reparación, habría así mismo, que sustituir los elementos dañados por otros nuevos.

Ahora bien, la Ley también especifica que este tipo de innovaciones, han de ser «acordes al rango» del edificio. Si, por ejemplo, lo que se pretende es renovar las baldosas de barro cocido del portal, rajadas y sueltas con el paso del tiempo, lo normal es poner en su lugar nuevas baldosas de barro cocido o algún tipo de pavimento cerámico, pero no caoba o mármol, mucho más caros que el suelo original. Así mismo, no sería acorde con el rango de un edificio lujoso la sustitución del mármol roto por un vulgar recubrimiento plástico o vinílico. Estos matices son importantes porque pueden levantar muchas discrepancias y, si bien todos los vecinos pueden estar de acuerdo en la necesidad de introducir cierta mejora, no tienen porqué estarlo en lo que respecta a la calidad de los acabados y al precio de los materiales escogidos.

¿En qué circunstancias pueden acordarse?

Cualquier vecino puede «exigir» que se realicen. Su petición puede salir adelante con el voto unánime de la comunidad o con el voto de la mayoría; pero, incluso aunque no se obtenga el voto mayoritario, el vecino interesado puede acudir al juez, que dictaminará si efectivamente las innovaciones reclamadas son «requeridas para la conservación y habitabilidad» y «acordes con el rango» del edificio, en cuyo caso puede imponérselas al resto de los vecinos.

¿Cómo se pagan estas innovaciones?

¿Deben contribuir también los disidentes?

Estas innovaciones deben ser financiadas por el conjunto de los vecinos, es decir, que todos deben contribuir económicamente, independientemente de que estén o no de acuerdo. Los pagos se harán en proporción a las cuotas de participación asignadas, o con arreglo a un sistema de pago establecido para ese caso concreto (válido solamente si es fruto del acuerdo unánime). Es precisamente la obligación de contribuir la que hace preciso afinar a la hora de escoger los materiales, piezas y mano de obra, para ajustar el presupuesto y no cargar a los disidentes con obras que no sólo les disgustan, sino que además se salen de la estricta necesidad para derivar en el lujo.

El simple voto en contra no eximirá a los disidentes del pago de las innovaciones, y para que éstas se paralicen y se reconsideren, la única posibilidad que les queda es impugnar los acuerdos adoptados en el plazo previsto por la Ley, si es que son susceptibles de ser impugnados (ver páginas 114 y 125).

Innovaciones no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, o no acordes con su rango

Estas innovaciones no son necesarias sino que entran más bien en el terreno del lujo, aunque pueden ser útiles (una pista de tenis), o por el contrario puramente decorativas (una alfombra en el ascensor).

¿En qué circunstancias pueden acordarse?

A diferencia de las innovaciones descritas en el apartado anterior, éstas mejoras no son «exigibles» por ninguno de los vecinos; es decir, que cualquier miembro de la comunidad puede proponérselas al resto, pero no imponérselas, caso que sí podría darse con las mejoras necesarias.

Para que salgan adelante, deben ser votadas por la mayoría de los vecinos que, a su vez, representen más de la mitad de las cuotas de participación.

Y finalmente, hagamos una puntualización: cualquier innovación que dejara inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un vecino o varios, o bien les causara una incomodidad grave, requerirá de su consentimiento expreso para poder llevarse a cabo: por ejemplo, imaginemos que en la azotea común de un edificio existen unas claraboyas que dan luz al último piso; la comunidad desea instalar en ese lugar una piscina, condenando el paso de la luz; pues bien, lo primero que deben hacer es obtener el consentimiento del vecino afectado.

¿Cómo se pagan estas innovaciones?

¿Deben contribuir también los disidentes?

No todos los vecinos están necesariamente obligados a financiarlas:

- Si las innovaciones no requeridas son aprobadas por unanimidad, todos contribuirán con arreglo a sus cuotas de participación o a los pactos que se hayan acordado al efecto.
- Si las innovaciones son aprobadas por simple mayoría debemos distinguir dos casos, basándonos en el importe de la innovación que se pretende introducir. Primero habrá que calcular a cuánto asciende la *cuota de instalación* correspondiente a cada vecino, es decir, el dinero con el que cada vecino habría de contribuir a la innovación, según su cuota de participación:
 - si la cuota de instalación que le corresponde al disidente es lo bastante alta como para exceder de tres «mensualidades ordinarias» de gastos comunes, queda exento del pago de la innovación, es decir, que no tendrá que contribuir a los gastos que supondrá ejecutarla, ni a los de su posterior mantenimiento.

Antes de la reforma los disidentes quedaban exentos cuando la cuota de instalación superaba una única mensualidad ordinaria (algo frecuente excepto para innovaciones sin importancia). Por eso, muchos vecinos se oponían

sistemáticamente a ciertas mejoras y se abstenían de pagarlas, a sabiendas de que luego podrían usarlas de todos modos (vea lo referente al uso de las innovaciones, unas líneas más abajo):

– si la cuota de instalación que le corresponde al disidente es inferior a la suma de tres «mensualidades ordinarias» de gastos comunes, no le quedará más remedio que pagar, por mucho que le disguste la idea. Además, la obligación de contribuir se extiende tanto a la creación de la mejora como a su mantenimiento.

Veamos un ejemplo: en una comunidad, se decide con un voto en contra, la colocación de un gran espejo en el vestíbulo; el precio del espejo, repartido entre todos con arreglo a las cuotas de participación indica que al vecino disidente le tocaría pagar una derrama de 1.800 pesetas (10,82 €); como la mensualidad ordinaria de gastos comunes que le corresponde es de 9.000 pesetas (54,09 €) y la cuota del espejo es inferior a tres veces esa cantidad (es decir, es inferior a 27.000 pesetas o 162,27 €), tendrá que pagar la puesta del espejo y su posterior mantenimiento.

¿Todos los vecinos pueden hacer uso de las innovaciones?

¿Que ocurre con los disidentes ?

En lo que se refiere al uso de las innovaciones, debemos distinguir dos casos:

1) Si se trata de una mejora que, por su situación o destino no puede aislarse y sustraerse del tránsito de la casa, todos los vecinos, incluidos los que no contribuyeron económicamente, tendrán derecho a usarla y a participar en la reglamentación de su uso. Si, por ejemplo, se ha querido sustituir un ascensor corriente por otro sumamente lujoso o se ha cubierto el portal con una alfombra de terciopelo, no se les puede pedir a los disidentes que empiecen a subir por las escaleras o que salten por encima de la alfombra.

2) Ahora bien, si se ha creado una instalación susceptible de ser usada sólo por los que la votaron y costearon (como por ejemplo, si se ha instalado calefacción central, extendiéndose las tuberías y radiadores sólo a los pisos de los interesados), los disidentes sólo podrán beneficiarse de la mejora en cuestión incorporándose al bando de los que pagaron: deberán abonar la parte que les hubiera correspondido en la instalación, los gastos que se hubieran originado desde aquella y los que se originen en lo sucesivo (siempre con arreglo a su cuota de participación). Tampoco podrán participar en la reglamentación del uso de dicha innovación, mientras no participen económicamente.

Innovaciones sujetas a acuerdos especiales

La falta de precisión de la Ley en lo que se refiere a la categoría de cada innovación concreta, deja un amplio margen para la diversidad de interpretaciones. Si, por ejemplo lo que se discute es la necesidad de contratar

un servicio de vigilancia nocturna, éste puede verse como una innovación no requerida, o bien, dependiendo del rango del inmueble, como algo necesario que podría imponerse a la comunidad por iniciativa de un vecino; para justificar la «necesidad» de crear el servicio basándose en la categoría de la finca, podrían citarse varias razones: la gran amplitud de las posesiones de la comunidad, la inseguridad ciudadana de la zona en la que se enclava, el pequeño coste que supondría, dado el elevado número de propietarios... De ello se derivaría la obligación de contribuir o no al pago de la mejora por todos los vecinos.

En cualquier caso, la nueva Ley de Propiedad Horizontal ha dejado en una categoría aparte ciertas innovaciones, sin precisar si se consideran o no necesarias, y las ha desligado del voto unánime, a pesar de que pueden suponer una alteración del Título Constitutivo (la unanimidad se ha considerado demasiado rígida, pues se trata de mejoras interesantes que podrían quedar eternamente descartadas por la opinión contraria de un único vecino).

El ascensor y los servicios de interés general

La instalación del ascensor y el establecimiento de servicios de portería, conserjería y vigilancia, u otros servicios comunes considerados de interés general, pueden acordarse en los siguientes términos:

- Si el acuerdo obtiene, al menos, el voto de las tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, el acuerdo saldrá adelante (ver página 111 y siguientes para conocer los procedimientos formales correctos), y el resultado obliga a *toda* la comunidad, incluidos los disidentes, que tendrán que contribuir económicamente a la creación y mantenimiento del nuevo servicio.
- Ahora bien, si el acuerdo obtuviera tan sólo el voto de la mayoría de los propietarios, podría adoptarse lo dicho para las innovaciones, quedando los disidentes exentos de participar económicamente, cuando la cuota de instalación que les correspondiera superara la suma de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.
- Por otra parte, si los partidarios de crear nuevos servicios están en minoría, siempre pueden estudiar la posibilidad de reclamar su creación como mejoras necesarias y «requeridas para la habitabilidad del inmueble», si es que se dan las circunstancias que permiten calificarlas de este modo.

Energía y telecomunicaciones

La instalación o adaptación de infraestructuras que tengan por fin el acceso a nuevos servicios de telecomunicación, o el aprovechamiento de la energía solar y nuevos suministros energéticos colectivos, podrá emprenderse con el voto de un tercio de los propietarios que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación; sólo pagarán quienes hubieran votado a favor del acuerdo. Eso sí, los que tiempo después quieran beneficiarse de las nuevas instalaciones deberán ponerse al día en el pago, abonando lo que les hubiera correspondido, más el interés legal del dinero.

Las instalaciones o servicios creados tendrán, en ambos casos y con independencia de la proporción de vecinos que tengan acceso a ellos, la calificación de elementos comunes.

Las alteraciones

Las alteraciones son intervenciones que se distinguen de las demás en que afectan a la configuración externa del inmueble o a su estructura y pueden obligar a actualizar lo dicho en el Título Constitutivo.

Para que alguien pueda llevar a cabo una obra de alteración es preciso que recabe el acuerdo unánime de los propietarios a la hora de definir:

- Cuál es la naturaleza exacta de la modificación y en dónde residen las alteraciones que harán necesario cambiar la descripción de la finca.
- Cuál es el nuevo reparto de las cuotas de participación, si es que el tipo de alteración que se pretende lo requiere (la creación o desaparición de pisos o locales, y los cambios sustanciales en el tamaño o la configuración de los existentes, harán necesario que las cuotas vuelvan a asignarse).
- Cuáles son las formas de pago establecidas para las obras.

Si a la junta correspondiente no asistieron todos los propietarios, los ausentes cuentan con un plazo de treinta días naturales para mostrar su discrepancia. Si el plazo transcurre sin oposición, el acuerdo entrará en vigor (para paralizarlo sólo cabría la impugnación, si es que hay motivos para ejercerla, según se explica en las páginas 114 y 125).

Algunos ejemplos de alteraciones poco importantes, que no precisarían de un nuevo reparto de cuotas sino solamente del consentimiento unánime de los vecinos, son las modificaciones en las puertas de acceso a los pisos, la construcción de una marquesina y la apertura o tapiado de puertas y ventanas en la fachada. El cierre de los porches de los bajos para construir locales comerciales, tendría más implicaciones económicas; las mayores obras corresponderían a la conversión de un garaje en viviendas, la supresión del muro divisorio con el edificio colindante o la construcción de nuevos pisos sobre la azotea.

Como es lógico, la Ley de Propiedad Horizontal no es la única que interviene a la hora de realizar obras, sean éstas del tipo que sean. Para actuar correctamente habrá que tener presentes las limitaciones que establezcan las ordenanzas municipales y las leyes que afecten a determinados edificios. Por ejemplo, por más que una comunidad en pleno autorice a uno de sus miembros a construir un tejadillo para resguardarse del sol, si el lugar para colocarlo es un antiguo

palacete protegido, lo más seguro es que la Ley de Patrimonio Histórico Artístico lo prohíba. Así mismo, en una casa de viviendas de protección oficial, las normas a la hora de alterar los tamaños de los pisos serán más estrictas que en las casas que no tengan esa calificación.

que se tengan dentro de cada vivienda, informando los propietarios del número de las que poseen, y abonando el importe individual de las tomas que se le coloquen.

Así mismo se acuerda que, en caso de ser necesaria esta sustitución, se negocie con la empresa a que se contraten éstos trabajos, los precios de la ampliación de la oferta televisiva terrestre.

7º.- Propuesta de cierre de la terraza del ático del piso 7ºB del portal A.

Se solicita permiso por parte del propietario del piso 7ºB del portal A, para cerrar parte de su terraza, presentándose un boceto en la asamblea.

Debatido entre los propietarios, se desestima esta propuesta mayoritariamente, solicitándose a su vez que se presente por parte de éste propietario un proyecto que detalle las cotas, superficies y tipos de materiales a emplear.

D. solicita, en éste acto, permiso para cerrar su terraza, siendo desestimado por la mayoría de los presentes, justificando esta decisión, en que se dio permiso en su día para el cierre de las terrazas de la fachada trasera y no la delantera, solicitando a su vez D. el acta de dicho acuerdo. Así mismo D. manifiesta la peligrosidad de mantener macetas insuficientemente sujetas y que representan peligro de desprendimiento.

8º.- Renovación de cargos de la Junta Directiva.

La Junta Directiva saliente quiere agradecer la constante colaboración y dedicación que le ha dispensado D. proponiéndole nuevamente como Secretario-Tesorero de la Comunidad, solicitud que se le hace extensible por el resto de la asamblea, manifestando la esposa del D. que se puede seguir contando con su colaboración, pero sin ejercer cargos. Por todo ello, y conforme a lo establecido en acuerdos anteriores, por rotación, se nombraron a las siguientes personas;

PRESIDENTE;D.
VICEPRESIDENTE;D.
SECRETARIO-ADMINISTRADOR;D.

9º.- Acuerdos a adoptar sobre el horario de piscina.

En cumplimiento de la actual normativa de la Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid, en la que se exige a las Comunidades de Propietarios de más de 30 viviendas, la contratación de un socorrista para la piscina, y el importante coste que esto representa, se establece por unanimidad de los presentes que el horario de uso de la piscina será de 11,30 horas a 19,00 horas, llegadas éstas últimas, la piscina se cerrará por parte de la Comunidad hasta la siguiente jornada, no pudiendo ser usada por ninguna persona de la finca o ajena a ella, fuera de este horario en el que estara presente un

OBRAS SIN PERMISO, CON DISTINTA SUERTE

- *Una mujer de Barcelona demandó a dos de sus vecinos, al ver como acristalaban la terraza sin haber solicitado el permiso de los otros copropietarios. Para ello se basaba en la propia Ley de Propiedad Horizontal, que sólo permite alterar la configuración externa del edificio cuando la obra cuenta con el respaldo unánime de la comunidad.*

Pero el Juzgado de Primera Instancia hizo su propia interpretación de los hechos: visto que la fachada ya había sido «manipulada» en numerosas ocasiones y eran muchas las terrazas cerradas desde hacía tiempo, la obra de los demandados tendía más bien a unificar el aspecto del edificio que a perturbarlo. Por eso les absolvió.

La Audiencia de Barcelona estimó el recurso interpuesto por la vecina y revocó la sentencia de primera instancia, pero los demandados acudieron al Tribunal Supremo, que les dio definitivamente la razón, permitiéndoles conservar su cristalera.

*Tribunal Supremo,
31/10/1990.*

- *Un hostelero de Santiago de Compostela ocupaba un local que tenía reservado el derecho de uso y disfrute del patio interior. Al verse falto de espacio para instalar los aseos del bar, perforó el muro del patio y levantó sobre su suelo las cabinas sanitarias, sin encomendarse a nadie. Cuando los demás copropietarios observaron el resultado, le demandaron ante el Juzgado de Primera Instancia de Santiago. Éste les dio la razón por entender que el patio era un elemento común sujeto a las decisiones de la Junta y que no bastaba la atribución en exclusiva del uso a una persona para que ésta lo modificara a voluntad, como si de una propiedad privada se tratara. Además, recalcó el hecho de que, aún no pudiendo practicar físicamente el patio, los vecinos recibían a través de él tanto luz como vistas, que quedaban disminuidas por las cabinas (desde cuyo techado podía accederse a fácilmente a las ventanas de la planta baja). La sentencia obligó al demandado a demoler las construcciones y a devolver al patio su aspecto original.*

El hostelero interpuso un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de La Coruña, que fue desestimado.

Un elemento común estará siempre vinculado a la opinión del conjunto de la comunidad, a no ser que pueda y quiera desafectarse, y adjudicarse a una persona concreta en calidad de propiedad privativa.

*Audiencia Provincial de
A Coruña, 20/11/1993.*

CAPÍTULO 6

Elementos comunes en particular

Dentro de los elementos y servicios comunes, existen algunos especialmente significativos o controvertidos, ya sea porque no es sencillo distinguirlos de los elementos privativos, ya sea por la carestía de su instalación y mantenimiento, o por cualquier otra peculiaridad. Por eso vamos a analizar pormenorizadamente estos elementos uno a uno, resolviendo las dudas más frecuentes: a quién corresponden los gastos que de ellos se deriven, cuál es la proporción de vecinos necesaria para tomar decisiones al respecto,... Empezaremos la casa por el tejado.

El vuelo

El vuelo es un elemento común muy peculiar, pues se trata simplemente del aire que corona el edificio o, más concretamente, del espacio vacío que se prolonga verticalmente sobre su cubierta. La calificación de elemento común se debe a la posibilidad de aprovechar el vuelo para crecer en altura, superponiendo nuevos pisos a los ya existentes. En caso de que la normativa municipal lo permitiera y el edificio se prestase a ello, la comunidad podría decidir la sobreelevación del edificio (sería preciso desafectar el vuelo, según se explica en la página 45). Éste sería un caso claro de alteración de la estructura del edificio, que pasaría forzosamente por el acuerdo unánime, la modificación del Título Constitutivo y el nuevo reparto de las cuotas de participación.

Cubiertas y terrazas

La cubierta de una casa es obviamente un elemento común, pues forma parte del envoltorio que limita y resguarda el interior del aire libre. A veces, esa cubierta tendrá la forma de un tejado impracticable para el uso de los vecinos, al que sólo será posible salir a fin de instalar antenas, limpiar chimeneas, realizar obras de reparación... Otras veces nos encontraremos con una cubierta plana o azotea, que puede haberse aprovechado como espacio de uso común, o bien, de uso restringido a los titulares de la última planta (lo que debe constar en el Título Constitutivo o haberse pactado por unanimidad). Otra posibilidad es la de las terrazas a las que se accede desde el interior de los últimos pisos y simultáneamente funcionan como cubierta de los pisos inmediatamente inferiores, en cuyo caso, serán elementos comunes de uso privativo.

En principio, las obras de reparación que deban hacerse en las cubiertas, tanto si son de carácter ordinario como extraordinario, han de ser pagadas por todos los vecinos en el porcentaje señalado por sus respectivas cuotas de participación. Esto quiere decir que los vecinos de la última planta pueden solicitar a la comunidad y cargar al presupuesto común el arreglo de goteras u otros daños, que tengan su origen en el deterioro de las cubiertas (falta de tejas, desgaste del aislamiento, etc.). Pero si un vecino tiene reservado el uso de la cubierta y los daños son consecuencia de su actuación, entonces puede que se le obligue a pagar los costes de las reparaciones pertinentes. Supongamos, por ejemplo, que el vecino que disfruta en exclusiva del uso de la azotea ha instalado un columpio para sus hijos; con el tiempo las baldosas se resquebrajan bajo las patas del columpio dejando paso a la humedad y a los problemas, entonces, será el vecino en cuestión quien deba pagar los desperfectos, ahora bien, si el desgaste corresponde tan sólo al envejecimiento

general del edificio y a la exposición al frío y a la lluvia, deberá hacerse cargo la comunidad.

Fachadas, balcones y miradores

Las fachadas y muros de cerramiento están en el mismo caso que las cubiertas y son, sin lugar a dudas, elementos comunes que definen y encierran el conjunto del inmueble. Esta consideración alcanza también a molduras, cornisas y otros detalles ornamentales que decoran el exterior del edificio. Por lo tanto, toda modificación que se pretenda, deberá contar con el visto bueno de la junta de propietarios al completo. Las reparaciones para la conservación y mantenimiento de la fachada serán, así mismo, pagadas por el conjunto de la comunidad.

Los balcones, a pesar de su uso privativo, son elementos comunes que forman parte de la decoración de la fachada: cuando las obras de conservación o reconstrucción afecten a su cara externa o persigan evitar su deterioro general, los gastos correrán de cuenta de la comunidad; sin embargo, cuando se trate de reparar desperfectos en su parte interna, será el propietario quien los costee. Una tentación en la que los vecinos caen a menudo es la de «cerrar» el balcón integrándolo en el espacio privado a modo de mirador o de tendedero cubierto. El criterio de los tribunales, en estos casos, tiende a consagrar las obras que llevan mucho tiempo hechas, entendiéndose que la ausencia de quejas equivale a un consentimiento general. Sin embargo, para las nuevas obras de cerramiento, el procedimiento correcto pasa previamente por el acuerdo unánime de la junta. Si alguien actúa sin pedir permiso, aquellos que se sientan molestos harán bien en oponerse cuanto antes, ya que de lo contrario se interpretará que aceptan tácitamente la obra. De todas formas, este tipo de obras suele precisar también de licencia municipal y, si se hacen sin contar con ella, quizás tengan que deshacerse a instancias de la Administración.

Las puertas

Las puertas de entrada al inmueble tienen la consideración de elementos comunes y sus gastos de mantenimiento deben sufragarse entre todos los propietarios. Las puertas de entrada a las viviendas son privativas, pero ya que su cara externa se encuentra a la vista, la comunidad puede velar por que se conserve su aspecto original y se mantenga cierta uniformidad (por ejemplo, si

se quiere sustituir una puerta normal por otra blindada, tendrán que buscarse un color y unos materiales a tono con el modelo original).

Las escaleras

Las escaleras son normalmente un elemento común, imprescindible para poder hacer uso del edificio, pues permiten acceder a pie a los pisos superiores, a las buhardillas, los tejados, los sótanos y garajes... Sólo en algunos edificios de dos plantas existen escaleras que van directamente desde la calle hasta el piso superior, en cuyo caso podría entenderse que forman parte privativa de éste. En caso de duda, es preferible considerarlas como un elemento común, sujeto a las decisiones de la comunidad. Por ejemplo, en casas que carezcan de ascensor, puede discutirse la necesidad de instalar bancos en los descansillos para poder subir haciendo pausas; si se interpreta que se trata de una modificación de la estructura del edificio, entonces será preciso el acuerdo unánime, pero si no (y por esta teoría nos inclinamos nosotros), bastará con el voto de la mayoría.

Los gastos para su conservación y mantenimiento han de repartirse entre todos los copropietarios, según las cuotas de participación o los acuerdos concretos a los que se haya llegado por unanimidad o figuren en el Título Constitutivo. No es raro que, dado el desigual uso que de las escaleras suelen hacer los vecinos, se establezca una desigual contribución a los gastos que de ellas se derivan.

Los buzones

Los buzones o casilleros forman parte de los elementos que la Ley considera imprescindibles para la habitabilidad del inmueble y son un elemento común, a pesar de que cada vecino posee su propia celdilla de depósito y entrega del correo. Tanto si quieren instalarse como sustituirse, deben cumplir con una serie de características impuestas por el organismo de correos: fácil acceso, buena iluminación, altura cómoda, indicaciones legibles y cerraduras o mecanismos que garanticen una buena protección de la correspondencia privada.

Los gastos que se deriven de la instalación o sustitución de los casilleros (salvo si se trata de una mejora no necesaria, ver página 63), deben ser soportados por todos los vecinos, con arreglo a sus cuotas de participación. Además, cada uno es responsable de su compartimento (por ejemplo, si a un vecino se le rompe la

cerradura que le corresponde, debe pagar el cambio de su bolsillo). El organismo de correos puede obligar a mantener en buen estado estas instalaciones (incluso arreglándolas por su cuenta y pasando posteriormente la factura).

El ascensor

El ascensor es, sin duda, uno de los «pesos pesados» dentro de los elementos comunes y provoca grandes debates para los que no existen respuestas fijas, pues los tribunales no siempre hacen idénticas interpretaciones.

¿Es obligatoria la instalación del ascensor?

Actualmente, la Ley obliga a la instalación de ascensores en casas de altura superior a catorce metros (cuatro plantas aproximadamente), por lo que en las casas nuevas de estas características, la polémica acerca de la necesidad de instalar o no instalar un ascensor queda descartada. Sin embargo, ¿qué ocurre con las casas anteriores a esa disposición? ¿Y si se añaden nuevos pisos a una casa mediana, hasta que se supera la frontera de los catorce metros?

Antes de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, era preciso analizar el proyecto de instalación del ascensor, evaluar si era posible hacerlo pasar por obra de innovación necesaria, si se trataba más bien de una alteración de la estructura del edificio... pues de ello dependía el que todos los vecinos debieran dar su voto y su contribución económica.

Pero la reforma legislativa ha precisado que para la instalación del ascensor ya no será precisa la unanimidad, a pesar de que ello suponga un cambio en el Título Constitutivo y de que se incurra, casi con seguridad, en una alteración de la estructura del edificio (hasta el ascensor más pequeño es bastante voluminoso y lleva aparejado un tendido de cables y poleas y un cuarto de máquinas, que ocupan un espacio no desdeñable; muy a menudo habrá que inutilizar un patio interior, ensanchar la caja de la escalera, demoler, abrir huecos,...). En su lugar, pueden ocurrir varias cosas:

1) El acuerdo de instalación del ascensor podrá salir adelante con el voto de las tres quintas partes de los propietarios, que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los ausentes a la Junta en la que se votó la instalación tendrán treinta días naturales para mostrar su discrepancia, a

contar desde la llegada de la notificación en la que se les comunique la adopción del acuerdo; si no responden, se entenderá que dan su voto favorable y, acabado el plazo, el acuerdo entrará en vigor (ver página 110 y siguientes). En este caso, *todos* los vecinos quedarán sujetos al acuerdo y deberán contribuir a la instalación y mantenimiento del ascensor, en proporción a sus cuotas de participación, aunque formen parte del grupo disidente. Así se despejan las dudas acerca de la necesidad o no de lograr la unanimidad para instalar el ascensor.

2) Sin embargo, ¿qué ocurriría si la decisión de instalar el ascensor recabara tan sólo el voto de la mayoría? En ese caso, podría tratarse como una obra de mejora, a la que los disidentes tendrían que contribuir cuando la cuota de instalación que les correspondiera fuera inferior a la suma de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

3) ¿Y si los partidarios estuvieran en minoría? Entonces habría que calibrar si el ascensor es una instalación «requerida para la adecuada habitabilidad» del inmueble, en cuyo caso podría exigirse e imponerse su instalación al resto de los vecinos (habría que solicitar al Juez esa calificación).

La sustitución del ascensor

Existen casas en las que los ascensores son aún muy antiguos y un cambio se impone por motivos de seguridad: este cambio podría ser exigible por cualquier copropietario y todos deberían contribuir a la reforma en el porcentaje marcado por sus respectivas cuotas de participación. Esto incluye a aquellos vecinos que hubieran sido exonerados del pago de los gastos de mantenimiento del ascensor en los Estatutos o en el Título Constitutivo o por pacto unánime posterior (ya hemos visto que estos pactos son frecuentes y tienen por fin perdonar a algunos vecinos las cuotas de mantenimiento de un servicio que no usan en absoluto).

En otras ocasiones se trata simplemente de sustituir un aparato correcto por otro más moderno o más lujoso, lo que puede hacerse con el voto de la mayoría, quedando los disidentes exentos del pago cuando la contribución que les corresponda supere tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En ninguno de estos casos podría privarse del uso del ascensor a los disidentes, que ya disfrutaban del servicio antes de la renovación.

El mantenimiento y las empresas conservadoras

El ascensor es un servicio que no puede descuidarse, pues su mal funcionamiento entraña grandes riesgos para los usuarios. Por eso, desde el momento en que se instale ha de ser revisado regularmente, tanto para reparar o detectar anomalías como para asegurarse de que todo marcha bien. Para garantizar una supervisión profesional, las comunidades deben suscribir un contrato con alguna empresa conservadora autorizada, quedando sujetos unos y otros al cumplimiento de una serie de obligaciones. Los gastos de mantenimiento del ascensor serán pagados por los vecinos con arreglo a sus respectivas cuotas de participación y a los posteriores repartos que pudieran haberse pactado por unanimidad (la exención en los gastos de mantenimiento no implica una exención en los gastos de sustitución del ascensor, si hubiera que cambiar éste por motivos de seguridad; a este tipo de mejoras necesarias todos deben contribuir).

- La empresa conservadora está obligada a:

- revisar, mantener y comprobar la instalación de acuerdo con los plazos y el procedimiento que marca la Ley (cada veinte días por lo general, y cada diez días en edificios de oficinas o locales de concurrencia pública);

- enviar al personal competente para solventar las averías que se presenten, en el momento en que se reciba un llamamiento de la comunidad;

- interrumpir el servicio cuando se perciba alguna anomalía o riesgo de accidentes;

- conservar la documentación correspondiente al periodo que siga a la última revisión administrativa (donde se señalarán las averías que han tenido lugar, las piezas sustituidas y cualquier otra observación significativa), y entregar una copia a la comunidad;

- dar cuenta a la administración de las altas y bajas de los contratos a su cargo, en un plazo máximo de quince días, añadiendo las observaciones que crea convenientes.

- La Junta de propietarios se compromete a:

- contratar el mantenimiento del ascensor con una empresa autorizada y registrada y solicitarle en adelante la realización de inspecciones periódicas (lo mejor es dirigirse a los organismos autonómicos competentes en materia de industria);

- impedir el uso cuando se sospeche que hay fallos en el funcionamiento del ascensor o así lo haya aconsejado la empresa de mantenimiento;

– comunicar de inmediato los accidentes que se produzcan, tanto a la empresa conservadora como a la Delegación de Industria (el servicio debe suspenderse y no reanudarse hasta que lo permita la Administración).

Normalmente, tanto entre las atribuciones del Administrador como entre las del portero, se cuenta la vigilancia de las instalaciones, lo que incluye dar aviso de las anomalías o deficiencias que se aprecien en el funcionamiento del ascensor.

Algunas prácticas dudosas de las empresas conservadoras

Las relaciones entre las empresas conservadoras y las Juntas de propietarios no están exentas de problemas y algunos contratos incluyen cláusulas de legalidad dudosa o definitivamente abusivas. Vamos a señalar las más frecuentes para que sirvan de advertencia:

- Algunas empresas imponen a sus clientes contratos de diez o quince años de duración, durante los cuales la comunidad puede verse obligada a «padecer» un servicio no siempre bueno y unos precios quizás mucho más altos que los que ofrecen otras empresas de la competencia. Si el contrato firmado era de adhesión (es decir, que no se ha negociado su contenido sino que una de las partes se lo ha impuesto sin condiciones a la otra), esa cláusula acerca de la duración del contrato puede ser declarada nula, por contravenir a la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios.
- A veces, las empresas conservadoras obligan a sus clientes a indemnizarles, en caso de que se cancele el contrato antes de que expire el plazo. Los tribunales no siempre han entendido esta cláusula como abusiva o ilícita, y en ocasiones la han aceptado.
- Hay empresas que pretenden imponer a sus clientes los juzgados y tribunales que les resultan más próximos a su domicilio social en previsión de que surja algún conflicto, y así lo especifican en sus contratos. Pero se trata de una cláusula que puede ser considerada nula, ya que el juzgado competente será el que corresponda al lugar en que se sitúe la finca.

Las canalizaciones

Las canalizaciones son circuitos por los que fluye «algo», ya sea sólido (detritos), líquido (agua potable, aguas pluviales y aguas residuales) o gaseoso (gas, humos); también se incluyen los cables y los pararrayos por los que

discurre la electricidad. Como ya dijimos en capítulos anteriores, las canalizaciones son indiscutiblemente comunes hasta los puntos de entrada a las partes privativas, correspondiendo a los propietarios particulares los tramos que se mantengan dentro de sus respectivas viviendas o locales y den servicio exclusivamente a éstas (cuando haya contador, éste puede servir de punto fronterizo).

Nuevamente, cuando surgen dudas en la interpretación, habrá que presuponer el carácter común del elemento controvertido; el interesado en reclamar su carácter privativo es quien debe demostrar que tiene razón en sus pretensiones.

La traída de agua

Con respecto a la traída de agua potable para el consumo, existen algunas cuestiones debatidas.

En primer lugar, hay casas en las que aún se funciona con depósitos generales y parte de los vecinos quizás quiera instalar agua corriente individual. Puede que este deseo se interprete como una necesidad, impuesta por motivos sanitarios, en cuyo caso podría obligarse a todos los vecinos a contribuir económicamente a su instalación.

Otro problema común, causante de agrias discusiones, se presenta cuando los vecinos de los pisos altos abren el grifo y ven salir un débil chorro de agua, carente de fuerza por la falta de presión y caudal del suministro. Si los afectados proponen la instalación de una bomba o aparato de presión, bastaría en principio con el acuerdo mayoritario de la Junta.

Los extractores de humos y el aire acondicionado

Muchas personas desean instalar en sus cocinas campanas extractoras para evacuar los humos y los malos olores, o bien sistemas de ventilación de cuartos de baño o calderas, que deben tener un tubo de salida para los gases de combustión. En todos estos casos se precisa hacer pequeñas perforaciones en los muros de los patios interiores, lo que no puede considerarse como una modificación de la configuración exterior del edificio y no precisa, por tanto, del consentimiento unánime.

El aire acondicionado, por su parte, puede formar parte de la dotación común del edificio, o bien instalarse en un apartamento o local concreto; los antiguos aparatos de aire acondicionado necesitaban abrir grandes huecos en los muros de cerramiento para sacar al aire libre parte de su mecanismo, por lo que la configuración exterior se veía claramente afectada y era preciso instalarlos previo consentimiento unánime. Sin embargo, las nuevas máquinas no necesitan abrir huecos importantes en el forjado, y basta con colgarlos sin hacer

apenas obra, por lo que no modifican la estructura; luego, en principio, basta con el permiso de la mayoría para colocarlos.

Por otra parte, el aire acondicionado puede ser fuente de ruidos, corrientes de aire y otras molestias. Si hay quejas, será preciso el examen de un perito que esclarezca hasta que punto son graves las molestias y si hay motivo para que se obligue a la retirada de la instalación.

La calefacción central

La calefacción central, como su propio nombre indica, tiene por centro una gran caldera, desde la que se extiende una red de tuberías que lleva el calor a los radiadores de viviendas y locales. Es decir, que normalmente es un elemento común, hasta su entrada en el ámbito privativo. Pero acerca de este servicio hay que matizar algunas cuestiones:

- En aquellos edificios en los que no existiera calefacción central y parte de los vecinos quisiera contar con ella, podría instalarse simplemente con el voto de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación (por tratarse de un servicio de interés general y a pesar de que se altere lo dicho en el Título Constitutivo).
- Los radiadores son propiedad individual y si han de repararse o quieren sustituirse por otros (provistos, por ejemplo, de termostato), será su dueño quien se haga cargo de los gastos que de ello se deriven. Sin embargo, ningún vecino puede decidir por su cuenta multiplicar el número de radiadores que posee, ya que el efecto inmediato sería una bajada de la potencia calorífica en la red: es preciso que obtenga el voto de la mayoría de los propietarios, que simultáneamente representen la mayoría de las cuotas de participación.
- Las calderas tradicionales utilizaban como combustible el carbón y durante los últimos años se ha ido sustituyendo éste por el gas, mucho menos contaminante. Para dar este paso ecológico, sería suficiente el acuerdo de la mayoría.
- Conviene regular el uso de la calefacción central en los Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interior, para evitar las discusiones acerca de las horas de encendido y apagado, y acerca de los meses en que la calefacción estará parada, pues la sensibilidad al frío y al calor no suele ser compartida por todos los vecinos. Lo normal es dejar un pequeño margen de maniobra al portero, que subirá o bajará la intensidad calorífica de la calefacción a su entender. En cualquier caso, las ordenanzas municipales suelen imponer unos límites mínimos que deberán respetarse.

- La falta de uso o las quejas acerca de las deficiencias del servicio no eximirán a ningún propietario del pago de las cuotas correspondientes a la calefacción central, cuando ésta sea un servicio ya existente (a no ser que se acuerde unánimemente o así lo permitan los Estatutos).

Radio y televisión

Actualmente, es tan difícil imaginar un hogar sin televisión, que la Ley no autoriza la construcción de casas nuevas en las que no se haya previsto la existencia de una antena colectiva y de tomas individuales en cada vivienda y local, para recibir las emisiones de televisión y radio emitidas en frecuencia modulada. De hecho, si una casa recién terminada no cuenta con este sistema, no recibirá la licencia de primera ocupación, que consolida oficialmente su carácter de lugar «habitable».

Sin embargo, en casas antiguas que no cuenten con antenas colectivas, no puede calificarse la televisión de estrictamente «necesaria», por lo que su instalación no puede ser impuesta como innovación requerida y debe correr a cargo de aquellos vecinos que la deseen; los que quieran incorporarse a la novedad deberán contribuir económicamente y extender las infraestructuras a su parte privativa (ver página 65).

Por otra parte, los radioaficionados pueden, previa autorización de la Dirección General de Telecomunicaciones del Ministerio de Fomento, pagándolas de su bolsillo, colocar sus estaciones en el exterior del edificio, resarciendo a sus vecinos de eventuales daños y perjuicios. Además, deberán suscribir una póliza de seguro que incluya la responsabilidad civil por los daños corporales y materiales que se puedan causar tanto a la propiedad como a terceros. Por otra parte, si en algún momento fuera necesario desmontar las instalaciones por necesidades de la comunidad, el radioaficionado no recibiría indemnización alguna y el escenario de su montaje debería recuperar su aspecto original.

El servicio de portería

El portero es una figura de la que difícilmente se puede prescindir en los edificios muy poblados, aunque en las casas pequeñas tiende a ser suplantado

por los porteros automáticos, quedando sus labores al cargo de los propios vecinos. Los llamados empleados de fincas urbanas, pueden clasificarse según su horario de trabajo y su domicilio, como porteros con o sin plena dedicación y conserjes. A diferencia del conserje, los dos primeros tienen vivienda en el inmueble en el que desempeñan sus funciones.

El programa de tareas para unos y para otros es, en cualquier caso, el mismo: limpieza, vigilancia del edificio, cuidado del portal, etc. El convenio colectivo correspondiente será el que defina las condiciones de trabajo y las percepciones salariales, debiendo suscribirse el contrato con arreglo a la legislación laboral.

Todos los vecinos tienen la obligación de contribuir a los gastos del servicio de portería (que incluiría, además, el agua, la luz y demás suministros de la vivienda del portero), con arreglo a sus cuotas de participación. La aportación de los locales comerciales puede ser comparativamente pequeña, ya que las labores del portero se circunscriben, sobre todo, a lo que ocurre una vez traspasado el umbral que separa la calle del interior. Pero las exenciones no son posibles, como afirma expresamente la Ley, y cualquier pacto en este sentido, aún siendo unánime, carecería de validez.

Las dudas más frecuentes en lo que respecta al servicio de portería vienen del deseo de sustituir la figura del portero por un «portero automático» o por un vigilante jurado: a diferencia de lo que ocurría antes de la reforma, ya no será precisa la unanimidad y bastará, tanto para crear como para suprimir este tipo de servicios de interés general, con el voto de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por otra parte, la instalación de un portero automático, a pesar de que no se prescinda del empleado de carne y hueso, puede considerarse como una innovación requerida para la habitabilidad del inmueble, pues el portero no siempre está en las inmediaciones del portal y tiene días de descanso, momentos en los que la seguridad del inmueble queda disminuida.

En cuanto a la posibilidad de desafectar y vender la vivienda del portero desaparecido, éste sí sería un cambio que precisaría del acuerdo unánime (ver página 45).

CAPÍTULO 7

Derechos, deberes y responsabilidades

El derecho de propiedad que ejerce una persona sobre un piso o local le confiere la posibilidad de disponer, libremente y en exclusiva, de éste, haciendo con él lo que crea conveniente: desde algo tan sencillo como escoger el color de las paredes, hasta dejarlo en herencia o alquilarlo. Así mismo, en su faceta de copropietario, a cada vecino le es posible disfrutar del patrimonio común y dirigir, junto a sus compañeros, los destinos de ese estado en miniatura que es una comunidad. Pero en la práctica, muchas de estas facultades están limitadas o condicionadas al cumplimiento de ciertos requisitos y, además, existe un repertorio de obligaciones con el que equilibrar tantos intereses diversos.

De puertas para dentro

¿Qué derechos tiene el propietario sobre su parte privativa?

Derecho de enajenación

El propietario de un piso o local tiene derecho a «enajenar» o traspasar su propiedad a otras personas, ya sea mediante una operación de venta, ya sea a través de una donación, una cesión, un intercambio o permuta, o bien dejándola en herencia.

La única norma que limita al propietario en una operación de transmisión es la que le obliga a vender su parte privativa al completo. Esto incluye no sólo el piso o local sino también los anejos (buhardilla, plazas de garaje, etc.), si es que están estrictamente integrados en ella, careciendo de cuota de participación independiente. En el lote se incluirían, además, las obligaciones recogidas en el Título Constitutivo, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior, a las que quedaría sujeto el nuevo propietario.

Otra limitación que debe tenerse en cuenta, en caso de que se venda un piso o local, es la existencia de derechos de tanteo y retracto en favor de los restantes copropietarios (ver página 34 y modelo 6) o, si el piso está alquilado, en favor del inquilino.

Derecho a arrendar

Todo propietario puede, si así lo desea, alquilar su piso o local. En este caso deberá respetar lo dicho por los Estatutos, que pueden recoger cláusulas que limiten el número de inquilinos o definan un perfil de los candidatos considerados admisibles e inadmisibles.

Derecho a ceder en usufructo

Otra posibilidad que tiene el propietario de un piso o local es la de cederlo en usufructo (por ejemplo, un matrimonio que deja a sus hijos el uso de un apartamento de su propiedad a lo largo de sus estudios universitarios).

Derecho a gravar el piso o local

El propietario puede gravar su piso o local, por ejemplo, estableciendo una hipoteca: se solicita un crédito al banco y se pone la casa como garantía de que la deuda será saldada; si no es así, el banco podrá solicitar a las autoridades judiciales su embargo y subasta pública, para resarcirse del crédito pendiente.

Derecho a dividir el piso o local y a efectuar modificaciones

En el capítulo 5, referido a las obras, se explican los términos en que debe realizarse este tipo de obras dentro del ámbito estrictamente privado.

Derecho a ser indemnizado por daños derivados del mantenimiento de los elementos comunes

A veces, una intervención de la comunidad en los elementos comunes termina por perjudicar a alguno de los vecinos, que tiene derecho a obtener una compensación económica por los daños causados.

¿Cuáles son las obligaciones del propietario respecto a la parte privativa?

Obligación de conservar

Cada propietario es libre de tratar sus posesiones con un mayor o menor cariño y cuidado, pero su obligación es mantener en buen estado de conservación su piso e instalaciones. Él es el primer interesado en hacerlo, pues debe responder de los daños que pueda ocasionar a otras personas un fallo en la conservación: un vecino cuya cisterna esté estropeada y filtre agua hacia pisos inferiores, debe arreglar las cañerías y pagar a los vecinos la reparación de las goteras. Por otra parte, es indiferente que los daños sean consecuencia de la negligencia o dejadez del propietario culpable (un grifo abierto, una antigua fuga nunca reparada...), o de su actuación consciente o malintencionada, porque la obligación de correr con los gastos no desaparece en ningún caso.

Obligación de permitir las reparaciones

Todos los miembros de la comunidad deben consentir que se realicen en su piso las intervenciones necesarias para evitar o reparar daños que afecten al conjunto del inmueble o a otros vecinos. Esta obligación lleva aparejado el derecho a recibir una indemnización por los eventuales daños y perjuicios que puedan ocasionarse: si hay que picar una pared para reparar una conducción general del gas, una vez hechos los arreglos, habrá que devolverle a la pared su aspecto original, con cargo a la comunidad; si la envergadura de las obras hace necesario cerrar temporalmente un local comercial (por ejemplo, porque se esté reparando la fachada), habrá que indemnizar al propietario por las ganancias que ha dejado de percibir mientras el negocio estuvo parado.

Obligación de permitir la creación de servidumbres

Todo vecino debe permitir que se creen, en su parte privativa, las servidumbres que se consideren imprescindibles y requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, adoptados por las tres quintas partes de los propietarios (ver página 46 y siguientes). Nuevamente esta obligación se acompaña del derecho a obtener una indemnización por los posibles daños y perjuicios que se deriven del establecimiento de dicha servidumbre.

Obligación de permitir la entrada

De las obligaciones anteriores se deduce que cada propietario debe, además, permitir la entrada en su piso o local cuando ello sea imprescindible: a él le

corresponde señalar el día y la hora, salvo que se trate de una urgencia. Si se negase a permitir el paso, sus vecinos podrían acudir a los tribunales para que se impusiera la entrada, amén de una indemnización por los daños y perjuicios que su negativa hubiera ocasionado a la comunidad.

Obligación de respetar las normas de la comunidad

Todos los propietarios deben respetar los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior y no deben realizar ni permitir que se realicen dentro de sus pisos o locales actividades dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Obligación de responder de las infracciones cometidas por quien ocupe su propiedad

De esta obligación hablaremos más extensamente en este capítulo, dentro del apartado *Las responsabilidades del propietario*.

De puertas para fuera

¿Qué derechos tiene el propietario sobre los elementos comunes?

Derecho de uso y disfrute

El primero y más evidente de los derechos que adquiere el propietario de un piso o local sobre los elementos comunes es el derecho de «uso y disfrute», en virtud del cual puede servirse de estos elementos siempre que lo haga de una forma razonable (respetando el destino para el que fueron concebidos), y no impida a sus compañeros de inmueble hacer lo mismo.

El derecho de uso y disfrute no sólo alcanza a los titulares, sino que también lo ejercen aquellas personas que ocupen las viviendas y locales en calidad de inquilinos, usufructuarios, etc., siendo los titulares los responsables de estas terceras personas si hay algún problema.

No es posible privar a nadie de este derecho, aunque para propiciar que se ejerza a gusto de todos es posible que se haya regulado y en ocasiones limitado, recogiendo las disposiciones al respecto en los Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior. Por ejemplo, todos los vecinos tendrán derecho a usar el ascensor de una casa que cuente con este servicio, pero deberán atenerse a las normas que se hayan establecido para hacerlo: no transportar en él objetos muy voluminosos, no fumar en su interior, etc.

Por otra parte, no es raro que algún vecino pretenda renunciar al derecho de usar y disfrutar de algunos elementos comunes, con el fin de ahorrarse los gastos y responsabilidades que le sujetan a ellos. Aunque lógicamente no se puede imponer la utilización de ningún elemento común, la falta de uso no es suficiente excusa para librarse de las obligaciones pertinentes ni para exonerarse del pago de los gastos comunes. Por eso, sólo si se han pactado por acuerdo unánime exenciones en el pago de los gastos comunes, es posible no contribuir económicamente, lo que no implica una «pérdida» del derecho de uso y disfrute (vea página 52, dónde se explica hasta qué punto es posible librarse del pago de determinados conceptos y en qué circunstancias).

Veamos algunos ejemplos referidos al derecho de uso y disfrute:

- Pueden colgarse placas profesionales en la entrada, el portal, los buzones... siempre que se respeten las de los demás vecinos. El tamaño, el orden y demás cuestiones prácticas pueden regularse de antemano. Las placas que anuncien profesiones prohibidas en los Estatutos están, obviamente, fuera de lugar.
- Así mismo, el propietario de un negocio puede colocar un rótulo comercial en la parte de fachada que le corresponde, aunque quizás tenga que respetar determinadas consideraciones estéticas, para no perjudicar la apariencia del edificio ni contravenir lo que digan las ordenanzas municipales al respecto.
- Un caso cada vez más frecuente en lo que a uso de los elementos comunes se refiere, es el aprovechamiento publicitario de las fachadas que están siendo remozadas y se cubren con grandes lonas mientras duran las obras (las empresas anunciantes, deberán contar con el consentimiento unánime de los propietarios).
- Otro ejemplo corriente es el levantamiento de construcciones en el patio común, para lo cual el vecino interesado necesitará la autorización del conjunto de propietarios (suele tratarse del titular del bajo comercial, que está falto de espacio o necesita sacar chimeneas de evacuación de humos, de ventilación...).

Derecho de administración

Todos los miembros de una comunidad de propietarios tienen derecho a participar en los actos destinados a conservar y defender el patrimonio común, proponiendo soluciones, tomando parte en las deliberaciones y votaciones de las Juntas, optando a los cargos internos, etc.

Derecho a exigir reparaciones y a efectuar innovaciones

En la página 60 se explican las distintas obras de reparación e innovación posibles y cuál es la forma en que debe actuar cada vecino para solicitar que se realicen, su responsabilidad en el pago, etc.

¿Cuáles son las obligaciones del propietario respecto a los elementos comunes?

- Los ocupantes de pisos y locales deben mostrar diligencia en el uso y en el trato de los elementos comunes, o lo que es lo mismo, respetarlos y evitar los desperfectos, utilizándolos con arreglo al fin para el que fueron concebidos, como haría un «buen padre de familia».
- Es obligatorio respetar las normas recogidas en los Estatutos y en el Reglamento de Régimen Interior, y no llevar a cabo en el ámbito de los elementos comunes (ni tampoco en la parte privativa) actividades dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes con arreglo a la cuota de participación que le corresponda y a los posteriores pactos que hayan formulado con mayor exactitud las cuotas correspondientes a cada piso o local (ya hemos visto que no es raro que se hayan establecido exenciones para determinados vecinos y conceptos, así como formas de pago especiales para situaciones concretas). Además, debe hacerlo en los plazos acordados y según los procedimientos establecidos por la comunidad.
- Así mismo, cada vecino deberá contribuir a la formación y sostenimiento del fondo de reserva con arreglo a su cuota de participación. Este depósito, destinado a la conservación y reparación del inmueble, se ha convertido en obligatorio con la reforma (ver página 51).
- No se puede disponer del derecho de uso y disfrute de los elementos comunes como de una facultad separada de la propiedad de la parte privativa (un vecino no puede traspasarle a un tercero el derecho a bañarse en la piscina del edificio, puesto que ese derecho está «atado» al conjunto de derechos y obligaciones que sujetan al titular del piso; puede, en todo caso, invitarle).
- Ningún propietario puede exigir la división física de los elementos comunes con el fin de repartirlos o adjudicarlos entre los vecinos (sí puede proponer que se desafecten ciertos elementos comunes con ese fin, ver página 45).
- No pueden realizarse obras que supongan una alteración en la estructura del edificio (salvo en determinadas circunstancias y bajo el control estricto de la comunidad, ver página 66).
- Quien venda su piso, debe notificarle el cambio de titularidad al secretario de la comunidad. No hacerlo tiene sus riesgos: si el comprador resulta ser un moroso, el antiguo propietario podrá verse obligado a responder solidariamente de las deudas acumuladas después de la venta. Sólo si demuestra que el cambio de manos no era desconocido por la comunidad, se librárá de esa responsabilidad (ver páginas 53 y 128 y modelo 10).

- Cada propietario debe indicar cuál es su domicilio habitual en España para que se le hagan llegar las notificaciones de los acuerdos. En su defecto, se le enviarán al piso o local que posea en la comunidad, aunque esté vacío y no se halle respuesta. Si no se consigue comunicar con el vecino en paradero desconocido, basta con que se coloquen las notificaciones en el tablón de anuncios u otro lugar de paso habitual de la finca, surtiendo efecto su información a los tres días naturales. De este modo, se evita que haya vecinos reticentes a revelar su domicilio habitual, que luego pongan pegadas a los acuerdos, diciendo que no se les comunicaron debidamente.

Las responsabilidades

El correcto funcionamiento de los asuntos de la comunidad puede desbaratarse cuando los vecinos no cumplen con sus obligaciones a rajatabla, ya sea por voluntad propia, ya sea por descuido o desconocimiento.

A veces, no es el incumplimiento de las obligaciones, sino la mala suerte la que hace acto de presencia y pone en situación difícil a la comunidad.

En cualquier caso, siempre que se produzcan daños, ya sean materiales o personales, alguien debe asumir la responsabilidad y resarcir a los perjudicados. Pero, ¿quién es ese alguien? Depende; unas veces el propietario, otras el inquilino, la comunidad, el Administrador... o incluso el constructor de la casa o el arquitecto, a pesar de que el edificio esté ocupado desde hace largo tiempo.

La responsabilidad del propietario

El propietario consciente de sus derechos y obligaciones, que se comporte de forma respetuosa con las leyes puede, en principio, dormir tranquilo, pero no debe olvidar que su responsabilidad se extiende a aquellas personas que ocupen su propiedad en calidad de acompañantes, inquilinos, usufructuarios o incluso visitantes ocasionales; si alguna de ellas cometiera una infracción de las normas de la comunidad o hiciera un uso indebido del inmueble, sería el propietario del piso el que tuviera que responder de la infracción (con independencia de que, además, pudiera actuarse judicialmente contra el infractor).

Si, por ejemplo, el niño de unos vecinos es cogido «in fraganti» mientras destroza con un tirachinas la araña de cristal del portal, serán sus padres quienes carguen con los costes de reposición de la lámpara a la comunidad.

Si un inquilino almacena material pirotécnico en el apartamento que ocupa, la comunidad puede pedirle explicaciones al arrendador, además de denunciar al inquilino por dedicarse a actividades peligrosas.

Por último, si todos los vecinos se ven obligados a pagar una indemnización a un tercero, será el propietario (y no el inquilino ni el usufructuario) quien pague ese gasto extraordinario en la medida que le corresponda.

La responsabilidad de la comunidad y de su Administrador

Otras veces, cuando no puede encontrarse un culpable concreto, será el conjunto de la comunidad quien deba responder de los problemas. Veamos algunos casos para aclararlo:

- Las filtraciones de agua pueden causar daños en las zonas comunes, en los apartamentos y locales, así como en los edificios colindantes, haciendo aparecer manchas de humedad y goteras, o causando males mayores e incluso daños personales si, por ejemplo, provocan el derrumbe de una pared. Para saber quién tiene que responsabilizarse de ellas (pagar su reparación y la de los elementos dañados, así como eventuales indemnizaciones), habrá que buscar el origen de las filtraciones: si se trata de una cañería o depósito común, todos los vecinos deberán responder civilmente ante el perjudicado, en el porcentaje que señalen sus respectivas cuotas de participación, tanto si la avería ha surgido de un día para otro como si se trata de un mal conocido y falta de reparación. Si las filtraciones provienen de un elemento privativo, será su dueño el responsable.
- En caso de incendio, la forma de proceder será la misma. Si el fuego partió, por ejemplo, de una vieja y peligrosa instalación eléctrica, la responsabilidad corresponde al conjunto de copropietarios, cuando la instalación estuviera en zona común, o al propietario singular, cuando ésta formara parte de su propiedad privativa.
- Si una persona sufre daños o fallece por apoyarse en una barandilla en mal estado o por el cierre de un portón eléctrico, el conjunto de la comunidad debe responder, en proporción a sus cuotas de participación.

En todos estos casos, la responsabilidad criminal ha de ser asumida por el Administrador, que pudo haber actuado negligentemente a la hora de supervisar y mantener el buen estado del edificio. Sólo si puede demostrar que, pese a sus advertencias acerca de la existencia de una avería o desperfecto peligroso, la comunidad se desentendió del problema (por ejemplo, no acudiendo a la votación para realizar la reparación extraordinaria, negándose a contribuir económicamente, etc.), podría quedar libre de culpa.

En lo que respecta a la responsabilidad del Presidente y del Administrador, puede ampliarse información en el capítulo 8, referido a los cargos internos de la comunidad. Para conocer el alcance de la responsabilidad de constructores, arquitectos y contratistas del inmueble ocupado por la comunidad, consulte la página 131, dentro del capítulo dedicado a los procedimientos judiciales.

CAPÍTULO 8

Los cargos

¿Por qué el tipo de propiedad que nos ocupa se denomina «horizontal»? Muy sencillo, porque los propietarios a los que sujeta no conforman ninguna jerarquía que los diferencie, sino que todos se hallan en el mismo plano en cuanto a derechos, obligaciones, participación en el gobierno comunitario... Por eso, los cargos internos de Presidente, Vicepresidente, Secretario y Administrador, carecen de verdadera autonomía y no son elegidos para gestionar la finca según su criterio personal, sino que cuentan con un programa de tareas preciso, en el que la Junta siempre tiene la última palabra.

El Presidente

El Presidente de la comunidad de propietarios es una figura de gran importancia para el funcionamiento de la vida comunitaria, aunque su poder de decisión es igual al del resto de los vecinos y no está capacitado para actuar por su cuenta.

A nivel interno, su función consiste en centralizar las quejas, sugerencias y peticiones de los propietarios concretos, transmitirlos al conjunto y supervisar la toma de decisiones en las Juntas.

Por otra parte, ejerce de representante judicial y extrajudicial, defendiendo la postura de sus convecinos. Además, puede unir a esas tareas las del Secretario y el Administrador, en caso de que la comunidad no designe a otras personas para esos cargos concretos.

Toda comunidad debe contar necesariamente con un Presidente; sólo las comunidades de cuatro miembros o menos, pueden prescindir tanto de Presidente como de Administrador, pues se entiende que en un grupo tan reducido la obligación de designar cargos puede convertirse más en una complicación que en una ayuda (aunque si quisieran o así lo dictaran sus estatutos internos, podrían hacerlo).

En definitiva, el Presidente debe:

- Convocar las juntas ordinarias al menos una vez al año, y las extraordinarias siempre que lo estime conveniente.
- Presidir las juntas y supervisar su correcto funcionamiento.
- Recibir las peticiones de los propietarios y hacérselas llegar al órgano «resolutivo», es decir, a la Junta. Es importante subrayar que el Presidente no tiene poder de decisión y no puede dar vía libre a los proyectos particulares; si, por ejemplo, un vecino pretende cerrar su terraza y obtiene la conformidad del Presidente para ello, no debe entenderla como una autorización, sino como una señal de que su solicitud ha sido admitida y será puesta en tela de juicio ante la Junta. Si el Presidente concede permisos fuera de sus competencias, la comunidad no queda vinculada a los resultados (siguiendo con el ejemplo, la Junta podría obligar al vecino a paralizar las obras que emprendió sólo con el consentimiento del Presidente).
- Ejercitar las acciones judiciales que haya acordado la Junta y defender los intereses comunitarios (en el capítulo 10, correspondiente a los procedimientos judiciales, nos extendemos acerca de esta importante atribución del Presidente).

¿Cómo se elige? ¿Es posible rechazar el cargo?

La elección de Presidente tendrá lugar a lo largo de una Junta, ya sea de carácter ordinario o extraordinario (lo importante es que se convoque correctamente, siguiendo los pasos descritos en el capítulo 9).

Para que un propietario salga elegido, bastará con el respaldo de la mayoría. No obstante, podría designarse a una persona no propietaria, por ejemplo, a un inquilino, pero para ello sería imprescindible el voto unánime. Puesto que los no propietarios no tienen obligación de desempeñar el puesto y podrían rechazarlo sin dar explicaciones, esta opción no es práctica si no se cuenta con el asentimiento previo del interesado.

Dado que el ejercicio de la presidencia suele ser una tarea poco deseada, las comunidades pueden establecer un sistema rotatorio que garantice que todos los propietarios se ocuparán de ella periódicamente; también pueden establecer la asignación por sorteo (en cualquier caso, detrás de estas fórmulas es necesario el apoyo mayoritario o la existencia de una norma estatutaria).

Al término de la sesión, se levantará un acta que recoja las circunstancias del nombramiento (de ella se sacarán copias certificadas siempre que el vecino designado necesite acreditar su condición de Presidente).

La persona elegida no puede rehuir la presidencia, pues la nueva Ley especifica que ha de aceptarse obligatoriamente. La renuncia sólo es posible si los vecinos la aceptan en bloque (y eso no suele suceder si el interesado no cuenta con una buena excusa) o si el elegido convence al Juez de que su situación es incompatible con el ejercicio del cargo.

Si por cualquier causa, a la comunidad le resultara imposible designar un presidente, habrá que recurrir al Juez.

Por otra parte, si alguien acepta la presidencia a regañadientes y después se relaja en el ejercicio de sus funciones, los demás pueden denunciar su ineficacia y reclamarle por los daños que su desgana haya podido ocasionar.

¿Cuánto tiempo dura el ejercicio del cargo? ¿Puede el Presidente cesar y ser sustituido?

El cargo de Presidente debe ejercerse durante un año prorrogable indefinidamente por periodos iguales, salvo que se haya pactado otro sistema en los Estatutos.

La comunidad debe tener presidente en todo momento y quien desempeñe el cargo no puede faltar a sus obligaciones en tanto no se haya nombrado un sucesor. Si, por ejemplo, un vecino ya ha cumplido el año de «mandato» presidencial que le corresponde, pero se demora la elección del presidente siguiente, no puede abandonar sus funciones y, si lo hace, no por ello se librerá de las responsabilidades que pesan sobre su cargo.

En caso de que el Presidente enferme o tenga que ausentarse, la Ley no prevé la fórmula por la que habrá de ser temporalmente sustituido, aunque la comunidad puede contar, si lo desea, con uno o varios vicepresidentes que cubran el vacío en estos casos (la reforma ha consagrado este cargo).

Si por desgracia el Presidente fallece, sus herederos deberían advertir a la Junta para que se proceda inmediatamente a nombrar otra persona en su lugar.

¿Qué ocurre si la gestión del Presidente resulta impopular entre los vecinos?

Si la Junta no está conforme con la actuación del Presidente, puede despojarle del cargo y sustituirle. Para ello, tendrá que convocarse una junta extraordinaria (aunque no hay problema si se anuncia correctamente en el orden del día de una junta ordinaria) y acordarse el cese por mayoría.

Normalmente es el Presidente quien convoca las Juntas y quizás se niegue a hacerlo si el objeto de la reunión es precisamente cuestionar su gestión y su permanencia en el cargo. En ese caso, los descontentos pueden convocar la Junta por su cuenta, siempre que agrupen al menos a la cuarta parte de los propietarios, o bien sumen la cuarta parte de las cuotas de participación. (El resultado de la votación puede ser favorable a la continuidad del Presidente, en cuyo caso la minoría descontenta debería estudiar si es posible impugnar el acuerdo, haciéndolo encajar en alguno de los supuestos descritos en la página 114).

¿El puesto de Presidente está retribuido?

En principio, el desempeño del cargo de Presidente es gratuito, aunque los propietarios pueden acordar por unanimidad otorgarle una remuneración. También es posible concederle al Presidente una cifra en concepto de gastos de representación.

Si el vecino elegido, además de Presidente, es Administrador o Secretario, la Junta puede acordar, por mayoría, retribuirle esas funciones concretas, que normalmente sí se compensan económicamente.

La responsabilidad del Presidente

Ya hemos dicho que el Presidente es, sobre todo, un instrumento de la Junta de propietarios con un margen de actuación independiente muy escaso. Por eso, si cumple con su papel y no se excede en sus atribuciones, la Junta no tendrá motivos para reclamarle por su actuación. Ahora bien, si descuida sus obligaciones o toma decisiones que no le competen, tendrá que responder de los eventuales daños y perjuicios causados a la comunidad o a terceros.

En caso de que las decisiones perjudiciales hubieran sido acordadas por unanimidad, la Junta al completo tendría que responsabilizarse; si el acuerdo desgraciado fue tan sólo mayoritario, quedarían excluidos de la obligación de reparar e indemnizar quienes se opusieron a su puesta en práctica.

El Vicepresidente

La primera Ley de Propiedad Horizontal no mencionaba la existencia del Vicepresidente, aunque muchas comunidades decidieron nombrarlo por su cuenta, para evitar los vacíos dejados por un Presidente enfermo, ausente o incapacitado. Sin embargo, la reforma ha reconocido legalmente la posibilidad de nombrar uno o varios vicepresidentes, si así lo desea la Junta de propietarios, siendo su tarea la de asistir al Presidente o sustituirle cuando le sea imposible ejercer sus funciones. Las competencias de su cargo pueden perfilarse en los Estatutos.

Su elección, que es opcional, y su cese o sustitución, deben realizarse siguiendo los mismos trámites descritos para el Presidente.

El Secretario

El Secretario de la comunidad es la persona que se hace cargo de las cuestiones prácticas que acompañan la celebración de las Juntas y su documentación:

- Confeccionar y expedir las citaciones en las que se convoca a los vecinos a las Juntas ordinarias y extraordinarias.
- Levantar acta de las sesiones, una vez que han concluido.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
C/
280xx MADRID

ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DEL 2 DE MARZO DE 1.999

En Madrid, a las 20,30 horas del 2 de Marzo de 1.999, se reúnen en el garaje de la finca, los copropietarios que se relacionan, para celebrar Junta General Ordinaria y en segunda convocatoria, bajo la presidencia de D. , tratar el orden del día de la convocatoria del 23 de Febrero de 1.999.

Piso No.	Plazas Garaje	PROPIETARIO	Coeficientes		ASISTENCIA	
			Vivienda	Garaje	SI	NO
PORTAL "A"						
Bajo A		D	1,370			1,370
Bajo B		D	1,415			1,415
1ªA	20	D	3,104	0,156	3,260	
1ªB	33	D	2,930	0,156	3,086	
2ªA	2-16	D	3,104	0,312	3,416	
2ªB	3	D	2,930	0,156		3,086
3ªA	32	D	3,104	0,156	3,260	
3ªB	41	D	2,930	0,156		3,086
4ªA	34-35	D	3,104	0,312	3,416	
4ªB		D	2,930			2,930
5ªA	1	D	3,104	0,156		3,260
5ªB	39	D	3,104	0,156		3,086
6ªA	44	DÑA	2,930	0,156	2,609	
6ªB	5	D	2,453	0,156	2,364	
7ªA		D	2,208			1,883
7ªB	18	D	1,883			
			1,943	0,156	R 2,099	
PORTAL "B"						
Bajo A	6	DÑA	1,445	0,156	1,601	
Bajo B	17	DÑA	1,167	0,156	1,323	
1ªA	8	DÑA	2,232	0,156		2,388
1ªB	36-37	ES	2,846	0,312	R 3,158	
1ªC	7-22	D	2,670	0,312	R 2,982	
2ªA	30	DÑA	2,232	0,156	2,388	
2ªB	14-19	D	2,846	0,312	3,158	
2ªC	25	D	2,670	0,156		2,826
3ªA	42-45	DÑA	2,232	0,312	2,544	
3ªB	4-21	DÑA	2,846	0,312	3,158	

- Confeccionar y enviar las notificaciones de los acuerdos a quienes se ausentaron de la asamblea.
- Entregar copia de las actas a los propietarios que se lo soliciten.
- Expedir, en un máximo de siete días desde que se le solicite, una certificación en la que se aclare si el propietario que vende su casa está al corriente del pago de los gastos comunes y, en caso de no estarlo, a cuánto asciende su deuda (es importante que lo haga en el tiempo señalado pues, sin certificación, la operación de compraventa pretendida puede verse paralizada, ver páginas 53, 128 y modelos 8 y 9).
- Custodiar la documentación de la comunidad y mantenerla a disposición de los propietarios que quieran consultarla, durante los cinco años de plazo obligatorio establecidos por la reforma; esto afecta a los Libros de Actas, las citaciones en las que se convoca a los vecinos a las Juntas, las comunicaciones de los acuerdos, los poderes (es decir, los papeles entregados a sus representantes por los vecinos que delegan el voto), y demás documentos relevantes.
- Dar cuenta al Presidente de los hechos que juzgue conveniente.
- Desempeñar otras funciones que le señale la Junta o dicten los Estatutos.

¿Cómo se elige y por cuánto tiempo? ¿Se le concede una remuneración?

La existencia de un Secretario dentro de la comunidad es, al igual que la del Presidente o el Administrador, obligatoria para las comunidades de más de cuatro miembros, y está permitido que la misma persona desempeñe varios cargos simultáneamente (salvo si los Estatutos obligan a repartir los puestos).

No es necesario que el elegido tenga la condición de propietario, pudiendo ser una persona ajena a la comunidad. En cualquier caso, su designación debe venir respaldada por el voto de la mayoría de los propietarios. El vecino designado puede renunciar a su puesto o ser suspendido y sustituido en las mismas condiciones que hemos explicado para el Presidente.

La duración del cargo es de un año prorrogable indefinidamente por periodos iguales (aunque en los Estatutos puede establecerse otro sistema).

Normalmente, las funciones del Secretario están remuneradas, según lo acordado por los Estatutos, pudiendo servir de referencia las normas laborales que afecten a trabajadores con puestos equivalentes.

El Administrador

El Administrador es otra de las piezas clave dentro de la organización comunitaria, pues salvo en comunidades muy pequeñas y sencillas de gestionar, la administración es una tarea complicada que requiere poner en práctica múltiples conocimientos. De hecho, cuanto mayor es un inmueble y más nutrida la comunidad que lo habita, más difícil resulta prescindir de la supervisión y el consejo de un administrador profesional.

La Ley enuncia las tareas del Administrador, aunque la Junta de propietarios puede recortarlas o ampliarlas según sus necesidades:

- El Administrador debe velar por el «buen régimen de la casa» y por el correcto uso y mantenimiento de sus instalaciones y servicios. Para asegurarse de ello debe realizar los apercibimientos que considere oportunos, es decir, que debe llamar la atención por escrito a los titulares que incumplan lo dicho en el Título Constitutivo, en los Estatutos o en el Reglamento de Régimen Interior, aclarando que los causantes de problemas podrán ser objeto de las medidas represoras de la comunidad. Además, debe hacer que se cumplan los acuerdos adoptados en Junta, sin recurrir a la fuerza o a un ejercicio excesivo de la autoridad; esto puede ser un trabajo especialmente delicado en las cuestiones que enfrentan a varios propietarios.

Para enterarse de cómo marchan las cosas en el interior de la comunidad, el Administrador no tiene que estar en ella de cuerpo presente día y noche; en principio bastará con que realice visitas periódicas a la casa, consulte al portero, recabe eventualmente la opinión de los residentes... Los vecinos, por su parte, deben acatar las decisiones del Administrador, aunque en caso de desacuerdo pueden quejarse al Presidente de la comunidad para que el asunto se discuta en la Junta.

- El Administrador tiene que preparar con suficiente antelación el plan de ingresos y gastos previsibles, que será discutido en la Junta ordinaria convocada anualmente para ese fin. También debe proponer las medidas que estime convenientes para hacer frente a los gastos: forma de recaudación, reparto entre los propietarios, etc.
- Debe estar pendiente del estado de conservación de la casa y de su «entretenimiento». Por eso es la persona a la que quedan encomendadas las reparaciones ordinarias (no es preciso que comunique a la Junta cada una de ellas, aunque puede hacerlo para facilitar un trato fluido con sus administrados); en caso de que se produzcan daños por una situación imprevista, el Administrador tiene la facultad de adoptar medidas urgentes, pero no de emprender reparaciones extraordinarias, pues esa decisión queda a merced de la Junta; de lo que haga en estos casos, debe dar cuenta inmediata a los vecinos.

- Debe ocuparse de que se ejecuten las obras comunes que hayan sido acordadas, efectuando los pagos y cobros que sean procedentes, tanto si son ordinarias como extraordinarias, de mejora, etc.
- Debe rendir cuentas ante la Junta en los plazos que le señalen o cuando se lo solicite el Presidente.
- En caso de que la comunidad carezca de Secretario, tendrá que asumir las funciones que éste desempeña en la Junta y custodiar la documentación de la comunidad, manteniéndola a disposición del público (al menos, cinco años).

¿Cómo se elige el Administrador y por cuánto tiempo? ¿Está retribuido?

Todas las comunidades (salvo las de cuatro miembros o menos, que se hayan acogido al régimen de comunidad de bienes), tienen que contar con la presencia de un Administrador, o de un Secretario-Administrador (figura creada tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal).

La Ley considera tres posibilidades para el ejercicio de este puesto: que recaiga en un propietario cualquiera, en un profesional debidamente cualificado y reconocido legalmente para el ejercicio de esas funciones, o en una corporación u otra persona jurídica, en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Así que, en principio, cualquier vecino puede desempeñar el puesto de Administrador. Sin embargo, si nos fijamos en la magnitud de las tareas que lleva aparejadas y en el abanico de conocimientos que pone en práctica, quizás resulte más sencillo y más seguro, acudir a los servicios de un verdadero Administrador de Fincas. Conviene recordar que su trabajo no es rutinario y mecánico como el del Secretario, ya que tiene que aconsejar a la comunidad acerca de muchas cuestiones desconocidas para la mayoría de la gente: por ejemplo, cómo confeccionar los Estatutos o el Reglamento de Régimen Interior sin incurrir en errores o cómo reclamar cuotas a los morosos; además, debe despejar dudas acerca de la validez de determinados acuerdos, manejar información relativa a los seguros de las comunidades, los impuestos, tasas y exenciones que afecten a la propiedad urbana, las declaraciones de renta, la contabilidad elemental...

La elección del Administrador, debe venir respaldada por el voto de la mayoría de los propietarios y realizarse en una Junta ordinaria o extraordinaria, siempre que haya sido mencionada expresamente en la citación correspondiente.

En principio, el cargo se desempeña durante un año prorrogable por periodos de igual duración (o por el tiempo que señalen los Estatutos) y está retribuido.

¿En qué circunstancias cesa el Administrador?

El Administrador puede renunciar a su trabajo siempre que advierta a la Junta con tiempo suficiente para que pueda buscarse a un sustituto. Además, está obligado a indemnizar a la comunidad por los daños y perjuicios que su renuncia pueda ocasionar.

A su vez, la Junta puede decidir suspenderle en sus funciones y sustituirle, en las mismas condiciones que explicamos para el Presidente. El Administrador «despedido» no recibe indemnización alguna, pues su cargo es revocable.

La responsabilidad del Administrador

Al igual que ocurre con el Presidente, el Administrador no siempre tendrá que asumir la responsabilidad por los daños y perjuicios que su actividad pueda ocasionar, ya que si ésta responde a un mandato expreso de la Junta, son los propietarios los responsables últimos. Sin embargo, sí tendrá que responder cuando haya causado daños a sabiendas o por haber ejercido su cargo de forma negligente, descuidada o imprudente.

Por otra parte, cuando la Junta adopte un acuerdo ilegal, el Administrador debe prevenir a los vecinos acerca de los peligros que entraña, pero no puede negarse a darle cumplimiento, si éstos persisten en seguir adelante con sus propósitos, ya que tiene la obligación de ejecutar las directrices de la Junta (lo normal es que ésta se retracte, siguiendo el consejo del verdadero experto). Eso sí, si en algún momento se le pidieran cuentas por las consecuencias que ese acuerdo hubiera podido tener, el Administrador podría traspasarle la responsabilidad a la Junta, si demuestra que él hizo las oportunas advertencias y fue desoído por los vecinos.

Otros órganos de gobierno

La reforma ha implantado una novedad: poder crear «otros órganos de gobierno» con el voto mayoritario de la Junta de propietarios o por imposición de los Estatutos. La Ley no especifica cuál ha de ser la tarea de esos órganos, que debe ser definida por la comunidad según sus necesidades. En cualquier caso, la creación de esas figuras no puede suponer un menoscabo de las funciones y responsabilidades frente a terceros que la Ley atribuye a los cargos descritos hasta ahora y a las Juntas.

LAS COMUNIDADES A ESCALA REDUCIDA

Las comunidades de cuatro miembros o menos pueden prescindir tanto de Presidente como de Administrador y Secretario, pues se entiende que en un grupo tan reducido la obligación de designar cargos puede convertirse más en una complicación que en una ayuda (aunque si quisieran los vecinos o así lo dictaran sus estatutos internos, podrían hacerlo).

Si no, estas pequeñas comunidades pueden optar por regirse según el régimen de «comunidad de bienes», regulado por el artículo 398 del Código Civil, que les permite organizarse libremente, tal y como les resulte más conveniente.

CAPÍTULO 9

La Junta y sus decisiones

El patrimonio común debe ser gestionado, representado, defendido... Y esta tarea recae sobre todos los propietarios de la comunidad, que se autogobiernan como lo harían los habitantes de un pequeño país: de entrada, crean y enmiendan sus propias leyes, respetando el marco legal general; además, se reúnen en asamblea, eligen a sus representantes, hacen propuestas y las someten a votación, emprenden reformas internas, actúan contra los miembros díscolos o conflictivos... La comunidad ni siquiera delega las tareas de gobierno en los representantes que elige, sino que las directrices e iniciativas que se toman, parten de la voz y el voto expresados por cada uno de los propietarios en las Juntas de gobierno.

Pero esto no significa que la Junta tenga «carta blanca» para gobernar, pues sus facultades están limitadas por la propia Ley de Propiedad Horizontal y por el resto del universo legislativo. Si se sobrepasa ese techo, cobra especial sentido la figura de la impugnación, que permite a los miembros descontentos, acudir a instancias más altas para corregir el mal cariz que puede tomar la gestión de los asuntos comunitarios.

Y ahora veamos cuál es el recorrido que sigue una propuesta desde que ronda la cabeza de un vecino, hasta que se pone en tela de juicio, se refrenda y entra en vigor, o cae en el olvido por el desinterés de la comunidad.

La Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios es el órgano de gestión y representación propio del régimen jurídico de la propiedad horizontal, y de ella parten las directrices de gobierno y administración del patrimonio común. Adopta la forma de una asamblea con libertad de reunión, en la que participan todos los miembros de la comunidad y se dedica a velar por el buen funcionamiento de los asuntos internos y el logro de los intereses comunes. Veamos sus funciones principales:

- Definir, aprobar y reformar la legislación «interna», es decir, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior.
- Nombrar y cesar a las personas que ejerzan los cargos de presidente, administrador y secretario, así como resolver las reclamaciones que los vecinos formulen con respecto a la forma en que dichas personas desempeñan su tarea.
- Aprobar los presupuestos ordinarios (planes de gastos e ingresos previsibles) y las cuentas correspondientes.
- Aprobar la ejecución de las obras ordinarias, las extraordinarias y las de mejora, así como las modificaciones en la estructura del inmueble, y recabar fondos para su realización.
- Acordar la creación de instalaciones y servicios comunes de interés general.
- Actuar contra los infractores de las normas comunitarias.

¿Cómo se convoca?

¿Qué requisitos debe cumplir la citación?

Para convocar una Junta de Propietarios, es necesario hacer llegar a todos los miembros de la comunidad una citación por escrito, en la que aparezcan los datos de la reunión que pretende celebrarse.

Cada propietario debe indicarle a la comunidad cuál es el domicilio, dentro del territorio español, al que han de enviarse las citaciones, pues en su defecto se intentará comunicar con él en el piso o local que posea dentro de la comunidad, aunque esté vacío parte del año. En ese caso, la comunidad puede simplemente colgar una citación general en el tablón de anuncios de la casa o en cualquier otro lugar bien visible, surtiendo efecto la información anunciada a los tres días naturales (un extranjero que tenga un apartamento costero para pasar el verano, no puede esperar que se le envíen las citaciones a su residencia habitual, fuera de nuestras fronteras).

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

280xx MADRID

CITACIÓN

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y siguiendo instrucciones del Presidente de la Comunidad de Propietarios le convoco a Vd. a la Junta General Extraordinaria que tendrá lugar el próximo 27 de Mayo de 1999 a las 20.00 horas en primera convocatoria, y de no concurrir quórum necesario, a las 20.30 horas en segunda convocatoria en el garaje de la finca, para tratar los siguientes puntos del

ORDEN DEL DÍA

- 1º.- Lectura y aprobación del acta de la junta anterior.
- 2º.- Acuerdos a adoptar sobre la fecha de vencimiento del pago de los recibos de Comunidad, a partir de cuyo momento se considerará el recibo pendiente de pago.
- 3º.- Acuerdos a adoptar del lugar donde se coloquen las notificaciones, para realizarlas según dispone el artículo nº9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal.
- 4º.- Acuerdos a adoptar sobre las alteraciones del elemento común, fachadas y cerramientos.
- 5º.- Acuerdos a adoptar sobre fechas de apertura y cierre de la piscina.
- 6º.- Propositiones, ruegos y preguntas.

Madrid, 20 de Mayo de 1999

Fdo.: Secretario-Administrador

Para asegurar la recepción de la citación, lo normal es emplear alguno de los siguientes medios: un requerimiento notarial, un telegrama, una carta certificada con acuse de recibo o un burofax.

En la citación debe aparecer la siguiente información esencial (ver modelos 11, 12 y 13):

- 1) La fecha y la hora en que tendrá lugar la reunión: debe tratarse de días hábiles y horarios razonables, no intempestivos.
- 2) El lugar de reunión: lo más habitual es que la junta se celebre en el domicilio o local de alguno de los vecinos o en una cafetería próxima al inmueble.
- 3) La «orden del día» o relación de asuntos que van a ser tratados: deben indicarse claramente, aunque no es necesario dar detalles.
- 4) Si se trata de primera o de segunda convocatoria: a veces en la primera convocatoria no es posible realizar las votaciones por falta de asistentes suficientes para formar mayorías válidas, y se hace necesario repetir la asamblea.

Por otra parte, si todos los propietarios se reúnen en una junta imprevista, sin que medie una convocatoria en regla de por medio, pueden tomarse acuerdos válidos, pues la presencia de todos los vecinos bastará para legitimar las votaciones. Por ejemplo, imaginemos que tiene lugar un pequeño accidente en el ascensor y se celebra una reunión espontánea a la que acuden todos los propietarios, quedando votada, aprobada y registrada la instalación de unas puertas de cierre automático, más seguras; pues bien, ese acuerdo es perfectamente válido aunque no estuviera previsto de antemano ni se hubiera enviado citación alguna y no se aceptaría el arrepentimiento posterior de un vecino y su oposición a la instalación de las puertas. Sin embargo, si una o varias personas se pierden esta asamblea fortuita, están en su derecho de impugnar los acuerdos adoptados, tal y como explicamos en el apartado correspondiente a la impugnación del capítulo 10.

En principio, cuando la convocatoria es defectuosa (la citación contiene errores o es incompleta, no se respetan los plazos que median entre la entrega de la citación y la celebración de la asamblea ...), los propietarios que no asistieron a la Junta no quedan vinculados a los acuerdos tomados; sin embargo, si esos acuerdos se les comunican correctamente, según las formalidades legales que enseguida explicaremos, y ellos no se deciden a impugnar en el plazo legal, deberán someterse a lo acordado.

¿Quién convoca la Junta y con qué antelación?

Existen dos tipos de juntas según la clase de asuntos que vayan a tratarse, y cada una de ellas se convoca siguiendo un procedimiento particular.

Las Juntas ordinarias

Son reuniones que deben celebrarse necesaria y obligatoriamente, pues su objetivo principal es la aprobación de los presupuestos anuales y el balance de cuentas (ver modelo 11). El presidente es el responsable de convocarlas al menos una vez al año, pero si no lo hiciera, cualquier vecino podría exigir su celebración, acudiendo incluso a las autoridades judiciales para lograrlo.

La citación debe entregarse como mínimo seis días antes de que la junta tenga lugar (incluyendo domingos y festivos), aunque la antelación puede ser menor, si así se ha acordado en los Estatutos.

Las Juntas extraordinarias

Se convocarán siempre que el presidente lo estime conveniente, o bien siempre que lo pida un grupo de vecinos que represente al menos a la cuarta parte de los propietarios o bien sume la cuarta parte de las cuotas de participación (si estos vecinos obtuvieran una negativa del presidente a la hora de convocar la junta, ellos podrían ocuparse de hacer llegar las citaciones, organizar la reunión, etc.). La antelación ha de ser la suficiente para que todos los interesados tengan conocimiento de la reunión, aunque no hay un plazo mínimo legal (ver modelo 13).

En las juntas extraordinarias no se discutirán asuntos rutinarios como la aprobación de los presupuestos, sino que se buscarán soluciones a los problemas que se vayan presentando y se responderá a las peticiones formuladas por los vecinos, consideradas de interés común.

Por otra parte, puede celebrarse en la misma fecha una Junta en la que se discutan asuntos de carácter ordinario y extraordinario, si se anuncia correctamente.

¿Cómo se convoca la primera Junta?

Cuando una comunidad acaba de formarse, por ejemplo, porque se ocupa una vivienda de reciente construcción, habrá que celebrar la Junta por vez primera, utilizando métodos distintos a los habituales, pues aún no existirá un presidente para ocuparse de ello. Así que cualquier vecino puede encargarse de enviar las

citaciones (a menudo lo hará la propia empresa promotora), o incluso dar un aviso verbal a los demás copropietarios.

La primera tarea de esa Junta «fundacional», será la elección de un Presidente, que habrá de estrenarse en el cargo inmediatamente, supervisando lo que se acuerde en la reunión (entre otras cosas, el nombramiento de Administrador y Secretario), redactando y firmando el acta, etc.

¿Quién puede participar y votar en las Juntas?

En principio, todos los propietarios tienen derecho a participar en la Junta y a votar. Este derecho es irrenunciable y no es posible limitarlo de ninguna forma.

- Pero la nueva Ley de Propiedad Horizontal ha introducido una importantísima salvedad: los morosos pierden el derecho a voto en las Juntas, en tanto no paguen sus deudas o las consignen judicialmente; conservan sin embargo su derecho a asistir a la asamblea y a participar en las deliberaciones (ver también página 117).

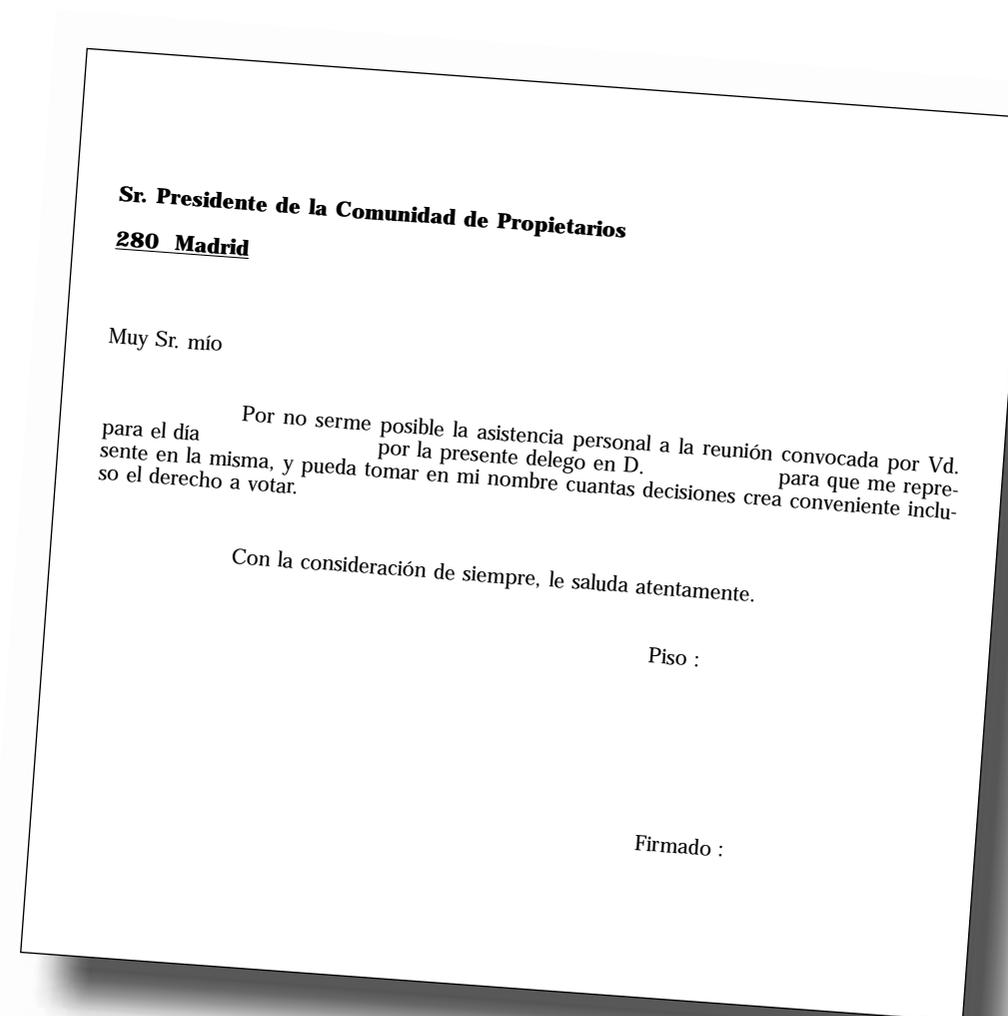
Estos propietarios y sus cuotas de participación, no se tendrán en cuenta a la hora de formar las mayorías necesarias para cada tipo de acuerdo, por lo que la Junta debe acreditar, antes de cada votación, quienes son los morosos, para no computar votos que posteriormente puedan ser declarados como inválidos.

- Dejando aparte a los morosos, en las Juntas pueden votar quienes sean titulares de los pisos o locales, valiéndose de una escritura pública o de un documento privado que acredite su condición de propietarios. En caso de que un piso o local pertenezca a más de una persona, por ejemplo, porque es el bien ganancial de un matrimonio o porque ha sido comprado por varios socios, cualquiera de ellos podrá asistir indistintamente a la Junta, siendo portador de la intención de voto de sus compañeros y provisto de su autorización (ver modelo 14).

- Algunos propietarios delegarán el ejercicio del voto en su *representante legal*: los menores de edad, en sus progenitores; los discapacitados, en sus tutores...

- Por último, es posible que el propietario autorice a un *representante voluntario* a acudir en su lugar y a votar por él; para evitar ser suplantado, deberá proporcionarle un documento firmado (no es suficiente un telegrama), en el que le autorice expresamente y donde especifique su voto a favor o en contra de cada acuerdo mencionado en la convocatoria (los conocerá porque deben indicarse claramente en la citación). También puede autorizar a alguien por un periodo concreto de tiempo o indefinidamente, dándole libertad de voto. Pongamos un ejemplo: un hombre ha heredado la propiedad de un piso pero es su madre la que posee el usufructo, de forma que le concede a ésta la

facultad de votar en las Juntas como le plazca, mientras disfrute de la casa (ver modelo 14).



Acuerdos y votaciones

Una vez que los asistentes se encuentren reunidos en Junta, los que hayan promovido la reunión explicarán con detalle sus propuestas y se pasará a discutir, deliberar y votar su realización práctica. Como es lógico, no todas las iniciativas serán igualmente populares y algunas propuestas avanzarán, mientras que otras se quedarán en nada por falta de partidarios.

¿Qué es el quórum? ¿Cuándo procede una segunda convocatoria de la Junta?

Dependiendo de la trascendencia de los acuerdos que se quieran poner en práctica, la Ley de Propiedad Horizontal obliga a conseguir una particular proporción de votos a favor, medidos tanto en términos personales (un voto por propietario), como en porcentaje de cuotas de participación. Para que la Junta en que se adopten esos acuerdos pueda desarrollarse correctamente y dar paso a las votaciones, debe seguirse el siguiente procedimiento:

1) La primera convocatoria está sujeta a *quórum*, es decir, que la celebración de la Junta depende de que asista un número determinado de participantes; en concreto, es preciso que acuda la mayoría de los propietarios que a su vez representen más de la mitad de las cuotas de participación. Si no se cumple este requisito, habrá que celebrar una segunda convocatoria.

2) La segunda convocatoria no está sujeta a quórum, es decir, que la reunión puede tener lugar independientemente del número de personas que asistan y del porcentaje de cuotas de participación que representen. La Junta debe celebrarse en el lugar, día y hora previstos por la primera convocatoria, con un intervalo mínimo de media hora con respecto a aquella o, en su defecto, dentro de los ocho días naturales siguientes (cursándose las citaciones con, al menos, tres días de antelación). Vea el modelo 12.

Acuerdos que modifican el Título Constitutivo o los Estatutos

Al igual que ocurría antes de la reforma, existe la obligación de alcanzar la unanimidad cuando se trata de alterar lo dicho en el Título Constitutivo o en los Estatutos; sin embargo, y ahí reside la novedad, se han extraído algunos casos de esa norma, que se había revelado excesivamente rígida cuando se trataba de crear ciertos servicios e infraestructuras de gran interés, que podían quedarse en el tintero por un único voto en contra. Veamos cuáles son los

acuerdos que permanecen sujetos al voto unánime de la Junta y cuáles son los casos especiales.

Precisan del voto unánime:

- La aprobación o modificación del Título Constitutivo (incluyendo naturalmente los cambios en el reparto de las cuotas de participación), o de los Estatutos.
- La unión o división de pisos y locales.
- Las reparaciones extraordinarias, las modificaciones y las alteraciones de la estructura del inmueble o los elementos comunes (consulte el capítulo 5).
- La extinción del régimen de propiedad horizontal (consulte el capítulo 13).

Precisan del voto de las tres quintas partes de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación:

- El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería y vigilancia.
- La creación o supresión de cualquier otro servicio común considerado de interés general.
- La instalación o supresión del ascensor.
- El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado ningún uso específico (si hacerlo afectara de algún modo a uno o varios vecinos en concreto, habría que obtener, además, su consentimiento expreso).

Precisan del voto de la mayoría que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación:

- Las obras o servicios cuyo fin sea suprimir las barreras arquitectónicas que estorben a minusválidos y personas con problemas de movilidad (ver capítulo 11).

Precisan del voto de un tercio de los propietarios que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación:

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

Acuerdos por mayoría

En el resto de los casos, para que un acuerdo sea válido será suficiente con un apoyo mayoritario, logrado en los términos siguientes:

- 1) En primera convocatoria, es necesario que los partidarios del «sí» representen a más de la mitad de los propietarios existentes en el inmueble y que, además, sumen más de la mitad del total de las cuotas de participación.
- 2) Si no se logra reunir a los partidarios suficientes por falta de asistencia, será preciso realizar una segunda convocatoria; en esta ocasión será suficiente el voto de la mayoría de los asistentes, que además reúna más de la mitad de las cuotas de participación de los asistentes.
- 3) Si, a pesar de todo, no se logra una mayoría válida porque ambos bandos cuentan con igual número de votantes e idéntico porcentaje de cuota de participación, no habrá más remedio que buscar el desempate por vía judicial (ver la página 124, bajo el epígrafe *Cómo suplir los acuerdos de la Junta*).

Es importante recordar que a cada propietario, ya sea de un piso o de varios, le corresponde un único voto, aunque para el cómputo sí se tenga en cuenta su porcentaje total de cuota de participación.

¿Cómo expresan su consentimiento o su rechazo los que no asistieron a la Junta?

Por desgracia, la participación de los vecinos en el gobierno de la comunidad es a veces muy baja. En la mayoría de los casos las razones son la apatía y el desinterés, aunque también tiene su peso la mala costumbre de no delegar el voto en un representante, cuando es imposible acudir personalmente (por ejemplo, porque no se habita de forma continuada en la comunidad).

Lo cierto es que son frecuentes las Juntas semidesiertas o, incluso, las reuniones paulatinamente abandonadas antes de tocar a su fin, lo que deja en una situación incómoda a los que se quedan y participan concienzudamente en los asuntos internos de la comunidad.

En cualquier caso, la Ley de Propiedad Horizontal es previsor con la baja participación y establece que pueden tomarse acuerdos válidos sin contar con la presencia de todos propietarios, siempre que se respeten los siguientes trámites:

- El resultado de las votaciones y las decisiones tomadas deberán comunicarse a los vecinos que no acudieron a la reunión, mediante una notificación fehaciente. Puede servir una carta certificada con acuse de recibo, un requerimiento notarial o judicial,

o un burofax. Lo ideal sería entregar una copia literal (es decir, exacta) del acta de la reunión o, al menos, una relación lo más detallada posible de lo sucedido.

- Si se trata de acuerdos que alteran lo dicho en el Título Constitutivo o en los Estatutos (precisen o no del voto unánime, como explicábamos más arriba), los ausentes pueden mostrar su discrepancia en los treinta días que sigan a la llegada de la notificación. Para ello deberán enviar una comunicación, también fehaciente, al secretario en funciones. Si no expresan disconformidad alguna, se da por entendido que consienten y cada silencio se computará como un voto favorable. Una vez transcurrido el plazo y a falta de oposición, el acuerdo entrará en vigor, obligando a todos los propietarios.
- Si se trata de acuerdos que pueden adoptarse por mayoría, los ausentes descontentos ya no podrán paralizar su entrada en vigor a no ser que encuentren motivos para impugnar (ver bajo el epígrafe *Los acuerdos que pueden impugnarse*, en este mismo capítulo).

¿Dónde se recogen los acuerdos? ¿Qué son los Libros de Actas?

Es fundamental dejar constancia de todo lo que ocurra a lo largo de la reunión de la Junta, con fidelidad y exactitud, pues a veces se hace necesario comprobar que se han seguido los procedimientos correctos, que se respetaron las mayorías legales, que efectivamente hubo o no consenso, etc., sobre todo si la comunidad o alguno de sus miembros toma parte en un proceso judicial.

El soporte utilizado para registrar estos acontecimientos es el llamado Libro de Actas, un libro de hojas numeradas y «diligenciadas» por un registrador de la propiedad (no sirve por lo tanto un documento cualquiera). El acta debe reflejar obligatoriamente:

- 1) La fecha de entrega de la última citación.
- 2) La fecha, la hora y el lugar en que tiene lugar la reunión.
- 3) El convocante de la Junta.
- 4) Si se trata de una junta ordinaria o extraordinaria.
- 5) Si es la primera o la segunda convocatoria.
- 6) El número de asistentes, ya sean propietarios o representantes, y su identificación (nombre y apellidos, piso o local que ocupan y cuota de participación que les corresponde).

- 7) El orden del día (la relación ordenada de los asuntos discutidos).
- 8) Los asuntos objeto de votación y el número de partidarios, detractores y abstencionistas, con que se salda cada uno de ellos.
- 9) Las observaciones que se juzguen dignas de mención.

El Presidente o el Secretario, indistintamente, son los encargados de redactar el acta y no es necesario que la confeccionen a medida que transcurre la reunión. Pueden tomar notas de lo que acontece en el momento y después «pasarlas a limpio» en un acta definitiva.

Por último, es preciso que tanto el Presidente como el Secretario firmen el acta, al terminar la reunión o en un plazo máximo de diez días naturales tras la celebración de la Junta. Una copia del acta se remitirá después a todos los propietarios. Los defectos o errores que contenga serán subsanables antes de la siguiente Junta, aunque los acuerdos adoptados serán ejecutivos desde su aprobación (salvo si la Ley previene lo contrario).

Todos los propietarios tienen derecho consultar el Libro de Actas y a recibir una copia de cualquiera de las actas que contiene, aunque para ello haya que pagar un precio módico (algo lógico en las comunidades de muchos vecinos). Los inquilinos y demás terceras personas, sin embargo, no tienen derecho a obtener una copia, a no ser que así lo ordene el juez.

Por último, el Secretario queda obligado a guardar durante cinco años las Actas (así como las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones).

Los acuerdos que pueden impugnarse

Hasta ahora hemos explicado cuál es el sistema que siguen los vecinos para poner en práctica las decisiones comunitarias y ahora vamos a ver el proceso «inverso», es decir, cómo y en qué casos, los descontentos pueden paralizar la entrada en vigor de esas mismas disposiciones, dejando el asunto en manos del juez. Nos referimos al derecho a *impugnar* los acuerdos de la Junta, que asiste a todos los vecinos. Este derecho no puede ejercerse indiscriminadamente, pues no es una táctica para ganar tiempo o prolongar las discusiones, sino para evitar las irregularidades y la mala gestión.

En principio, cuando se adopta un acuerdo por unanimidad, la impugnación está excluida. Si un vecino dio su voto a favor de una iniciativa que salió adelante con el consenso de todos, no puede retractarse después y, por mucho que se arrepienta, debe conformarse con lo que en su día votó.

Sin embargo, los acuerdos que se adoptan por mayoría implican lógicamente la existencia de una minoría opuesta a lo acordado. Cuando el asunto no tiene mucha trascendencia, es fácil que los descontentos lo pasen por alto y se plieguen a los deseos de la mayoría. Pero cuando se pretende poner en práctica una iniciativa realmente mal vista por parte del vecindario, habrá que asegurarse de que encaja en alguno de los supuestos en los que es posible la impugnación.

Antes de la reforma se hacía una distinción entre acuerdos «anulables» y acuerdos «radicalmente nulos». Los primeros, de no impugnarse en el plazo legal (que era de treinta días), se convertían en válidos, sin que cupiera la posibilidad de echarlos abajo posteriormente. Los segundos no sometían a nadie y podían ser denunciados por cualquiera en cualquier momento, porque ni la ausencia de protestas ni el tiempo los consagraban.

Sin embargo, ahora es preciso impugnar siempre que se quiera paralizar la entrada en vigor de cualquier acuerdo, sea cual sea la gravedad de su contenido, y siempre que sea susceptible de ser impugnado. Mientras no se resuelva judicialmente el caso, los acuerdos adoptados serán provisionalmente ejecutivos, salvo si el juez ordena su suspensión cautelar, a solicitud del demandante.

1) Acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos.

En general, los problemas pueden presentarse porque se han pasado por alto los formalismos, es decir, que el problema reside en la «forma» de adoptar el acuerdo, o bien porque falla el «contenido». Estos errores pueden responder a la falta de asesoramiento legal que tienen muchas comunidades, o al relajamiento progresivo de los trámites formales obligatorios. Tampoco puede olvidarse que, a veces, se incurre conscientemente en la ilegalidad o se intenta «colar» alguna propuesta por métodos poco ortodoxos. Veamos algunos casos posibles:

- a) la citación es incompleta o contiene información errónea (por ejemplo, el orden del día no menciona asuntos importantes que se tratarán en la reunión);
- b) no se respeta el plazo obligatorio de espera entre la entrega de la última citación y la celebración de la Junta;
- c) no se respeta el quórum o se adoptan los acuerdos con una proporción de votantes distinta a la requerida por la Ley (por ejemplo, se adopta por simple mayoría un acuerdo que, por su trascendencia, debía necesariamente recabar el respaldo unánime);

- d)** el acta no refleja fielmente lo ocurrido en la asamblea (por ejemplo, menciona como asistente a alguien que no acudió);
- e)** no se pone al corriente de los acuerdos tomados a los ausentes o se hace de forma incorrecta (por ejemplo, se deja una nota en el buzón el día antes de poner en práctica lo acordado);
- f)** se contraviene la Ley de Propiedad Horizontal, el Título Constitutivo, los Estatutos o el Reglamento de Régimen Interior (supongamos, por ejemplo, que se pretende prohibir el arrendamiento de los pisos, que se quiere impedir el uso de una instalación común a parte de los vecinos...);
- g)** se contraviene a otras leyes distintas a la Ley de Propiedad Horizontal, a la moral o al orden público, o si defrauda la ley (por ejemplo, supongamos que los vecinos, incluso de forma unánime, se proponen excavar un subterráneo bajo el inmueble y construir un aparcamiento, sin encomendarse a las autoridades, o bien deciden alquilar los espacios comunes sin pagar impuestos por el beneficio).

Hay que tener en cuenta que, muchas veces, el pacto de disposiciones que incurren en la ilegalidad con el beneplácito unánime de los vecinos, no traspasa las fronteras de la comunidad. Sin embargo, puede ponerse en conocimiento del juez, por ejemplo, por un nuevo propietario recién llegado.

2) Acuerdos gravemente lesivos para la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

A veces, parte de los vecinos puede utilizar la Junta como un instrumento para sus intereses, sin pensar en el bien común.

3) Acuerdos que supongan un grave perjuicio para algún propietario o adoptados con abuso de derecho.

Explicemos este caso con un ejemplo: una comunidad pretende ampliar la escalera de acceso al portal, suprimiendo el espacio vacío que la bordea, mientras que un minusválido lleva tiempo intentando conseguir que ese mismo espacio se convierta en una rampa por la que acceder más fácilmente a la calle. La intención de la comunidad es claramente perjudicial para sus intereses.

Por otra parte, imaginemos que un vecino desea convertir su piso en dos apartamentos más pequeños, para lo que necesita recabar el voto unánime de la comunidad. Cada vez que somete el asunto a la opinión de la Junta, se encuentra con que un único vecino se niega sistemáticamente a dar su voto favorable, por enemistad personal. Pues bien, ese acuerdo de no permitir la división, puede estar adoptado con abuso de derecho; el disidente, aunque puede negarse si lo desea, ejerce su derecho de forma abusiva y «antisocial».

¿Qué propietarios pueden impugnar?

No todos los propietarios están capacitados para impugnar los acuerdos que sean susceptibles de ser impugnados. Solamente pueden optar a esta posibilidad los que votaron en contra del acuerdo adoptado en el transcurso de la Junta, los que no asistieron a ésta y los que fueron injustificadamente privados de su derecho a voto.

Por otra parte, los morosos pierden el derecho a impugnar, en tanto no paguen a la comunidad lo que deben o consignen judicialmente su deuda; sólo pueden ejercer ese derecho cuando se trate de impugnar un acuerdo en el que se establezcan o alteren las cuotas de participación.

Esta privación del voto se ha convertido en una medida muy controvertida, ya que despoja a los supuestos deudores de la tutela de los Tribunales (hay que tener en cuenta que muchos morosos no pretenden dejar de pagar gastos comunes, sino tan sólo discutir la procedencia de algunos de estos gastos).

Al cierre de esta guía, se encontraba pendiente de tramitación un recurso de inconstitucionalidad, interpuesto a través del Defensor del Pueblo, por considerarse que la Ley viola preceptos fundamentales que defienden las garantías básicas de los ciudadanos.

¿En qué plazo puede impugnarse?

Si se trata de un acuerdo contrario a la Ley o a los Estatutos, habrá que impugnar en el plazo de un año. En el resto de los casos, la acción impugnatoria caducará a los tres meses.

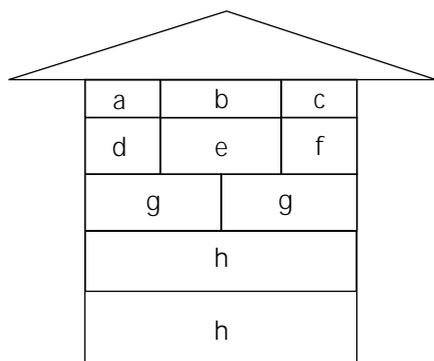
El plazo empieza en el momento de la adopción del acuerdo, si la persona que impugna es de las que acudió a la Junta, o en el momento en que se reciba la comunicación del acuerdo, si el que impugna es de los que se ausentó.

Para conocer los trámites que deben seguirse para poner en marcha la impugnación de un acuerdo consulte la página 122 y siguientes, correspondientes a los procedimientos judiciales.

VOZ, VOTO Y CUOTA EN LAS JUNTAS

Imaginemos una comunidad hipotética de ocho vecinos en la que el reparto de cuotas de participación es el siguiente:

1 - Señora A	5%
2 - Señor B	5%
3 - Señores C	5%
4 - Señor D	5%
5 - Señora E	5%
6 - Señor F	5%
7 - Señores G (2 pisos a 12%) cuota total	24%
8 - Señora H (2 pisos a 23%) cuota total	46%



Nuestra comunidad quiere reunirse en Junta para discutir si se suscribe o no un seguro de responsabilidad civil con cargo a los gastos comunes.

La primera convocatoria de la Junta está sujeta a quórum, es decir, que para que pueda celebrarse, tiene que presentarse un número mínimo de personas: la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen más de la mitad de las cuotas de participación. Pues bien, en ese primer intento faltan la Señora H y el Señor B; es decir, que acude la mayoría de los propietarios (6 de 8, es decir, el 75% de los propietarios), pero sólo se alcanza el 49% de las cuotas de participación. Así que la Junta no puede celebrarse y debe convocarse por segunda vez.

La segunda convocatoria ya no está sujeta a quórum y para que un acuerdo adoptado en ella sea válido, bastará con que obtenga el respaldo de la mayoría de los asistentes que además sumen la mitad de las cuotas de participación de los presentes. Pues bien, en esa segunda ocasión vuelven a presentarse todos los vecinos, menos los recalcitrantes Señora H y Señor B. La propuesta de suscribir el seguro obtiene el voto favorable de todos los asistentes a excepción del señor G y sale, por lo tanto, adelante: los partidarios, no sólo representan a la mayoría de los presentes en la asamblea, sino que, además, su porcentaje de cuotas de participación conjunto (25%) es superior al del disidente señor G (24%)

Es importante resaltar que tanto la Señora H como el Señor G, propietarios de más de un piso, sólo tienen un voto por cabeza (aunque su porcentaje de cuota de participación se considera completo); es decir, que no por poseer varios pisos, está permitido opinar varias veces.

CAPÍTULO 10

Los procedimientos judiciales

En ocasiones, los órganos de gobierno de la comunidad se verán desbordados por los acontecimientos e incapaces de resolver ciertos problemas, por lo que no habrá más remedio que buscar el auxilio de las autoridades judiciales. Esto suele ser más complicado de lo que pudiera pensarse, pues existen múltiples procedimientos posibles, dependiendo de la magnitud del asunto que se discuta, de si se acompaña o no de una reclamación económica, de la cuantía de ésta...

A pesar de todo, la nueva Ley de Propiedad Horizontal ha hecho mucho por allanar el camino a las comunidades que acudan a juicio para resolver uno de sus mayores quebraderos de cabeza –la presencia de morosos– pues ha abreviado y simplificado los procesos de reclamación de deudas. A ellos va especialmente dedicado este capítulo.

¿Cuándo se impone la intervención de los tribunales?

La Junta de propietarios está pensada para resolver los conflictos surgidos en el seno de la comunidad. Pero los tribunales de justicia se reservan la última palabra cuando se trata de zanjar determinados problemas. Es decir, que hay campos en los que la Junta no es competente y necesariamente se ha de acudir a instancias superiores. Además, las cuestiones que se dirimen no son siempre estrictamente internas, pues pueden verse involucradas terceras personas, ajenas a la comunidad. En general, la intervención de las autoridades judiciales se hace necesaria en los casos que enumeramos a continuación.

- Las discusiones llegan a un punto muerto y no se puede avanzar en ninguna dirección. Es lo que ocurre cuando la falta de asistencia a las reuniones impide refrendar un acuerdo o formar mayorías válidas, o cuando los bandos a favor y en contra de una propuesta están empatados (tienen igual número de votos y el mismo peso en términos de cuota de participación). Entonces el juez debe «suplir» los acuerdos de la Junta, decidiendo por ella.
- Un propietario se enfrenta a la pasividad de sus convecinos y del Presidente de la comunidad, o a los obstáculos que éstos ponen en la toma de decisiones; por ello solicita al Juez:
 - la convocatoria de la Junta;
 - la realización de obras necesarias para la adecuada habitabilidad del inmueble;
 - la indemnización que merezca por haber sufrido daños debido a intervenciones en los elementos comunes, creación de servidumbres...;
 - la adecuación del inmueble a su condición de discapacitado (ver capítulo 11);
 - el cumplimiento de decisiones que se adoptaron y no fueron puestas en práctica, etc.
- La minoría juzga que la mayoría pretende imponerle acuerdos gravemente perjudiciales.
- Uno o varios propietarios denuncian el pacto de acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos.
- Uno o varios miembros denuncian la actuación irregular del Presidente, el Administrador o el Secretario.
- La comunidad pretende castigar a los vecinos incívicos en la forma prevista por la Ley, privándoles temporalmente del uso de su piso o local.

- La comunidad pretende reclamar a un moroso el pago de los gastos comunes.
- La comunidad reclama a la empresa constructora del inmueble o a su arquitecto, tras haber encontrado fallos en el edificio.
- La comunidad se ve envuelta en un conflicto con un tercero, al que debe indemnizar (por ejemplo, porque sus obras han dañado el edificio contiguo).

¿Cuál es el órgano competente para resolver estos asuntos?

Acabamos de explicar los conflictos cuya competencia «jurisdiccional» se escapa de la Junta y pasa a las autoridades judiciales. Ahora vamos a considerar la competencia desde el punto de vista «territorial» y «funcional».

Normalmente, se deberá acudir al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se encuentre la finca, aunque en algunos asuntos concretos puede haberse pactado de antemano el sometimiento a otros tribunales. En estos casos, habrá que revisar pormenorizadamente la validez del pacto que desplaza el conflicto fuera de su destino natural. Por ejemplo, ya hemos mencionado cómo las empresas de conservación de ascensores pueden estipular en sus contratos que los posibles enfrentamientos han de resolverse en los tribunales más cercanos a su domicilio (es decir, que una comunidad asturiana puede verse obligada a pleitear en Alicante, pues allí se halla la sede central de la empresa conservadora... la validez de estas cláusulas no siempre se ha admitido).

¿Quién entabla las acciones y representa a la comunidad?

Cuando la comunidad de propietarios pone en marcha un proceso judicial o se ve involucrada en él a iniciativa de otros, llega la hora de que el Presidente ejerza una de sus más importantes atribuciones: la de representar y defender a sus compañeros.

La Ley no precisa si es necesario que el Presidente obtenga la autorización previa de la Junta antes de entablar acciones en su nombre, aunque en nuestra opinión, es la fórmula más deseable. En cualquier caso, deberá acreditar la posesión del cargo, mediante una copia certificada del acta que recoja su nombramiento y, preferiblemente, otra en la que se refleje el consentimiento expreso de la Junta para actuar en el juicio.

Todo esto no quita para que los vecinos particulares actúen por su cuenta y

emprendan acciones legales, buscando resolver problemas comunitarios, por ejemplo, porque el Presidente se niega a hacerlo, porque se trata precisamente de denunciar la actuación del Presidente, porque la comunidad está dividida...

Por otra parte, si un grupo de vecinos percibe la decisión comunitaria de emprender acciones judiciales como algo gravemente perjudicial, siempre podría impugnarla, pues de no hacerlo deberá acatar las consecuencias del proceso.

Cómo suplir los acuerdos de la Junta

Debe darse el caso de que no sea posible formar las mayorías válidas que permiten sancionar un acuerdo, ni en primera ni en segunda convocatoria, ya sea porque los vecinos no acuden a la reunión en número suficiente o bien porque las votaciones tienen como resultado el empate entre miembros a favor y miembros en contra. Es decir, que la comunidad se ha quedado encallada y el Juez debe inclinar la balanza en una u otra dirección.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha el procedimiento?

El camino a seguir es muy sencillo, se llama *procedimiento de equidad*, y no precisa de la intervención de abogado ni de procurador.

Cualquiera de los asistentes a la Junta o de los que se ausentaron puede presentar un escrito en el Juzgado de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca. En él debe recogerse la información básica: quién pone en marcha el procedimiento, cuál es el objeto de discordia y cuál es la solución que se pretende, adjuntándose las pruebas y documentos que se crean convenientes (por ejemplo, una copia del acta de las reuniones fallidas). Ver modelo 15.

Este paso debe darse antes de que transcurran tres meses desde que tuvo lugar la segunda convocatoria infructuosa.

¿Qué ocurre después?

El Juez citará a la parte interesada, es decir, a quienes pusieron en marcha el procedimiento, y también a los *contradictores*, es decir, a los vecinos que sostienen la opinión contraria, para que todos comparezcan y expongan sus razones.

La resolución del Juez llegará en los veinte días que siguen a la presentación del escrito y será inapelable, debiendo recogerse su contenido en el Libro de Actas.

Cómo impugnar un acuerdo gravemente perjudicial o adoptado con abuso de derecho

En el capítulo 9, correspondiente a la Junta y su funcionamiento, ya hablamos de los acuerdos que son susceptibles de ser impugnados. Es decir, que lo primero que debe hacerse cuando se está descontento con una decisión de la Junta, es asegurarse de que hay motivos para impugnar. Conviene recordar que sólo pueden impugnar aquellos propietarios que votaron en contra del acuerdo adoptado, aquellos que no acudieron a la Junta en que se adoptó o bien los que fueron privados de su derecho de voto. Tampoco podrán impugnar los morosos, salvo que el acuerdo discutido establezca o altere el reparto de las cuotas de participación (podrán impugnar cualquier tipo de acuerdo, si consignan judicialmente su deuda).

Antes de la reforma, para que los descontentos pudieran impugnar un acuerdo, por encontrarlo gravemente perjudicial, el único requisito que se les pedía es que sumaran, al menos, el 25% de las cuotas de participación. Ahora, cualquiera puede hacerlo si considera que es víctima de una decisión lesiva para sus intereses o adoptada con abuso de derecho.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha la impugnación?

Nuevamente nos encontramos con un *procedimiento de equidad*, para el que no se precisa la asistencia de abogado ni de procurador.

Habrà que actuar dentro de los tres meses que siguen a la adopción del acuerdo (el plazo se computa a partir de la comunicación del acuerdo, si la persona que impugna es de las que se ausentó de la Junta), presentándose una petición escrita en el Juzgado de Primera Instancia, donde se expliquen detalladamente las razones que han motivado la petición y porqué se considera perjudicial el acuerdo denunciado. Ver modelo 16.

¿Qué ocurre después?

El procedimiento no difiere del anterior, es decir, que partidarios y detractores tendrán que comparecer y exponer sus razones y pruebas ante el Juez.

La resolución judicial, que puede anular el acuerdo, sancionarlo o modificarlo, llegará en los veinte días que siguen a la petición y será inapelable.

Cómo impugnar acuerdos contrarios a la Ley o a los Estatutos

Debe haberse adoptado por mayoría un acuerdo contrario a la Ley de Propiedad Horizontal o a sus disposiciones complementarias, al Título Constitutivo, a los Estatutos o a cualquier otra Ley vigente. A pesar de todo, y mientras el Juez resuelve el caso, el acuerdo será provisionalmente ejecutivo, es decir, que entrará en vigor salvo que el Juez lo suspenda cautelarmente, a petición del demandante y una vez oída la opinión de la comunidad.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha la impugnación?

Cualquier disidente podrá acudir al Juez en el plazo de un año, a contar desde la adopción del acuerdo (o desde la recepción de la notificación, si el que impugna no asistió a la Junta).

En estos casos el asunto se tramitará como *juicio declarativo de menor o mayor cuantía*, dependiendo de la magnitud del asunto discutido y de la magnitud de la reclamación económica.

Cómo privar a los incívicos del uso de su piso o local

Este tipo de acciones no se gesta de un día para otro y suele reservarse para los infractores recalcitrantes que, pese a las quejas reiteradas de sus vecinos, no se corrigen.

- La comunidad debe constatar que el vecino incívico desarrolla, en su parte privativa o en los espacios comunes, actividades prohibidas en los Estatutos, dañosas para la finca o contrarias a las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Naturalmente las molestias ocasionales no bastan para sustentar una denuncia; es decir, que un vecino no puede ser acusado de ruidoso por haber celebrado una única fiesta, ni un aficionado al bricolaje, sospechoso de realizar actividades peligrosas por guardar un tarro de barniz inflamable...
- Como paso previo a las acciones judiciales, el Presidente debe enviarle al infractor un *apercebimiento*, pidiéndole el cese de las infracciones y anunciando la intención de entablar juicio si persisten las molestias (ver modelo 17). Este paso debe darlo el Presidente a iniciativa propia o después de habérselo pedido cualquier ocupante del inmueble, sea o no propietario.

En caso de que este ultimátum no surta efecto, queda en manos de la Junta la

decisión de entablar una acción de cesación contra el vecino incívico, y de autorizar al Presidente para emprender el proceso.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha el proceso?

En este caso se seguirán los trámites propios de un *juicio declarativo de cognición*, que no precisa de procurador, pero sí de abogado director.

¿Qué ocurre después?

Antes de que la sentencia aclare si las actividades denunciadas merecen o no prohibirse, el Juez puede decretar su cese inmediato con carácter cautelar (e imponer las medidas de control pertinentes para asegurar que su orden se cumple), bajo pena de imputarle al infractor un delito de desobediencia.

En caso de que la sentencia sea favorable a la comunidad, el castigo puede variar, aunque siempre irá acompañado del cese definitivo de la actividad prohibida y de una eventual indemnización por daños y perjuicios: si el infractor es propietario, podrá ser privado del uso de su piso o local por un periodo de hasta tres años (antes el máximo era de dos años); si se trata de un inquilino, el juez puede dar por resuelto el contrato de arrendamiento e instar su inmediato desalojo del piso, librando por fin a la comunidad de su presencia indeseable.

Cómo reclamar cuotas a los morosos

En el apartado correspondiente a los morosos, en el capítulo 4, anticipábamos este problema y enumerábamos algunas de las medidas previstas para combatirlos. Ahora expondremos, paso a paso, qué debe hacer la comunidad para reclamar, por la vía judicial, las cuotas impagadas.

Según la anterior Ley de Propiedad Horizontal, cuando un vecino faltaba a su obligación de contribuir a los gastos comunes en el plazo y forma convenidos por la Junta, se le enviaba una notificación fehaciente para solicitarle el pago. Si éste no se producía en los quince días siguientes, la comunidad podía acudir a la vía judicial y entablar un proceso que se vería recompensado, en el mejor de los casos, con la condena al pago por parte del moroso de la cantidad reclamada. Los juicios solían alargarse y, si el moroso seguía sin pagar a lo largo del proceso, la comunidad se veía obligada a entablar un nuevo juicio para recuperar la deuda reciente. Si la deuda era de tal magnitud que sumaba más de una anualidad, el piso o local deudor quedaba sujeto a un posible embargo, teniendo que responder de la deuda quien fuera titular en ese momento; es decir, que el comprador de un piso de estas características tenía que responsabilizarse de la deuda, aunque la hubiera acumulado el antiguo propietario.

Veamos en qué consisten las novedades, empezando por el origen del problema.

¿Qué circunstancias deben concurrir?

Debe darse el caso de que un propietario deje de pagar la parte de gastos comunes que le corresponde, según su cuota de participación y los pactos posteriores que se hayan acordado (véase el capítulo 4, correspondiente a los gastos comunes).

La Junta debe acordar exigirle al moroso la liquidación de la deuda y hacérselo saber, preferentemente mediante una notificación fehaciente. En ella se especificará la forma y el plazo para hacer efectivo el pago de la deuda. Si el moroso no responde a esta solicitud, la comunidad puede acudir a juicio. Ver modelo 18.

¿Contra quién se presenta la demanda si el piso o local deudor ha cambiado de manos?

La demanda se debe dirigir siempre contra la persona que figure en el Registro de la Propiedad como titular del piso o local deudor. Esto no plantea ninguna duda cuando esa persona es, además, la responsable directa de la deuda.

Ahora bien, supongamos que un propietario moroso vende su casa y un nuevo vecino viene a ocupar la finca deudora. Para que la venta sea posible, el notario debe adjuntar a la escritura pública un certificado expedido por la comunidad y firmado por el Secretario y el Presidente de la misma, en el que se aclare si el vendedor está al corriente en el pago de los gastos comunes o bien adeuda dinero (ver modelos 8 y 9). Es decir, que el comprador será consciente de la existencia de la deuda, lo que puede echarle para atrás en la compra o bien llevarle a asumir la deuda del moroso. Esto es muy importante porque la Ley establece lo siguiente: «el adquirente responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad por los anteriores titulares, hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior». Es decir, que si una persona compró el 1 de julio de 1999 el piso de un deudor, queda obligado al pago de los gastos comunes impagados correspondientes a 1998 y a los seis meses de 1999 previos a la compra, so pena de ver embargada su nueva adquisición (de las deudas anteriores tendrá que responsabilizarse el antiguo propietario).

De todo lo anterior se deduce, que la demanda en estos casos debería plantearse contra el actual propietario para las deudas del año en curso y del precedente, y contra el antiguo propietario por las deudas anteriores. Por otra parte, si el vecino que vende su piso no comunica a la comunidad que

un nuevo titular ha venido a sustituirle, se le considerará responsable solidario de las deudas que éste pueda acumular, a partir de la fecha de la venta. Únicamente si demuestra que cualquiera de los órganos de gobierno de la comunidad lo sabía por otros medios o que la transmisión era notoria, podrá librarse de esa carga. Así que, para evitar sorpresas desagradables, todos aquellos que vendan su piso o local harán bien en notificárselo, como señala la Ley, al secretario en funciones. Ver modelo 10.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha el proceso?

Hasta ahora, el procedimiento seguía los cauces de un juicio declarativo de menor o mayor cuantía dependiendo de la importancia de la deuda contraída, lo que determinaba la necesidad de contar o no con abogado y procurador.

Pero los juicios previstos por la nueva Ley de Propiedad Horizontal para el caso particular de la morosidad, serán más sencillos y breves (dos meses, que podrán alargarse según la agilidad del juzgado correspondiente), y no será necesaria la asistencia profesional de abogados ni procuradores, que pueden contratarse de todos modos.

- Como primer paso, la comunidad representada por su Presidente acudirá al Juzgado de Primera Instancia del lugar donde esté sita la finca. Allí presentará su demanda, aportando:
 - un escrito en el que se identifiquen las partes y se expongan los hechos, adjuntándose las pruebas que se consideren convenientes (ver modelo 18);
 - una copia certificada del acuerdo aprobado en Junta, donde se exigía al moroso la liquidación de la deuda (expedida por el Secretario y con el visto bueno del Presidente).
- Una vez presentada la demanda (ver modelo 18), será el Juez quien requiera al moroso, para que en los veinte días siguientes pague la deuda, o bien alegue por escrito las razones por las que, en su opinión, no debe la cantidad que se le reclama.

¿Qué ocurre después?

Cuando el moroso recibe la comunicación judicial, puede optar por varias soluciones, teniendo muy presentes las consecuencias que pueden derivarse del signo de su decisión.

El moroso paga su deuda

Después de presentar un documento que acredite que realmente ha satisfecho su deuda con la comunidad, al «exmoroso» se le dará un justificante

de la operación y el Juez archivará las actuaciones, imponiéndole las costas del juicio.

El moroso no paga ni presenta escrito de oposición

Si el deudor no da señales de vida en el plazo concedido por el Juez, se despachará ejecución en su contra (más adelante no podrá entablar un proceso para intentar recuperar el dinero que fue condenado a pagar). Para asegurar el pago, el Juez ordenará el embargo de sus bienes por una cifra equivalente a la cuantía de la deuda más los intereses legales del dinero y las costas del juicio previstas; si la comunidad utilizó la vía notarial para notificarle al deudor la liquidación de la deuda, esos gastos también se sumarán a la cifra embargada.

El moroso no paga y se opone por escrito a las pretensiones de la comunidad

En este caso, el juicio seguiría adelante por los cauces de un juicio verbal, que es la modalidad judicial más sencilla, en la que los derechos de ambas partes quedan igualmente protegidos, aún sin asistencia de abogados ni procuradores.

Mientras se resuelva el juicio, el juez puede acordar, a petición de la comunidad, el embargo preventivo de los bienes del deudor (por una cifra equivalente a la cantidad reclamada más los intereses legales del dinero y las costas del juicio).

En este sentido hay que subrayar una importante novedad legal: normalmente, siempre que se solicita el embargo preventivo de los bienes de una persona, debe además depositarse una fianza; de este modo, si la sentencia le da la razón al embargado, será posible indemnizarle por los daños y perjuicios causados por ese embargo injustamente sufrido. Pues bien, tras la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, se exime a las comunidades de propietarios de la obligación de depositar fianza en el caso particular de las reclamaciones de deudas a vecinos morosos, lo que facilita mucho las cosas a los demandantes, que no deberán anticipar cantidad alguna.

Por otra parte, el deudor siempre puede librarse del embargo que se le imponga, prestando aval bancario por la cuantía decretada.

El moroso sólo reconoce parte de la deuda

A veces, el moroso reconoce que adeuda dinero a la comunidad, pero considera que se le reclama una cifra excesivamente alta. Para defender su causa tendría que alegar que existe *pluspetición* en la demanda interpuesta en su contra. Pero el Juez sólo admitirá su escrito de oposición si antes entrega a la comunidad la parte reclamada de la que sí se considera responsable; sólo cuando acredite que lo ha hecho, se admitirá su contestación. Si se decretara el embargo preventivo sobre sus bienes, sería por la diferencia no satisfecha, objeto de la discusión (en las condiciones descritas en el apartado anterior).

¿Qué ocurre si el moroso sigue sin pagar los gastos comunes durante el proceso?

Si el moroso sigue sin pagar los gastos comunes durante la resolución del caso, las deudas pueden sumarse automáticamente a la cantidad reclamada inicialmente, aunque para ello la comunidad deberá aprobar en Junta extraordinaria una nueva liquidación, notificárselo al deudor y aportar copia certificada del acuerdo ante el Juez (antes, la comunidad reclamaba una deuda concreta y si el moroso seguía acumulando deudas mientras se tramitaba el proceso, debía entablar un nuevo juicio para reclamárselas; teniendo en cuenta la lentitud y carestía de los procedimientos al uso, se comprende el antiguo desaliento de las comunidades ante los deudores y la «impunidad» de éstos).

La sentencia y las costas del juicio

El proceso terminará al dictarse la sentencia, que dará la razón a una de las partes y desestimarán las pretensiones de la otra, o reconocerá que ambos litigantes tenían su parte de razón. En el primer caso, el «derrotado» tendrá que correr con las costas del juicio; en el segundo, cada uno se hará cargo de las costas causadas a su instancia y la mitad de las comunes.

Las costas incluyen los honorarios de los abogados y procuradores de la parte vencedora, los gastos derivados de la intervención de peritos y los gastos de notificaciones en estrados o similares, si es que se han hecho. Dada que la asistencia de los profesionales del derecho ya no es obligatoria y que los otros gastos mencionados no siempre se producen, las costas pueden ser inexistentes.

Por otra parte, si finalmente el moroso es condenado y quiere recurrir la sentencia, no le quedará más remedio que pagar primero la cifra fijada por el Juzgado de Primera Instancia. De este modo se impide que los recursos se conviertan en una nueva excusa para posponer el pago. Además el recurso planteado será desestimado si, mientras se tramita, el moroso reincide, dejando nuevamente de pagar su cuota de gastos comunes.

Cómo actuar cuando hay fallos en la construcción del edificio

La edificación de un inmueble es una tarea compleja en la que intervienen muchas personas distintas y rara vez alcanza la perfección. Los desperfectos de poca monta son casi inevitables y no es difícil solucionarlos, pero por desgracia también pueden producirse grandes errores técnicos que le restan seguridad o longevidad al edificio o menguan la calidad de vida de sus habitantes. Cuando se constatan problemas constructivos generalizados en un inmueble, la comunidad que lo habita puede estar interesada en plantear una reclamación conjunta, que siempre tendrá más

fuerza que las denuncias aisladas. Pero, ¿a quién reclamar la reparación de los daños? La responsabilidad de constructores, arquitectos y contratistas se extingue con el tiempo y a cada fallo constructivo le corresponde un plazo de reclamación y de garantía distinto, que conviene conocer. Fuera de él, los perjudicados tendrán que barajar otras soluciones que no se remitan a los responsables de la obra.

Al cierre de esta guía, el Gobierno preparaba una Ley de Ordenación de la Edificación que alterará los plazos para reclamar por vicios en la construcción y obligará a quienes participan en el proceso constructivo a ofrecer garantías más amplias a los consumidores. Por lo tanto, habrá que estar pendiente del nuevo texto legal actualmente en trámite parlamentario.

¿De qué defectos se trata?

En una clasificación amplia, podemos distinguir entre:

- *Defectos o vicios leves*: no tienen especial importancia estructural ni impiden el uso de la vivienda (puerta mal cepillada, desconchones, grifos que gotean...).
- *Defectos graves o ruinógenos*: responden a fallos técnicos y deficiencias tan importantes que dejan la construcción inservible para el uso al que estaba destinada y, de no repararse, hacen previsible la ruina; por ejemplo, cornisas inseguras, grietas profundas, cimentaciones inestables, aluminosis, etc.

El concepto de «ruina» ha sido interpretado de forma muy elástica por los tribunales, pues es posible reclamar con éxito sin necesidad de que la casa se esté cayendo o sea absolutamente inhabitable (por ejemplo, denunciando un aislamiento acústico débil).

- *Incumplimiento contractual*: en este caso, más que de defectos, hablamos de promesas que se hicieron en el contrato de compraventa y no se materializaron más adelante. Por ejemplo, imaginemos que una cooperativa conviene, en su contrato con los constructores, que cada apartamento será dotado con tres metros de armarios empotrados y un tipo de aislamiento preciso; al ocuparse la casa se aprecia que los armarios son menores de lo acordado y el aislamiento, de calidad inferior a la solicitada: ha habido un incumplimiento contractual. Este caso también puede darse cuando se revelan fallos que no cabía esperar de ningún modo: si las cañerías se colapsan regularmente por culpa de un trazado defectuoso, puede interpretarse como incumplimiento contractual; aunque el contrato no «prometiera» que las cañerías iban a funcionar, se da por entendido que debían hacerlo (esta extensión del concepto de incumplimiento contractual es importante, porque implica un plazo de tiempo más largo para reclamar).

¿Durante cuánto tiempo es posible solicitar la reparación a los responsables de la obra?

En general, los moradores de edificios «jóvenes» son los únicos que podrán actuar contra los responsables de las construcciones defectuosas, pues los defectos deberán percibirse y su reparación ser reclamada en los diez o quince años posteriores al término de la construcción.

- Si se trata de *defectos o vicios leves* apreciados tras la entrega de una vivienda nueva, puede solicitarse su reparación a los constructores dentro de los seis meses iniciales, cubiertos por la garantía general.
- Si se trata de *defectos graves o ruinógenos*, tendrán que descubrirse en los diez años siguientes al término de la construcción, y reclamarse fehacientemente su reparación en ese tiempo.
- Si se trata de *incumplimiento contractual*, el plazo se amplía a quince años.

¿Cómo y cuándo se pone en marcha el proceso?

Deben percibirse los defectos dentro de los plazos que acabamos de mencionar y solicitarse su reparación al constructor, contratista o arquitecto. Esto puede hacerse primeramente de forma amistosa y si no hay respuesta, mediante una notificación fehaciente (ver modelo 20).

Si sigue sin haber respuesta tras esa petición fehaciente, empiezan a correr los plazos en los que es posible demandar judicialmente a las siguientes personas:

- Al contratista o constructor, durante diez años.
- Al arquitecto, durante diez años, si los fallos vienen de problemas en el suelo (terrenos inestables, mala cimentación...) o de una dirección de obra deficiente.
- Al contratista, durante quince años, si la existencia de fallos puede considerarse como incumplimiento del contrato.

Para fundamentar la demanda, conviene recabar la opinión de un perito profesional que evalúe los daños y confirme las sospechas de los perjudicados.

El tipo de procedimiento será *juicio declarativo de mayor o menor cuantía*, dependiendo de la magnitud de los daños y, casi con seguridad, habrá que contratar la asistencia profesional de un abogado y un procurador.

Puede solicitarse la reparación del problema a los mismos constructores que levantaron la casa, o bien el dinero para realizar las obras con otro equipo distinto. También puede reclamarse una indemnización por los daños y

perjuicios derivados de los fallos (por ejemplo, por la disminución de valor que hayan supuesto para el inmueble) o por los gastos que su existencia haya ocasionado (mudanza temporal a otro lugar, etc.).

¿Qué ocurre con los procesos previos a la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal?

Todos aquellos procesos que se iniciaron bajo la legislación anteriormente vigente, deberán continuar por los viejos cauces hasta su conclusión. Es decir, que lo dicho por la nueva Ley de Propiedad Horizontal no les afecta.

CAPÍTULO 11

Los minusválidos y la comunidad

El trazado de las ciudades, el mobiliario urbano y los edificios públicos y privados no siempre son aptos para todos los públicos, pues las dificultades motoras de los ancianos y de las personas con minusvalías físicas han sido tradicionalmente olvidadas. Aunque la normativa actual obliga a construir casas de fácil acceso, las barreras arquitectónicas del pasado siguen existiendo, integradas entre los elementos comunes: escaleras empinadas, puertas angostas, bordillos y cambios de nivel...

Los márgenes de actuación de los vecinos perjudicados fueron durante mucho tiempo bastante estrechos, pues acomodar un inmueble a sus necesidades quedaba sujeto a la voluntad unánime de la comunidad, por implicar casi siempre un cambio sustancial en los elementos comunes. Veamos hasta qué punto ha beneficiado la reforma de esta Ley a estas personas.

Los avances legislativos hacia la integración

La primera mención expresa a los discapacitados en la Ley de Propiedad Horizontal corresponde a la redacción de la Ley 3/1990 de 21 de junio, que alteró la proporción de votantes necesaria para efectuar cambios en los elementos comunes, cuando se trataba de suprimir barreras arquitectónicas: en vez de la unanimidad, bastaría el voto favorable de las tres quintas partes del total de propietarios, que a su vez representasen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Sin embargo, tras la reforma, la realización de obras y el establecimiento de servicios comunes que tengan por fin la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de las personas aquejadas de minusvalías, podrá ser acordada por la mayoría de los propietarios (que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación), aunque ello suponga una alteración del Título Constitutivo. Los acuerdos válidamente adoptados, obligarán a todos los propietarios, es decir, que los disidentes deberán contribuir al pago de los gastos que dichas obras acarreen.

¿Qué requisitos deben cumplir los solicitantes de obras de adaptación?

- El titular de la vivienda o la persona que la habite deberá padecer una minusvalía permanente que disminuya su capacidad para andar, subir escaleras o salvar barreras arquitectónicas. Es indiferente, a estos efectos, si hace o no uso de prótesis (muletas, silla de ruedas...).
- Las obras de reforma del interior de la finca que conviertan en espacios fácilmente transitables los elementos comunes de paso obligado entre la calle, la finca y la vivienda particular (portales, escaleras, pasillos, rampas, ascensores y dispositivos electrónicos que faciliten la comunicación entre interior y exterior), no pueden afectar a la estructura del inmueble ni menoscabar la resistencia de los materiales. Además, su aspecto debe ser «razonablemente» compatible con las características arquitectónicas e históricas del edificio.
- Por otra parte, la Ley 15/1995 de 30 de mayo, equiparó a las personas mayores de 70 años con los minusválidos, sin que tuvieran necesidad de acreditar su discapacidad, por lo que deberían beneficiarse, en principio, de las mismas ventajas que asistan al discapacitado en lo que a adaptación del inmueble se refiere.

¿Qué pasos hay que seguir? ¿Quién paga las obras?

La persona interesada en realizar obras que se ajusten a lo que acabamos de describir, debe seguir una serie de pasos:

- En primer lugar debe notificar su intención de proceder a las obras al Presidente de la comunidad, adjuntando un proyecto técnico detallado y un certificado que acredite su minusvalía (este certificado lo concede el INSERSO).
- El asunto será discutido en la Junta de propietarios y posteriormente votado: para que salga adelante bastará con que obtenga el voto de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Los que no acudieron a la Junta tienen treinta días para expresar su desacuerdo y cada silencio se computará como un voto favorable. Una vez transcurrido el plazo sin oposición, el acuerdo entrará en vigor y podrá procederse a las obras.
- Si el acuerdo sale adelante por mayoría, todos los vecinos, incluidos los disidentes, tendrán que contribuir a las obras en el porcentaje marcado por sus respectivas cuotas de participación.
- Las nuevas instalaciones y servicios entrarán a formar parte del patrimonio de la comunidad y por lo tanto quedarán sujetas al uso y disfrute de todos los vecinos.

¿Qué ocurre si la comunidad se opone a las obras de adaptación?

En caso de que la comunidad se oponga y el vecino discapacitado no esté conforme con las alternativas que la comunidad le ofrece, puede poner el caso en manos de la jurisdicción civil.

CAPÍTULO 12

Comunidades a gran escala

El régimen jurídico de propiedad horizontal se levanta sobre una sencilla premisa: varias personas comparten la propiedad de una serie de elementos comunes que enmarcan y complementan sus espacios privados, lo que les obliga a tomar decisiones conjuntas y a compartir responsabilidades.

Esta misma premisa se da en los complejos inmobiliarios privados, en los que varios edificios físicamente separados comparten terreno, caminos de acceso, instalaciones deportivas... Tras la reforma, la Ley de Propiedad Horizontal les afecta expresamente.

Los complejos inmobiliarios privados

Los complejos inmobiliarios a los que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal responden a la siguiente descripción:

- Deben estar integrados por, al menos, dos edificaciones o parcelas independientes destinadas, fundamentalmente, a viviendas o locales.
- La propiedad de cada una de esas viviendas o locales debe comportar la copropiedad de algún tipo de elementos que sean comunes a todas las edificaciones de que conste el complejo: caminos, jardines, zonas de recreo...

Pues bien, la Ley permite a estos complejos adoptar distintas fórmulas para gestionar sus posesiones conjuntas:

- 1) Todos los titulares pueden formar una única comunidad de propietarios, que se registrará por las normas que hemos explicado a lo largo de estas páginas.
- 2) Puede formarse una «agrupación» de comunidades de propietarios: por ejemplo, imaginemos una urbanización compuesta por tres bloques de apartamentos, dotados con una piscina y una pista de tenis común, servicio de vigilancia compartido, etc.; los vecinos de cada inmueble pueden organizar su propia comunidad independiente y, además, una «supracomunidad» en la que se traten únicamente las cuestiones relativas a los elementos comunes generales.
- 3) Pueden prescindir de cualquiera de las fórmulas anteriores y organizarse como prefieran, aunque en aquellos supuestos en los que no hayan previsto norma alguna, se les aplicarán subsidiariamente las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal. Por ejemplo, si dos hileras de chalés adosados cuentan con la misma parcela y el mismo camino privado de acceso, los vecinos que allí viven no están obligados a constituirse como una clásica comunidad de propietarios; pero si parte de ellos desea instalar un vallado ornamental, mientras que a otros les resulta indiferente o no quieren contribuir, habrá que tomar como referencia lo dicho por la Ley de Propiedad Horizontal para las innovaciones (a no ser que ya se hubiera pactado una disposición al respecto).

Agrupación de comunidades

Al igual que ocurre con una comunidad de propietarios singular, la elaboración e inscripción del Título Constitutivo de una agrupación de comunidades puede ser responsabilidad del propietario único del complejo en la fase previa a la venta de las viviendas o locales, o bien ser acordado por todos aquellos que van a integrar la agrupación: el acuerdo debe discutirse en cada Junta particular y votarse por mayoría; después, los representantes de cada comunidad se encargarán, en grupo, de otorgar el Título Constitutivo (tanto éste como los Estatutos pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad). En él debe figurar:

- Una descripción del complejo así como de sus elementos, viales, instalaciones y servicios comunes.
- La cuota de participación asignada a cada una de las comunidades integradas en la agrupación, señalando el porcentaje en que deben contribuir a los gastos generales de sostenimiento del patrimonio común. En este sentido conviene subrayar que la obligación de crear un fondo de reserva no afecta a los complejos inmobiliarios.

Por otra parte es importante aclarar que las competencias de los órganos de gobierno de la «supracomunidad» sólo alcanzan a los elementos y servicios compartidos y disfrutados por todo el complejo, y no pueden limitar ni entorpecer los asuntos internos de cada uno de sus miembros, es decir, que las comunidades que la integran, seguirán funcionando con total independencia para el resto de sus asuntos.

Normalmente, la Junta de propietarios de la agrupación estará compuesta por los presidentes de las comunidades que la formen, que acudirán a ella en representación de sus compañeros, siendo portadores del voto que previamente se haya acordado en sus respectivas Juntas.

CAPÍTULO 13

Extinción de la propiedad horizontal

El régimen de propiedad horizontal se crea por la concurrencia de una serie de requisitos, pero si alguno de ellos deja de tener efecto, pierde su justificación y puede desaparecer. Esto puede responder a un gesto voluntario o producirse de forma providencial y traumática.

¿En qué circunstancias se extingue el régimen de propiedad horizontal?

Las razones que pueden conducir a la extinción del régimen de propiedad horizontal son fáciles de entender y no siempre frecuentes.

La voluntad de las partes

En principio, cuando todos los integrantes de la comunidad deciden que el régimen jurídico que les sujeta se extinga, no tienen ningún impedimento para hacerlo. Esto no quiere decir que se extinga, sin más, en una situación indeterminada; lo que ocurre es que se cambia de categoría jurídica.

Esa decisión voluntaria que, obviamente, afecta de forma radical al Título Constitutivo, debe tomarse por unanimidad y puede plasmarse en:

- La *conversión en propiedad ordinaria*: se vende el conjunto del inmueble a uno de los propietarios o a un tercero (se llegaría al supuesto de concentración que mencionamos más adelante).
- La *conversión en copropiedad*: es un caso raro que se daría, por ejemplo, si todos los vecinos de un inmueble descubren que tienen maneras afines de entender la vida y se deciden a convertir el inmueble en un espacio comunal que pertenezca al conjunto, pasando a ser copropietarios de todo (y no sólo de los espacios comunes como ocurre en la propiedad horizontal).

La concentración

Cuando una persona se va haciendo con todos los pisos y locales de un inmueble sujeto a propiedad horizontal, hasta convertirse en el único propietario (porque los compra, los hereda, etc.), desaparece la «comunidad» de propietarios y, por lo tanto, el régimen jurídico que la rige.

Lo mismo ocurre si el conjunto del inmueble es expropiado por el Estado, que pasaría a ser el propietario único. En este caso, la indemnización debería repartirse entre los vecinos con arreglo a las respectivas cuotas de participación.

La destrucción del inmueble

La vida de un inmueble puede verse comprometida por un siniestro (incendio, explosión, inundación...) cuyo origen sea la mala suerte o quizás la actuación de alguno de los propietarios o de un tercero; también puede ir decayendo lentamente por simple vejez o bien por un deterioro prematuro de los materiales, que lleve a la ruina; otro fin brusco sería la demolición por orden de la Administración.

Dependiendo de lo afectado físicamente que se halle el inmueble y de las causas de la destrucción, es posible que la reconstrucción se dé por perdida y el régimen de propiedad horizontal se extinga automáticamente, o bien que haya obligación de reparar los daños con cargo a los vecinos, a un seguro, a un particular culpable de los daños, al Estado..., existiendo la posibilidad o la obligación de perpetuar el régimen jurídico.

En caso de destrucción total

- Cuando el edificio queda completamente destruido sin que pueda culparse a nadie en concreto (por ejemplo, por una catástrofe natural), los vecinos no tienen la obligación de reconstruirlo, puesto que la carga económica sería excesiva. Ahora bien, si en el Título Constitutivo o en los Estatutos los propios vecinos hubieran pactado que procederían a la reconstrucción en un caso semejante, ninguno podrá eludir la participación en el levantamiento del nuevo inmueble (a no ser que cambien de opinión de común acuerdo tras el siniestro).
- Cuando la destrucción puede achacarse a la actuación de alguna persona o personas (por ejemplo, a un vecino aficionado a la pirotecnia que ha provocado un incendio o a la compañía del gas que ha descuidado las revisiones), tendría que aclararse si existe la obligación de indemnizar a los perjudicados con el fin de levantar la casa por segunda vez. Igualmente, si el edificio contaba con un seguro para este tipo de catástrofes, la responsabilidad de la reconstrucción pasaría, en principio, a la compañía aseguradora.

En estos supuestos, la extinción de la propiedad horizontal vendría aparejada a la pérdida física del bien poseído, aunque sería posible constituirla nuevamente sobre el inmueble que se levantara en sustitución del siniestrado.

En caso de destrucción parcial

Cuando tan sólo parte del inmueble se mantiene intacto, debemos distinguir distintas situaciones:

- El coste de la reconstrucción es menor al 50% del valor total que tenía el inmueble en el momento de producirse el siniestro: a los vecinos no les queda

más remedio que reconstruir la casa, a no ser que acuerden unánimemente darla por perdida. Eso sí, los disidentes pueden ceder sus derechos al resto de la comunidad o a un tercero, siendo compensados económicamente por ellos.

- La reparación de los daños es tan costosa que supera el 50% del valor total del inmueble:

- si la comunidad no cuenta con un seguro con el que hacer frente a los daños, la destrucción parcial se equipara a la total. Salvo que se haya pactado lo contrario en el Título Constitutivo o en los Estatutos, no hay obligación de reconstruir y el régimen de propiedad horizontal puede declararse extinguido a petición de cualquiera de los propietarios, aún en contra de la voluntad de sus compañeros;

- si la comunidad cuenta con un seguro que cubra este tipo de siniestros, tendrá la obligación de proceder a la reconstrucción. Normalmente, la aseguradora y la comunidad se repartirán el coste de la reparación, pagando la comunidad por una cifra equivalente al 50% del valor del inmueble, y la aseguradora lo que sobrepase ese tope.

¿En qué situación quedan los propietarios si el inmueble no se reconstruye?

En caso de que los vecinos no tengan la obligación de reconstruir su malogrado edificio y no quieran intentarlo, cualquiera podrá solicitar al juez la extinción del régimen de propiedad horizontal. Pero no hay que olvidar que los propietarios serán aún poseedores del solar, en la proporción señalada por sus cuotas de participación: si se vendiera el terreno, cada uno recibiría una parte del beneficio señalada por ese porcentaje.

CAPÍTULO 14

La nueva cara del «tiempo compartido»

El abanico de posibles escenarios en los que pasar las vacaciones es muy amplio y todos ellos suman a sus muchas virtudes, alguna desventaja. Quienes optan por los hoteles tienen libertad para cambiar de destino cada año y no necesitan ocuparse de la intendencia (limpieza, desayunos...); pero si se alojan en un lugar corriente, su habitación será sólo eso: un espacio limitado en el que difícilmente pueden recibirse visitas, pensado sobre todo como lugar de descanso entre paseos, excursiones, baños... Los que invierten en una segunda residencia no tendrán que preocuparse por escoger y reservar plazas anticipadamente y disfrutarán de una libertad mucho mayor en lo que respecta a las visitas, los horarios, el espacio de esparcimiento..., en contrapartida, estas personas saben que su alta inversión les «condena» a vivir sus días de asueto siempre en el mismo pedazo de tierra, pues sería demasiado complicado vender periódicamente una casa para cambiar de panorama estival.

El «tiempo compartido» se ofrece como una fórmula intermedia de indudables atractivos, hasta ahora empañados por un sistema de promoción y venta muchas veces abusivo. Veamos en qué consiste y cuáles son las medidas que la *Ley sobre aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles y normas tributarias*, ha tomado para sanearlo.

Una Ley contra la confusión

En el mundo occidental, hace tiempo que las vacaciones fuera del domicilio habitual dejaron de ser el privilegio de una minoría para convertirse en una actividad corriente y popular.

España, que tradicionalmente ha sido uno de los destinos favoritos del ocio europeo, lleva años diversificando la oferta turística para dar respuesta a su gran clientela.

Dentro de este contexto se ha desarrollado el mercado de la «multipropiedad» o del «tiempo compartido», hasta el punto de llevarnos a ocupar el segundo puesto del mundo en lo que a clientela, ventas y complejos inmobiliarios se refiere. Según datos de ANETC (Asociación Nacional de Empresas de Tiempo Compartido), en 1997 representábamos un 10% del mercado internacional y un 35% del europeo: 450.000 familias disfrutaban de los 450 complejos del momento, ascendiendo las ventas de ese año a 89.000 millones de pesetas... Era inconcebible que un sector de tal magnitud estuviera aún sin regular.

La *Ley sobre aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico* ha introducido ventajas sustanciales allí donde el vacío legal dejaba al consumidor a merced de las buenas intenciones del vendedor (aunque demasiado tarde, como explicamos bajo el epígrafe *Para los que compraron antes de la Ley*, de este mismo capítulo):

1) En primer lugar, el cliente tendrá un acercamiento más sincero al producto que compra: antes se utilizaba indiscriminadamente el término «multipropiedad» que parecía sugerir que los compradores se convertían en propietarios de los inmuebles que iban a disfrutar, cuando tan sólo adquirirían el derecho a usarlos (con las limitaciones que enseguida explicaremos). Los legisladores han sido especialmente cuidadosos al borrar del texto legal el término «propiedad» y al prohibir su uso en la publicidad y los contratos confeccionados por los promotores y vendedores. Nosotros hablaremos indistintamente de «aprovechamiento por turnos» y de «tiempo compartido» para denominar esta fórmula.

2) En segundo lugar, el cliente potencial podrá examinar, detenidamente y sin presiones, el producto que le interesa, gracias a la entrega de folletos explicativos completos y ajustados a la realidad. Hasta ahora, la publicidad de muchas empresas promotoras era un compendio de malos hábitos comerciales. Los clientes eran atraídos a las sesiones de promoción con la promesa de ser premiados y beneficiarse de múltiples ventajas. Después eran abrumados con largos y exaltados discursos sobre las buenas cualidades de la «multipropiedad», hasta que el aturdimiento les llevaba a estampar su firma en un montón de papeles, por los que quedaban obligados a pagar un producto del que, en definitiva, no sabían nada.

3) Además, se crean mecanismos de protección básicos para quienes ya han contratado un producto de estas características:

– tras la firma del contrato se suceden dos plazos: uno de «desistimiento» (que permite al comprador arrepentido desistir de su compra) y otro de «resolución contractual» (que permite al cliente que ha detectado irregularidades en la venta, resolver el contrato, es decir, darlo por cancelado);

– hasta que no hayan transcurrido tres meses desde la firma del contrato (momento en que termina el plazo de resolución), el vendedor no puede exigir el pago anticipado de dinero. Esta aseveración tiene sus matices por lo que, ante la duda, es preferible que consulte con un profesional del derecho. Durante los años de caos legal era frecuente que el cliente firmara simultáneamente una renuncia a cualquier devolución del producto comprado, una letra de cambio o pagaré, una solicitud de préstamo, una orden de pago con la tarjeta de crédito... cantidades que después se hacía muy difícil recuperar.

4) Por último, es importante señalar que la Ley de aprovechamiento por turnos permite a las asociaciones de consumidores y usuarios velar por la correcta aplicación de sus disposiciones: las empresas promotoras deben mostrar su documentación a los expertos legales de estas asociaciones, para que salgan a la luz los posibles errores y olvidos que puedan causar perjuicios a los clientes.

¿En qué consiste el «aprovechamiento por turnos»?

El sistema de «aprovechamiento por turnos» confiere al cliente el *derecho a usar* un alojamiento turístico concreto, durante unos días al año, a lo largo de un número determinado de años: uno puede, por ejemplo, comprar diez días de vacaciones anuales durante quince años, en un complejo de apartamentos de la costa levantina.

Además, el mismo alojamiento será sucesivamente ocupado por distintos clientes, que lo irán disfrutando de forma exclusiva; cuando un cliente agota su turno de disfrute, que como mínimo será de siete días, otro cliente le sucederá.

En algunos casos, se ofrece a los clientes la posibilidad adicional de intercambiar sus respectivos alojamientos, con lo que pueden visitarse otros complejos distantes, variando de tanto en tanto el destino de las vacaciones.

Tiene, por lo tanto, que quedar claro que el régimen de aprovechamiento por turnos no transfiere a los compradores la «propiedad» del inmueble sino su uso periódico y temporal, durante un número concreto de años.

En el fondo, este régimen sistematiza lo que muchos españoles hacen verano tras verano: alquilar por unos días un apartamento en un lugar turístico de su agrado. Por eso, la Ley de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico se aplicará también a los contratos de arrendamiento de alojamientos turísticos que se establezcan «por temporada», cuya duración oscile entre los tres y los cincuenta años, y en los que se paguen por anticipado alguna o todas las temporadas contratadas.

¿Qué requisitos debe cumplir el alojamiento?

El inmueble o complejo inmobiliario que explote el promotor en régimen de tiempo compartido tiene que contar, obviamente, con las autorizaciones legales oportunas (por ejemplo, la que permite ejercer una actividad turística) y, para obtenerlas, ha de cumplir los siguientes requisitos:

- Debe estar integrado por, al menos, diez alojamientos, todos ellos amueblados y dispuestos para ser habitados.
- El servicio de mantenimiento y limpieza debe prestarlo una empresa contratada por el promotor, expresamente para ese fin.
- Tiene que contar con varios seguros, pagados por cuenta del promotor, quedando cubiertos los eventuales daños y perjuicios causados a terceros por la actuación de los clientes, de la empresa de servicios o del propio promotor; también existirá un seguro de incendios y otro de daños generales del edificio.
- El inmueble quedará sujeto al régimen de aprovechamiento por turnos en virtud de una escritura de constitución que se inscribirá en el Registro de la Propiedad y en la que se hará constar, al menos, la siguiente información:
 - una descripción de la finca en la que se integren los alojamientos: su superficie, sus instalaciones comunes...;
 - una descripción de cada uno de los alojamientos;
 - los Estatutos internos;
 - la relación de servicios con que cuenta el complejo inmobiliario (limpieza, mantenimiento, vigilancia, etc.);
 - la sucesión de turnos a que esté sujeto cada alojamiento, expresándose el día y la hora en que comienza y termina cada uno de ellos. Es importante recordar que la duración mínima de cada turno será de siete días;
 - la cuota de gastos comunes que corresponde pagar a cada turno, en relación

con el alojamiento: los turnos más largos pagarán, lógicamente, una cifra mayor de gastos comunes que los cortos, y quizás se establezcan también diferencias según se trate de temporada alta o baja;

- el pago de los servicios y los gastos de comunidad, si es que existen;
- la duración del régimen: la escritura que sujeta un complejo inmobiliario al régimen jurídico de tiempo compartido no surte efecto indefinidamente, sino que tiene una vigencia máxima de 50 años. La Ley no dice nada acerca de lo que ocurre después, y por eso es importante comprobar la fecha en que se constituyó e inscribió el régimen, pues si se acerca su caducidad queda en el aire la cuestión de los socios que, en principio, no tendrían derecho a compensación alguna.

¿Qué extremos conviene comprobar antes de comprar?

El cumplimiento de la Ley de aprovechamiento por turnos descansa en el respeto que le guarden los profesionales del sector y en las inspecciones administrativas que verifiquen la correcta actuación de aquellos. Pero, dada la amplitud del mercado, y al igual que ocurre con cualquier otro producto de consumo, el único mecanismo de control infalible es el que ejerce el cliente bien informado, que puede hacer valer sus derechos ante ofertas sospechosas y condiciones oscuras.

En el caso de que usted quiera invertir en la compra de derechos de aprovechamiento por turno, le interesa repasar atentamente la documentación publicitaria que deben entregarle y, por supuesto, comprobar la exactitud del contrato que le propongan.

Preste atención a la publicidad

Frente a los antiguos excesos de la promoción que hemos mencionado, las empresas que exploten complejos en régimen de tiempo compartido deberán confeccionar una publicidad completa y veraz, que deberán archivar en el Registro de la Propiedad y entregar obligatoria y gratuitamente a los clientes potenciales. Es fundamental subrayar que el contenido de los folletos o prospectos informativos es vinculante: lo que se diga en ellos tiene que cumplirse en la práctica y ya no es posible atraer al cliente con falsas promesas y exageraciones, pues éste puede reclamar que se hagan realidad y dar por no firmado el contrato en caso de incumplimiento (más adelante le explicamos en qué condiciones). La publicidad indicará obligatoriamente:

- La identidad del promotor y la de cualquier otra persona que participe en la transmisión o gestión de los derechos de aprovechamiento por turno (intermediarios, etc.).

- La descripción del inmueble y de sus instalaciones y servicios comunes, junto a las condiciones de uso.
- El nombre de las empresas que se ocupen de los distintos servicios (mantenimiento, limpieza, etc.).
- La indicación de si es posible o no intercambiar el alojamiento contratado con el de otros clientes y el nombre de quienes se ocupen de la intermediación.
- El precio medio de los turnos que correspondan a cada alojamiento y el precio del turno más caro.
- La indicación de la existencia de los derechos de desistimiento y de resolución contractual y el plazo legal para ejercerlos.
- La indicación de cuáles son los organismos y profesionales a los que puede acudir para que examinen la documentación y el contrato propuesto, y aconsejen al cliente: Oficinas de Turismo, Instituto Nacional del Consumo, Organismos de las Comunidades Autónomas, Oficinas Municipales de Información al Consumidor, Registradores de la Propiedad y Notarios.

Vigile la exactitud del contrato

Una vez que el cliente se ha decidido por un producto concreto, es fundamental repasar cuidadosamente todas y cada una de las cláusulas del contrato propuesto por la promotora y no firmar nada que no se comprenda claramente. La Ley especifica que el texto debe reflejar los siguientes datos:

- 1)** La fecha de celebración del contrato y los datos de la escritura que sujetó al complejo inmobiliario al régimen de tiempo compartido (cuándo se constituyó, cuál es el número de referencia con el que se inscribió en el Registro de la Propiedad, etc.).
- 2)** La fecha en la que se extinguirá el contrato.
- 3)** La descripción del alojamiento que va a disfrutarse y la del complejo inmobiliario en el que se integra (incluidos los datos registrales); la duración del turno que se contrata, indicándose en qué días y a qué hora empieza y termina.
- 4)** La aclaración de si se trata de un inmueble ya concluido o bien está en construcción, proyectado, etc. (Al igual que ocurre con la compra de una vivienda habitual, el alojamiento en el que se disfrutarán las vacaciones puede estar inacabado).
- 5)** El precio que corresponde pagar al comprador y la cifra que debe abonar cada año en concepto de gastos comunes, para sostener los servicios de

mantenimiento de los alojamientos; debe especificarse también los índices con arreglo a los cuáles se actualizará esa cantidad (puede utilizarse como referencia el IPC o, en su defecto, pactarse otro sistema).

- 6)** La descripción de los servicios e instalaciones comunes con los que está dotado el complejo inmobiliario y las condiciones en las que el cliente podrá hacer uso de ellos.
- 7)** La posibilidad de intercambiar el alojamiento contratado con el de otros clientes y los costes que esta operación implica.
- 8)** Los datos de inscripción en el Registro de la Propiedad del propietario, del transmitente, del adquirente, de la empresa de servicios y del tercero responsable del intercambio.
- 9)** La duración del régimen.
- 10)** La indicación expresa de los derechos que asisten al comprador en lo que respecta a:
 - a)** comprobar quién es el titular de las cargas que pesan sobre el inmueble (no sería buena idea invertir en un alojamiento sujeto a embargo..., consulte el Registro de la Propiedad del lugar en el que se encuentre la finca);
 - b)** exigir el otorgamiento de escritura pública;
 - c)** inscribir la adquisición en el Registro de la Propiedad.
- 11)** Lugar y firma del contrato.

Pida consejo

La Ley de aprovechamiento por turnos confiere a las asociaciones de defensa de los consumidores y usuarios un importante papel: a petición suya, las empresas promotoras deberán enviarles una copia de toda la documentación que hayan confeccionado en cumplimiento de la Ley.

Si se detecta alguna irregularidad u olvido que pueda perjudicar a los clientes, las asociaciones lo pondrán en su conocimiento y es de esperar que el error sea corregido.

Así que, si a pesar de las orientaciones que le damos en esta guía, no está seguro del trato que le proponen, recurra al consejo de una de estas asociaciones (o al de cualquier organismo de los que la publicidad debe citar).

¿En qué casos es posible dar «marcha atrás» en la compra?

El derecho de desistimiento

Durante los diez días que siguen a la firma del contrato, el comprador se beneficia de la existencia de un plazo de reflexión: si se arrepiente de su compra, puede renunciar a ella sin necesidad de dar explicaciones y sin tener que indemnizar al vendedor por el trastorno que le cause su desistimiento.

Para ejercer este derecho, el comprador arrepentido debe asegurarse de que el vendedor recibe su negativa, así que es aconsejable que se lo notifique mediante telegrama con acuse de recibo, burofax o requerimiento notarial.

El derecho de resolución

En los tres meses que siguen a la firma del contrato, el comprador tiene tiempo para examinar las condiciones en que se realizó la compra. En caso de que no se hubiera facilitado la información publicitaria con la que debe ser provisto el cliente o el contrato estuviera incompleto (porque falta alguno de los datos que hemos enumerado en el epígrafe anterior), el comprador puede resolver el contrato, es decir, dejarlo sin efecto.

Para ello deberá enviar una notificación fehaciente al vendedor, exponiéndole los motivos de su resolución. Como en el caso anterior, es fundamental emplear un medio que asegure la recepción, aunque ello suponga un pequeño desembolso (lo que se perdería en caso de que no llegara la notificación es infinitamente más importante).

¿Cómo y cuándo se paga?

Los legisladores han separado cuidadosamente el momento en que se contrata el producto del momento en que se realizan los primeros pagos a la promotora: durante los tres meses que siguen a la firma del contrato, no se puede pagar ningún anticipo. De esta forma, si el consumidor ejercita los derechos de desistimiento o de resolución, no se encuentra con los problemas que antes se le presentaban para recuperar el dinero de su inversión fallida. Por su parte, el promotor que exija y obtenga pagos por anticipado, deberá devolverlos por duplicado al cliente que dé marcha atrás.

Dado que lo indicado depende de muchas circunstancias, recomendamos acudir, con urgencia, a un profesional del derecho para que le aconseje sobre su caso particular.

El promotor, a su vez, podrá dar por resuelto el contrato de los socios morosos en las siguientes circunstancias: cuando el adquirente no abone las cuotas de al menos un año, se le requerirá fehacientemente el pago; si en los treinta días siguientes no responde, se verá privado de sus derechos. Las deudas contraídas por el deudor con la empresa de servicios, deberán ser satisfechas por el promotor.

La comunidad de titulares

Al igual que los propietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal pueden elaborar su normativa interna, los titulares de los derechos de aprovechamiento por turno tienen la posibilidad de diseñar sus propios Estatutos. Sin embargo, dado que no son estrictamente propietarios del inmueble que disfrutan, sus competencias son más limitadas que las de aquellos en algunos aspectos. Además, los Estatutos originales estarán confeccionados casi con seguridad por quienes exploten el complejo y será muy difícil poner de acuerdo a los cientos de socios que pueden habitarlo a lo largo del año (incluyendo a los promotores, que seguramente se reservarán algunos turnos).

En cualquier caso, estos son los mecanismos de autogobierno:

- Los acuerdos que pretendan modificar el régimen constituido deberán ser respaldados, al menos, por dos tercios de los titulares.
- Los demás acuerdos requerirán tan sólo mayoría simple.
- Cada persona tiene tantos votos como derechos de los que es titular, entendiéndose por «derecho» cada módulo semanal contratado.
- Si no fuera posible obtener la mayoría o el acuerdo tomado fuera considerado gravemente perjudicial por parte de los socios, sería posible acudir al Juez.
- Las normas contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal se aplican supletoria y subsidiariamente a las normas contenidas en la Ley de aprovechamiento por turnos.

Para los que compraron antes de la Ley

La actual Ley de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles de uso turístico es la versión española de la Directiva 94/47/CE del Parlamento y el Consejo Europeos. Esta directiva estableció, por fin, las pautas legales por las que habría de regirse el confuso sector del «tiempo compartido» y puso el 29 de abril de 1997 como fecha tope para que cada país miembro hiciera su adaptación... Pero, desgraciadamente, el Estado español pospuso la publicación de la Ley hasta el 15 de diciembre de 1998, es decir, casi dos años más tarde. Este retraso benefició a las empresas promotoras aficionadas a las prácticas abusivas y perjudicó enormemente a los consumidores que compraron durante el vacío legal.

El descuido de las autoridades es llamativo, porque era del dominio público que abundaban las malas prácticas y los abusos, y por ser nuestro país el primer exponente europeo del mercado de la «multipropiedad». Esto ha llevado a la OCU y a varias asociaciones europeas de defensa de los consumidores a emprender acciones legales contra el Estado español.

Hasta ahora, los consumidores que acudían a juicio para deshacer contratos y recuperar inversiones logradas en circunstancias poco claras, debían intentar probar que había habido «vicios en el consentimiento», lo que no era sencillo. Algunos socios de los que habían firmado en los dos años de demora, han intentado ampararse en la existencia de la directiva 94/47/CE, aunque no estuviera aún incorporada.

En cualquier caso, aquellas personas que compraron antes del 5 de enero de 1999, (fecha en que entró en vigor la Ley de aprovechamiento por turnos), deben saber que las empresas promotoras de complejos en régimen de «tiempo compartido» tienen dos años de plazo para ajustarse a las nuevas disposiciones.

Si, transcurrido dicho plazo, el promotor siguiera sin incorporarse a las novedades, cualquier titular podría exigir judicialmente la adaptación.

En cuanto a las que compraron después y aún se rigen por las viejas disposiciones, podrán resolver el contrato y reclamar su inversión a los promotores así como la indemnización de daños y perjuicios.

CAPÍTULO 15

Los modelos

Modelo 1**CONTRATO DE SEÑAL O ARRAS
PARA LA COMPRAVENTA
DE UN APARTAMENTO**

Este es un contrato privado entre comprador y vendedor que aún no ha sido hecho público. Ese paso será dado cuando se formalice la compra.

En, a de de

REUNIDOS

De una parte, D., mayor de edad, de profesión, de estado civil, con domicilio a efectos de este contrato en, de la localidad de, con D.N.I.y,

De otra parte, D., mayor de edad, de profesión, de estado civil, con domicilio a efectos de este contrato en, de la localidad de, con D.N.I.

Ambas partes actúan en su propio nombre y derecho y

EXPONEN

I.- Que D. es propietario de la finca, y del trastero correspondiente, situada en la calle, de la localidad de, con inscripción en el Registro de la Propiedadde libro .., tomo, folio .., sección .., finca, nº de inscripción ..

II.- Que la referida finca se encuentra libre de toda carga o gravamen que la pudiera afectar, declarando el propietario que sobre la misma no pesa ninguna deuda de la comunidad de propietarios ni por cuotas ni por cualquier otro carga comunal.

III.- Que D. está interesado en la venta de la propiedad anteriormente descrita.

IV.- Que D. está interesado en la compra de la finca descrita.

Y para ello ambas parte suscriben el presente contrato de señal o arras, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

Primero.- D. abona en este acto, sirviendo el presente documento como carta formal de pago, la cantidad de pesetas (... euros) en concepto de reserva para la adquisición de la finca descrita en el expositivo primero de este contrato.

Segundo.- Ambas partes acuerdan que la señal entregada en este contrato no forma parte del precio final de compra de la vivienda, por lo que si el posterior contrato de compraventa no pudiera llevarse a término por causas imputables al vendedor, éste estará obligado a la devolución duplicada de la cantidad que se entrega.

Para el supuesto en el que el contrato de compraventa no se llevase a término por causas imputables al comprador, éste perderá la cantidad entregada en este acto. (1)

Tercero.- Para cualquier cuestión derivada de la ejecución o interpretación de este contrato, las partes, con renuncia a su fuero propio, se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de (2)

Fdo.

(El vendedor)

Fdo.

(El comprador)

(1) Si no se dice esto, o bien no se dice de forma clara y expresa, se entiende que la cantidad entregada a cuenta forma parte del precio final a pagar pudiéndosele exigir a la parte incumplidora el cumplimiento íntegro del contrato.

(2) Normalmente, lugar de ubicación de la finca adquirida o reservada.

Modelo 2**VENTA DE UN APARTAMENTO
AL CONTADO**

Este es un contrato de compraventa entre particulares, convertido en escritura pública por el notario. El cambio de titularidad del piso o local quedará reflejado en el Registro de la Propiedad.

En, a de de

Ante mí, D. Notario del Colegio

COMPARECEN

De una parte, D. (*datos del vendedor*); y de otra, D. (*datos del comprador*) y, reconociéndose mutuamente capacidad legal para contratar y teniéndola a mi juicio,

MANIFIESTAN

I. Que D. (*datos del vendedor*) es propietario del piso en virtud de escritura otorgada a su favor por D. (*datos del notario*) inscrita su propiedad en el Registro de la Propiedad de, tomo folio,....., etc., con fecha de

II. Que interesándole la venta del referido piso, así como a D. (*datos del comprador*) la compra del mismo, otorgan el presente contrato de compraventa bajo las siguientes

CLÁUSULAS

1.- D. vende a D. el piso situado en la calle de la localidad de

2.- El precio de venta es el de pesetas (... euros), que el vendedor D. declara recibir en este acto.

3.- D. declara que el piso que vende no está sujeto a gravamen, ni hipoteca de clase alguna, estando libre de cargas.

4.- El comprador D. declara conocer y se da por enterado del Título Constitutivo de la propiedad horizontal, así como de los Estatutos vigentes que existen sobre esta finca, y del Reglamento de Régimen Interno, recibiendo en este acto una copia de los mismos. (1)

5.- El transmitente D. hace constar, de forma expresa, que está al corriente hasta esta fecha en el pago de las cuotas y gastos que le correspondía

satisfacer a la Comunidad de propietarios de la finca de la que forma parte, como elemento privativo, el piso (o local) que transmite a D., según justifica con la certificación expedida por el Secretario de la comunidad de propietarios, con el visto bueno del presidente de dicha comunidad, que se transcribe a continuación. (2)

6.- Los gastos de esta escritura, así como cualquier impuesto que se devengare serán a cargo de D.

7.- Para cualquier discrepancia en la interpretación o aplicación de este contrato, las partes, con renuncia a su fuero propio, se someten a los Jueces y Tribunales de

Así lo otorgan,

Fdo.

(*El comprador*)

Fdo.

(*El vendedor*)

(1) Conviene entregar al comprador una copia de los Estatutos y del Reglamento de Régimen Interior de la comunidad en la que va a entrar, puesto que así queda claro que conoce y acepta la normativa interna de la casa que le acoge.

(2) Para que el notario autorice este contrato, el vendedor debe adjuntar una certificación que demuestre si se halla al corriente en el pago de los gastos comunes o si, por el contrario, tiene deudas pendientes con la comunidad (ver página 53 y modelos 8 y 9). Así, el nuevo propietario sabrá a qué atenerse.

Modelo 3**VENTA DE UN APARTAMENTO
A PLAZOS**

En este caso, nos encontramos con un contrato privado, que aún no ha sido hecho público ni tramitado por un notario o un registrador de la propiedad. Ese paso será dado cuando el comprador pague el último plazo.

En, a de de

REUNIDOS

De una parte, D., como propietario vendedor; y de otra D., como comprador, reconociéndose mutuamente la capacidad necesaria para otorgar este contrato,

DICEN

I. Que D. es propietario del piso sito en la calle de la localidad de, en virtud de compra que efectuó con fecha ante el Notario de constando inscrito en el Registro de la Propiedad folio, tomo, etc.; teniendo una cuota de participación en el total del inmueble de centésimas.

II. Que D. desea adquirir dicho piso en las condiciones que luego se dirán, por lo que habiendo llegado a un acuerdo,

ESTIPULAN

1º.- Del precio total indicado pesetas (..... euros), D. abona en este acto la cantidad de pesetas (..... euros), y se compromete el mismo señor a satisfacer las pesetas (..... euros) restantes en plazos semestrales (*Por ejemplo*), dentro de los días, a razón de pesetas (..... euros) cada uno.

2º.- El vendedor entrega en este acto al comprador las llaves del indicado piso, poniéndolo a su entera disposición, por estar libre y expedito.

3º.- Como garantía del pago del precio aplazado se estipula expresamente que en caso de impago de uno solo de los plazos se producirá la resolución del contrato a voluntad del vendedor, con pérdida de los anteriores. (1)

4º.- El comprador declara conocer y acepta en toda su integridad tanto los Estatutos de la comunidad, como el Reglamento de Régimen Interior, aprobado por los propietarios con fecha cuyas copias le son entregadas en este acto. (2)

5º.- Una vez satisfecho el total del precio, se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de venta para la inscripción en el Registro de la Propiedad de dicho piso, a nombre del comprador.

6º.- Los gastos de dicha escritura y demás impuestos que origine este contrato serán de cuenta del comprador.

7º.- Para cualquier discrepancia en la interpretación o aplicación de este contrato, las partes, con renuncia a su fuero propio, se someten a los Jueces y Tribunales de

Así lo otorgan en el lugar y fecha arriba indicados, firmando en prueba de conformidad.

Fdo.

(*El comprador*)

Fdo.

(*El vendedor*)

(1) La cláusula de condición resolutoria es muy frecuente actualmente. El comprador actúa como si fuera el verdadero titular del piso que está pagando a plazos, con todos sus derechos y obligaciones. Pero, si deja de pagar un plazo (no hablamos de un simple retraso sino de una actitud claramente «rebelde»), perderá el piso y el dinero ya entregado, en favor del antiguo propietario.

(2) Es conveniente entregarle al comprador una copia del Título Constitutivo, los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior, para que quede claro que está al tanto de la normativa interna de la comunidad de la que pasa a formar parte.

Modelo 4**TÍTULO CONSTITUTIVO
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

El Título Constitutivo es el documento que sujeta oficialmente a un inmueble y a sus ocupantes a las leyes específicas del régimen de propiedad horizontal (el correspondiente a las comunidades de propietarios). En este caso, es el constructor del inmueble quien lo elabora e inscribe, antes de empezar la venta por pisos. Ver página 23.

En, a de de

Ante mí, Don Notario del Colegio de

COMPARECEN

D. y y (*datos de constructores o promotores*)

MANIFIESTAN

1º.- Que en virtud de escritura otorgada ante el Notario D. con fecha han adquirido *proindiviso* el solar sito en la calle con el nº con el fin de proceder a la constitución sobre él de un inmueble dividido en apartamentos.

2º.- Que llevando a cabo lo estatuido, pasan a continuación a delimitar las características de la construcción que van a llevar a cabo y su futura regulación:

2.1. La construcción tendrá una altura de; estará compuesta de plantas, y cada una de ellas constará de apartamentos; todo ello, de acuerdo con los planos que ha levantado el Arquitecto señor D. que se unen como anexo a esta escritura.

2.2. De acuerdo con dichos planos se calcula que el valor de dicha construcción supondrá pesetas (... euros), que los otorgantes se comprometen a abonar a medida que vaya levantándose y en la siguiente proporción:

D. en la cantidad de
D. en la cantidad de

2.3. Una vez terminada la construcción, se adjudicarán los distintos apartamentos en la forma siguiente: al señor el; al señor el etc.

2.4. Aun cuando sea con carácter meramente provisional, puesto que puede sufrir oscilaciones en atención a las posibles modificaciones que en el curso de las obras deban hacerse en los planos primitivos, se asignan como cuotas de participación a los distintos apartamentos, las siguientes:

Al apartamento nº centésimas
Al apartamento nº centésimas
.....
Total 100 centésimas

2.5. En su día, habrá de procederse a extender el Título Constitutivo de cada propiedad a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a redactarse los correspondientes Estatutos, para completar las disposiciones de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Así lo otorgan,

Fdo.

(*Los constructores o promotores*)

Modelo 5

ESTATUTOS

Los Estatutos son las leyes que regulan la dinámica general de la comunidad, atendiendo a las grandes cuestiones: uso de las instalaciones, pago de los gastos comunes... Los propietarios pueden definirlos según sus peculiares necesidades, y modificarlos cuando lo estimen conveniente, siempre que lo hagan por acuerdo unánime. Los artículos que mostramos aquí son, por lo tanto, orientativos. Ver página 32.

Estatutos de la finca sita en la calle, de la localidad de

Artículo 1. Además de los enumerados en el artículo 396 del Código Civil, han de ser considerados en especial también como elementos comunes: 1) el subsuelo sobre el que se asienta el inmueble; 2) las paredes, fachadas y tabiques, siempre que tengan por finalidad separar apartamentos; 3) las habitaciones destinadas a vivienda del portero; 4) el portal, zaguán o vestíbulo del inmueble; 5) las terrazas; 6) las instalaciones de electricidad, de agua corriente, de teléfono y de calefacción central, con sus correspondientes accesorios; 7) los vertederos de basuras; 8) las chimeneas y pararrayos; 9) la puerta de entrada al edificio; 10) los centros destinados a contadores y espacios destinados a maquinaria de servicios generales; 11) las vallas de protección de los ascensores; 12) el entrabado de los pisos; 13) las vigas de sustentación de cada planta; 14) la ornamentación y piezas de decoración de fachadas, portales y demás elementos comunes; 15) la obra gruesa de los suelos y del cielo raso; 16) los tendederos para la ropa; 17) los refugios subterráneos; 18) los canales de desagüe.

Serán también comunes todos aquellos elementos que sirvan para el uso y disfrute de los propietarios en conjunto y sean accesorios, por la Ley o por pacto, de la parte privativa.

Artículo 2. Del garaje. El local sito en la planta baja, se destinará exclusivamente a garaje para uso exclusivo de los propietarios, sin que éstos hayan de abonar cantidad alguna por tal uso, aunque éste haya de regularse por las normas que constituyen materia específica del Reglamento de Régimen Interior. No podrá, por tanto, en principio, ser arrendado a terceros ni ser utilizado en ningún caso por éstos, ni aun cuando lo acuerde la mayoría de dichos propietarios.

Si por acuerdo de la unanimidad el garaje sito en la planta baja (u otro elemento común) se arrendase a terceros o se dedicase a la explotación, tanto los beneficios como los gastos que origine, se repartirán entre los propietarios del inmueble en proporción a la cuota de participación de cada uno (o «por igual entre todos los propietarios del inmueble»). En el supuesto de que para dicha explotación fuere preciso montar algún servicio o emplear alguna persona, el Administrador hará el presupuesto necesario o propondrá a la Junta quien haya de hacerlo, para su aprobación. Si se acordare el arrendamiento, deberá firmar el contrato el Presidente, como representante de la Comunidad, pero la persona del arrendatario deberá previamente obtener el visto bueno de la Junta, que decidirá por mayoría.

Artículo 3. Ratificando lo preceptuado expresamente en la vigente Ley de Propiedad Horizontal, los elementos comunes no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenados, gravados o embargados juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable. Esta regla será de aplicación también al local de la planta baja destinado por voluntad de los propietarios a garaje, así como la habitación destinada a vivienda del portero y aquellos que sirvan para la guarda y depósito de trastos viejos. Podría, sin embargo, procederse a la división en caso de extinción de la propiedad.

Artículo 4. El ascensor sólo podrá ser utilizado para subir y no para bajar, salvo en casos excepcionales, como el de las personas ancianas o enfermas.

Artículo 5. La calefacción central ha de encenderse desde el 15 de octubre al 31 de marzo del año siguiente, y desde las 8 de la mañana a las 12 de la noche corriendo su encendido y vigilancia directa a cargo del portero, y bajo el control del Administrador.

Artículo 6. Ningún propietario podrá efectuar obras de reparación o de otra clase en los elementos comunes sin la autorización de la Junta de propietarios. Sin embargo, en casos urgentes, cuando no sea posible acudir al Administrador o al Presidente de la Junta, o cuando éste, por la causa que fuere, no las realizara, el propietario podrá llevarlas a cabo, aún sin contar con su autorización, como si de un gestor de negocios ajenos se tratara.

Artículo 7. Ningún propietario podrá ser privado del disfrute de los elementos comunes, aunque podrá regularse por mayoría el modo de hacerlo, siguiendo en este particular las normas que consten en el Reglamento de Régimen Interior.

Artículo 8. Respecto a las posibles innovaciones, y como aclaración a lo que dispone el artículo 10 de la Ley, se estatuye:

a) Que cabrá imponer las innovaciones que fueren necesarias para la conservación y habitabilidad del inmueble, si se quiere mantener el rango de la finca, bastando al efecto que lo exija cualquier propietario y sin que sea preciso acuerdo de la Junta. Deberá, sin embargo, notificarse a ésta la intención de hacerlas, para que se adopten las medidas oportunas en cuanto al modo de llevarlas a cabo.

b) Las innovaciones no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble no podrán variar el aspecto arquitectónico del inmueble y habrán de acordarse en junta por mayoría. Una vez efectuada la innovación, se reglamentará su uso por los propietarios que la realizaron, sin tener en cuenta a los disidentes, hasta que éstos decidan aceptarla y paguen su parte proporcional.

c) Las innovaciones a que se refiere el apartado anterior, cuya cuota de instalación no exceda del importe de tres mensualidades de gastos comunes, podrán ser impuestas a los propietarios disidentes, que habrán de contribuir a los gastos de instalación y mantenimiento aunque no puedan beneficiarse de ellas. No podrá hacerse más que una innovación de este tipo al año.

d) Si la innovación hiciere inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de su propietario no podrá llevarse a cabo. Sin embargo, tratándose de una inservibilidad parcial, ha de tener cierto contenido, lo mismo que si se tratara de una incomodidad. Será en tal caso la Junta de propietarios la competente para decidir estos extremos por mayoría.

Artículo 9. Cada propietario tendrá la plena propiedad del apartamento que se le haya asignado, con las limitaciones que en la Ley se imponen. En esta propiedad privativa irá comprendido el pavimento, los balcones, los armarios, el cielo raso y las instalaciones con que cuenta, así como las terrazas a nivel, pero nunca la obra gruesa de los suelos y del cielo raso.

Artículo 10. Además de las limitaciones que impone la Ley, el propietario no podrá:

a) Instalar en la fachada objetos, letreros, etc., que originen un cambio en el aspecto arquitectónico del edificio.

b) Cubrir los balcones con galerías, aunque sea en forma de cristaleras, para no provocar dicho cambio de configuración.

c) Efectuar modificaciones en las instalaciones comunes con que cuente, como por ejemplo, ampliar el número de radiadores de la calefacción.

Artículo 11. Todo propietario podrá renunciar a su parte privativa, liberándose de esta forma de las cargas y demás gastos en los elementos comunes; pero esta renuncia, que será siempre en beneficio de la comunidad, deberá ser aceptada por los demás propietarios, que se subrogarán en su lugar en proporción a la cuota de cada uno, o, al menos, por uno de ellos, si también acepta las obligaciones y demás cargas anejas.

Artículo 12. A efectos de la participación en los gastos derivados de los elementos comunes y en los demás gastos previstos por la ley (servicios, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, dotación del fondo de reserva), se tomarán las cuotas de participación que corresponden a cada apartamento, fijadas en el Título Constitutivo. Con arreglo a ellas habrá de efectuarse el reparto de gastos que se originen, sea cual fuere la causa de éstos.

Artículo 13. Las cuotas de participación no podrán ser objeto de modificación si no es por causas justificadas, como el aumento del número de apartamentos por nuevas construcciones o división de las existentes, o por innovaciones que originen un aumento o una disminución de la capacidad de cada uno de ellos.

Artículo 14. En el supuesto de que, por las razones expresadas u otras análogas, fuere necesario dicha variación de cuotas, deberá promoverse Junta extraordinaria con el fin de tratar dicha variación. En el caso de que el acuerdo no se lograre, se someterá el asunto a arbitraje, designándose desde este momento como árbitro, que habrá de resolver según equidad, previo el dictamen pericial correspondiente, al señor

Artículo 15. Este derecho, que abarcará no sólo la facultad de elevar el

inmueble, sino también la de profundizar y la de adicionar en sentido horizontal nuevas plantas o apartamentos, corresponderá a todos los propietarios, que sólo por unanimidad han de actuar. En cuanto al número de plantas a construir, habrá que atenderse a lo previsto en las Ordenanzas municipales en cada momento, no pudiendo llevarse a cabo las obras si se pone en peligro la estabilidad del edificio o se modifican los elementos arquitectónicos e instalaciones generales. Estas mismas reglas regirán para el supuesto de que este derecho se hubiere reservado en el Título Constitutivo de la propiedad.

Artículo 16. En caso de venta de un apartamento, el propietario colindante podrá utilizar el derecho de tanteo en los 30 días siguientes a aquel en que se le notifique de forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente dicho apartamento, el precio ofrecido y las condiciones esenciales de la transmisión y del comprador. En caso de que haya distintos propietarios candidatos al tanteo en igualdad de condiciones, será el vendedor quien designe al comprador.

Artículo 17. En los mismos casos del artículo anterior podrá dicho propietario colindante ejercitar el derecho de retracto con sujeción a lo dispuesto en el artículo 1518 del Código Civil, cuando no se le hubiere hecho la notificación prevenida en el artículo anterior o se omitiere en ella cualquiera de los requisitos exigidos, resultare inferior el precio efectivo de la transmisión, menos onerosas las condiciones o la transmisión se realizara a persona distinta de la consignada en la notificación. El plazo para el retracto será de 30 días a partir de la notificación de la venta, que forzosamente habrá de hacerse a la Junta de propietarios.

Artículo 18. Estos derechos estarán subordinados al supuesto de que el inquilino o arrendatario no ejercite el tanteo o el retracto que le confiere la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que es preferente su adquisición. En este supuesto, el plazo de los 30 días empezará a contarse a partir del momento en que transcurra el plazo a su favor.

Artículo 19. Ningún piso o apartamento, excepto los situados en la planta baja, podrá destinarse a clínicas, comercios de la clase que fueren, centros de enseñanza o cualquier otra actividad distinta a la de vivienda propiamente dicha.

Artículo 20. Estará igualmente prohibido instalar maquinaria o motores que escapen a los que constituyen los normales de una vivienda, si por los ruidos que produzcan son capaces de originar molestias y pueden causar daños a los demás pisos o a los elementos comunes.

Artículo 21. En cada apartamento podrá su titular ejercer su profesión, oficio o pequeña industria manual, siempre que con ella no se produzcan ruidos, olores, o se pueda molestar a los demás vecinos de la finca.

Artículo 22. El propietario de cada apartamento podrá arrendarlo a quien tenga por conveniente, siempre que mantenga el destino de vivienda que le es propio. Sin embargo, no podrá hacerlo al mismo tiempo a un número de personas que excedan lo que es normal en una familia, ni tampoco podrá dividir el apartamento en habitaciones, convirtiéndolo en un verdadero comercio.

La Junta de propietarios podrá oponerse a la persona del arrendatario cuando por sus antecedentes inmorales o delictivos exista duda fundada de que continuará en actividades de esta clase.

Artículo 23. Está prohibido al titular del apartamento subarrendarlo totalmente sin la autorización de la Junta de propietarios, que debe adoptar acuerdo por mayoría. Aun concedida la autorización, deberá el titular abonar por cada subarrendatario el diez por ciento de la renta que percibe, en favor del fondo de reserva, y como compensación del mayor gasto que en los servicios comunes se produce.

Artículo 24. Los gastos que se originen como consecuencia de la utilización de los elementos comunes serán repartidos en proporción a la cuota de participación fijada para cada titular en el Título Constitutivo.

Artículo 25. La parte proporcional de estos gastos que corresponda a cada titular, según el presupuesto aprobado en la Junta anual pertinente, deberá abonarse en los quince primeros días de cada año y de forma anticipada, en la cuenta corriente que en este sentido obre en el Banco Quien no lo hiciere, podrá ser requerido por el Administrador para abonar dicha cuota, más el veinte por ciento de recargo por cada mes impagado, en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de la acción de reclamación que proceda.

Artículo 26. Con las cuotas abonadas se formará un fondo común para proceder al pago de los gastos que por razón de administración, reparación y conservación puedan originarse. A tal efecto se abrirá una cuenta corriente en el Banco, de la que podrá disponer, con aquella finalidad, el Administrador con el visto bueno del Presidente de la Comunidad.

Artículo 27. Con independencia de dicha contribución, los propietarios están obligados a contribuir a cuantos gastos de tipo extraordinario se originen, debiendo, una vez aprobado por la Junta el correspondiente presupuesto, satisfacer la parte pertinente dentro del plazo de veinte días a partir del requerimiento que al efecto haga el Administrador.

Artículo 28. Cualquier avería u obstrucción en las instalaciones, que sea consecuencia de la negligencia de un propietario, de su arrendatario o de la familia o personas que dependan de uno u otro, correrá a cargo de dicho propietario, que deberá proceder a su reparación inmediatamente. El Administrador tiene la facultad, sin necesidad de acudir a la Junta, de ordenar la reparación a costa del propietario, si éste persiste en no hacer la reparación después de haber sido requerido al efecto.

Artículo 29. Los gastos que origine la conservación o reparación de las terrazas, escaleras y demás elementos que sólo se utilicen por determinados propietarios, correrán a cargo exclusivo de ellos, aun cuando fueren de la propiedad común. Para los de tipo extraordinario, se aplicarán las normas generales.

Artículo 30. Dada la especial particularidad del servicio de calefacción central, y como excepción al principio general, se pacta expresamente que los

gastos que se originen como consecuencia de su funcionamiento, se repartirán, no en proporción a la cuota de participación, sino en relación al número de radiadores que posea cada apartamento.

Artículo 31. Será establecido un seguro sobre la totalidad del inmueble, a cargo de la Comunidad, que comprenderá los riesgos de incendio, explosiones, inundaciones u otros fenómenos. Este seguro será concertado por el Presidente en representación de la Comunidad, dejándole libertad para que lo haga con la Compañía que tenga por conveniente, siempre y cuando sea de solvencia suficiente. Las primas serán repartidas en proporción a la cuota de participación de cada propietario y abonadas por ellos en la forma prevista en el artículo 24.

Artículo 32. En caso de siniestro, la indemnización percibida se destinará a la reconstrucción del inmueble o, en su caso, a la parte destruida, repartiéndose la cantidad sobrante entre los propietarios en proporción a su cuota. Si la indemnización abonada fuere insuficiente para cubrir la reconstrucción, los distintos titulares habrán de concurrir a cubrir la diferencia en proporción también a su cuota.

Artículo 33. Si como consecuencia de la implantación de cualquier servicio o innovación por parte de un titular, sea o no autorizado para ello por la Junta de propietarios, hubiere de aumentarse la prima de seguro, la diferencia habrá de correr a cargo de dicho titular, sin perjuicio de la acción que proceda contra él.

Artículo 34. Cada propietario abonará el importe de las contribuciones, impuestos y arbitrios, de la clase que fuere, siempre que recaigan sobre su porción privativa. Si el recibo fuere común, podrá exigir que se divida y se le gire el que le corresponda.

Artículo 35. La responsabilidad civil subsidiaria que pueda originarse por la instalación, manejo o utilización de los servicios y elementos comunes, será repartida entre los propietarios en proporción a la cuota de participación. Sin embargo, antes de aceptar tal responsabilidad subsidiaria, deberá discutirse el alcance de la misma en la correspondiente Junta convocada al efecto por el Presidente o, en su defecto, por cualquiera de los propietarios, con objeto de deslindarla con claridad.

Artículo 36. Del Presidente. El Presidente ejercerá únicamente las funciones de representación que la Ley le confiere. Aparte de ellas, se le confiere especialmente la facultad de poder nombrar Abogado y Procurador para cuantas defensas sean necesarias en interés de la Comunidad, si por la urgencia del caso no hubiere tiempo de convocar la correspondiente Junta.

Artículo 37. Del Vicepresidente. Para suplir al Presidente en los supuestos en que éste no pudiese asistir a las reuniones, o cuando hubieren de discutirse cuestiones en las que resulte interesado en mayor o menor grado, la Junta, por mayoría, podrá designar un Vicepresidente entre los propietarios, que tendrá idénticas facultades que aquél.

Artículo 38. Del Administrador. Para evitar gastos innecesarios, el

Administrador ejercerá, además de las funciones que le son propias según la Ley, las de Secretario. El nombramiento recaerá necesariamente en una persona que posea los conocimientos necesarios para desempeñar bien y fielmente el cargo, o sea un Administrador que pertenezca al Colegio respectivo y pague la contribución correspondiente. Como honorarios para dicha administración se fija una cuota de pesetas (..... euros) a cada propietario, cantidad que habrá de ser abonada en la forma dicha en el artículo 24 de estos Estatutos.

Artículo 39. De la celebración de las juntas. Las juntas ordinarias se celebrarán necesariamente en el mes de enero de cada año, habiéndose hecho previamente la convocatoria oportuna, de acuerdo con lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 40. Del Consejo de Administración. Para resolver con la mayor rapidez posible todo cuanto afecte a la administración y gobierno de la Comunidad, la Junta puede elegir por mayoría un Consejo de administración, constituido por el Presidente y dos Vocales, que actuará como Comisión permanente en este sentido. Sus atribuciones se limitarán a resolver aquellos asuntos de carácter urgente, para los que no exista tiempo material de convocar la Junta general.

Artículo 41. Sumisión territorial. Para la resolución de cuantas cuestiones de índole jurisdiccional se planteen, los propietarios se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de la ciudad de en que está sita la finca.

Artículo 42. Sumisión arbitraje. Con excepción de los procedimientos de desahucio o de privación del uso del apartamento a que se refiere el artículo 19 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, y de aquellos otros de equidad regulados en los números 2 y 3 del artículo 16 de la misma Ley, todas cuantas otras cuestiones puedan surgir entre los propietarios han de someterse al juicio de arbitraje de equidad.

NOTIFICACIÓN NOTARIAL DE VENTA DE UN PISO PARA EL EJERCICIO DEL DERECHO DE TANTEO

Modelo 6

La comunidad puede contemplar, en el Título Constitutivo o en los Estatutos, la existencia del derecho de tanteo en favor de sus miembros: cuando un vecino vende su piso o local, debe ofrecer la primera opción de compra a los demás copropietarios (si existe un inquilino, su derecho a comprar se antepone al de los demás candidatos). Ver página 34.

En, a de de

Ante mí, D., Notario del Colegio de Comparece D.
y DICE

Que como propietario de la vivienda sita en la calle de la localidad de interesa que ponga en conocimiento de D. en su calidad de Presidente y a todos los vecinos de la comunidad de propietarios de la finca sita en la calle la siguiente notificación:

Muy Sr./a. mío/a,

Pongo en su conocimiento al amparo de lo dispuesto en el artículo ... de los Estatutos de esta comunidad que he decidido poner a la venta mi vivienda en las siguientes condiciones:

- 1.-
- 2.-
- .../...

Lo que tengo el gusto de notificarle fehacientemente por si quisiere hacer uso del derecho de tanteo que le asiste.

Atentamente.

Fdo.

(El propietario)

En su vista, y siendo las horas del día he personado en el domicilio referido D. y, hallándole, le hice entrega de la carta antes transcrita; se da por enterado y firma de conformidad.

Fdo.

(El Presidente de la comunidad)

Modelo 7

NORMAS DE RÉGIMEN INTERIOR

El Reglamento de Régimen Interior regula lo que podría llamarse la vida «doméstica» y cotidiana de la comunidad y su contenido puede variar según los criterios y necesidades de los propietarios, quedando su contenido sujeto al voto mayoritario. El que aquí mostramos es orientativo. Ver página 38.

De conformidad con lo prevenido en el artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal y de acuerdo con los Estatutos de la comunidad de propietarios se dicta el presente Reglamento de Régimen Interior:

1) Queda prohibido subir o bajar en el ascensor bultos de cualquier volumen que contengan productos que puedan deteriorar o manchar la cabina, así como animales; para ello se utilizará el montacargas instalado al efecto.

Ni el ascensor ni el montacargas, podrán ser utilizados por menores de doce años, a no ser que vayan acompañados de adultos. Tampoco podrá desplazarse en el ascensor o en el montacargas un número de personas o un peso, que supere al señalado en sus respectivas cabinas.

2) Queda terminantemente prohibido:

a) Tender ropas en la fachada exterior, así como colocar objetos en los balcones y cancelas; sólo se permiten los adornos de tamaño reducido y las macetas de flores, siempre que estén bien sujetos y se evite que el riego produzca goteras.

La prohibición de colocar objetos, arrojar suciedad, escupir, regar plantas por goteo y extender ropa mojada, se hace extensiva a las ventanas particulares que dan a los patios centrales del edificio y a las terrazas individuales a la espalda del mismo.

b) Instalar en la fachada objetos o letreros que originen un cambio en el aspecto arquitectónico del edificio. Los dueños o arrendatarios de los locales comerciales podrán ostentar los rótulos alusivos a la actividad que ejerzan.

c) Cubrir los balcones y cancelas que den a la vía pública con galerías, aunque sea en forma de cristaleras.

3) Si en los días propios o tradicionales se celebran festejos, se cuidará de que los ruidos no trasciendan al exterior, afectando a la tranquilidad de otros vecinos. La misma precaución se tomará en lo que respecta al volumen de altavoces, televisión, radio, etc.

4) El uso de la calefacción central del edificio se someterá, más que a un calendario de fechas determinado, a las circunstancias atmosféricas que aconsejen el anticipo o retraso de su encendido.

Por economía de todos los copropietarios deberá evitarse su funcionamiento en los últimos meses de la primavera, todos los de verano y los primeros de otoño.

Durante la temporada de utilización de la calefacción, el quemador se encenderá al comenzar su trabajo el portero y dejará de alimentarse al ausentarse el mismo al término de la jornada de la tarde.

5) Las modificaciones de este reglamento requerirán aprobación de la Junta de propietarios.

Modelo 8**REQUERIMIENTO DEL PROPIETARIO
VENDEDOR DE UN APARTAMENTO
AL PRESIDENTE PARA CONOCER EL ESTADO
DE DEUDAS CON LA COMUNIDAD**

Para que el notario proceda a autorizar la escritura de compraventa de un piso o local, el vendedor debe presentar una certificación expedida por la comunidad, en la que se aclare si está o no al corriente en el pago de los gastos comunes, y a cuánto asciende su deuda. Ver páginas 53 y 128.

D./Dña.(Presidente de la Comunidad de Propietarios)

En a de de

Muy Sr./a. mio/a,

Me pongo en comunicación con usted, en mi calidad de propietario de la vivienda sita en la calle, de la localidad de, según escritura de compraventa de fecha, protocolizada ante el Notario D., con el número, e inscrita en el Registro de la Propiedad de, tomo, folio, etc. con fecha

Siendo como es mi voluntad la de proceder a la venta de mi vivienda en las próximas fechas, es por lo que, al amparo del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su nueva redacción facilitada por la Ley 8/1999, de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, le solicito se proceda a expedirme certificación sobre el estado de deudas contraídas por mi vivienda con esta comunidad a la que pertenezco.

Para tal fin, le indico que dicha certificación deberá ser expedida en el plazo máximo de siete días naturales desde la presente solicitud por quien ejerza sus funciones como Secretario y con el visto bueno del Presidente, siendo ustedes responsables de los perjuicios causados por el retraso en su emisión, así como de la exactitud de los datos consignados en la certificación.

A la espera de sus noticias, le saludo atentamente.

Fdo.

(El propietario)

**CERTIFICACIÓN DEL ESTADO
DE DEUDAS DEL PROPIETARIO
QUE SE DISPONE A VENDER****Modelo 9**

A petición del propietario que se dispone a vender su piso o local, y en un plazo máximo de siete días, el Secretario de la comunidad debe expedir un certificado en el que se aclare si el vendedor está o no al corriente en el pago de los gastos comunes y a cuánto asciende su deuda. El certificado debe llevar el visto bueno del Presidente. Ver página 97.

Yo, D., actuando en calidad de Secretario de la Junta de propietarios de la Comunidad sita en la calle, de la localidad de, según acuerdo adoptado el pasado día, en Junta de propietarios, y siendo requerido por D., propietario de la vivienda sita en esta misma finca en el piso, letra a fin de que sea expedida certificación sobre el estado de deudas con esta comunidad, por medio de la presente

CERTIFICO

Que consultado los datos obrantes en poder de esta comunidad de propietarios, recogidos en los balances de la tesorería, así como del administrador de la comunidad, no existen deudas contraídas por D., a día de hoy, por cuotas ordinarias o gastos extraordinarios.

Y para que así conste a los efectos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, firmo la presente en, a, de, de

Fdo.

(El Secretario)

Fdo.

(VºBº El Presidente)

Modelo 10**COMUNICACIÓN A LA COMUNIDAD
DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD**

Al Secretario de la Comunidad de Propietarios de la finca sita en la calle
....., de la localidad de

En, a de de

Muy Sr./a. mío/a,

Cumpliendo lo prevenido en el artículo 9.1.i) de la Ley de Propiedad Horizontal y, en su calidad de Secretario de la comunidad de propietarios a la que pertenezco, le hago constar que el pasado día, procedí a la venta de mi vivienda situada en calle, de la localidad de

El nuevo propietario de la vivienda es D. quien tomó posesión de la misma el día de la fecha anteriormente descrita.

Lo que le comunico a los efectos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Atentamente,

Fdo.

(El vendedor de la vivienda)

**CITACIÓN PARA LA JUNTA
ORDINARIA ANUAL EN PRIMERA
CONVOCATORIA****Modelo 11**

Las juntas ordinarias deben convocarse al menos una vez al año, para que se aprueben los presupuestos generales de cada ejercicio, enviándose una citación completa a cada vecino (si no es posible entregar ésta, también puede exponerse una citación general en un lugar de paso de la finca, surtiendo efecto lo anunciado a los tres días naturales). Ver página 104 y siguientes.

Muy Sr./a. mío/a,

De conformidad con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y como propietario que es usted del piso de la casa de la localidad, me permito convocarle a la Junta anual ordinaria de esta comunidad, que tendrá lugar en el local, el día a las horas, con arreglo al siguiente orden del día:

1º.- Lectura y aprobación, si procede, del acta de la sesión anterior.

2º.- Aprobación, en su caso, del presupuesto anual de gastos previsibles y de las cuentas presentadas por el Administrador.

3º.-(1)

4º.- Ruegos y preguntas.

Atentamente,

Por el Presidente

Fdo.

(El presidente)

(1) La aprobación de los presupuestos generales debe hacerse al inicio de cada ejercicio económico, en Junta ordinaria. Pero este tipo de reunión puede convocarse en otras ocasiones a lo largo del año, para tratar asuntos de todo tipo. Lo importante es que la convocatoria sea correcta.

Modelo 12

CITACIÓN A JUNTA DE PROPIETARIOS EN SEGUNDA CONVOCATORIA

La primera convocatoria de una Junta está sujeta a quórum: para que puedan adoptarse en ella acuerdos válidos, deben asistir, como mínimo, la mayoría de los vecinos que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Si faltan asistentes, se debe hacer una segunda convocatoria, no sujeta a quórum. Ver página 110.

Muy Sr./a. mío/a.

Cumpliendo lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal, por la presente pongo en su conocimiento que, no habiéndose podido obtener mayoría suficiente en la junta del día para la que fue usted citado previamente, se ha señalado el próximo día, a las horas, y en el local sito en la calle, para llevar a cabo la segunda, con el mismo orden del día que la anterior (1). Y aparte queda usted citado para dicha Junta, advirtiéndole que, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal, bastará para adoptar un acuerdo en esta segunda convocatoria con el voto favorable de la mayoría de los asistentes que represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Atentamente,

Fdo.

(El Presidente o los vecinos convocantes) (2)

(1) La segunda convocatoria puede hacerse el mismo día y en el mismo lugar previsto para la primera, con un intervalo mínimo de media hora entre ambas y respetándose el orden del día anunciado. En su defecto se hará en los ocho días naturales siguientes, cursándose las citaciones con, al menos, tres días de antelación.

(2) Esta segunda convocatoria irá normalmente firmada por quien haya hecho la primera, ya sea el Presidente, ya sea un grupo de vecinos que sume, al menos, el 25% de las cuotas de participación.

CITACIÓN A JUNTA DE PROPIETARIOS POR PARTE DE LOS VECINOS

Modelo 13

Si uno o varios vecinos solicitan al Presidente que convoque una Junta y éste desoye su petición, ellos mismos pueden organizar la reunión y enviar las citaciones, siempre que sumen, al menos, un 25% de las cuotas de participación o representen la cuarta parte de los propietarios.

Los que suscriben, miembros de la Junta de propietarios del edificio cuyas cuotas de participación sumadas ascienden a más del 25% de la totalidad, en defecto del Presidente y haciendo uso de la facultad que les confiere la Ley de Propiedad Horizontal, se permiten convocarle a usted, como propietario del piso del citado edificio, a la Junta general extraordinaria que se celebrará el próximo día de los corrientes, a las horas, en el local, con arreglo al siguiente Orden del Día:

1º.-

2º.-

.../...

En, a de de

Fdo.

(Los propietarios convocantes)

Modelo 14

ASISTENCIA A JUNTA DE PROPIETARIOS POR REPRESENTACIÓN

Cuando un propietario no puede acudir personalmente a una Junta, puede delegar su voto en otra persona. Así mismo, cuando un piso o local es propiedad de varios titulares, éstos deberán elegir un representante que canalice la opinión del grupo. En ambos casos, el representante deberá ir provisto de una autorización expresa y firmada. Ver página 108.

Convocado para la sesión de la Junta de propietarios del edificio que ha de tener lugar el próximo día y ante la imposibilidad en que me encuentro de asistir personalmente, delego todos mis derechos en la persona de D., quien por consiguiente, asumirá mi representación al efecto, con derecho incluso a emitir el voto en el sentido que estime conveniente, sobre todos los asuntos comprendidos en el orden del día. (1)

En, adede.....

Fdo.

(El propietario)

Piso que ocupa y cuota de participación...

(1) El propietario puede emitir un voto concreto a favor o en contra de los acuerdos señalados en la convocatoria, o bien concederle libertad de voto a su representante. También puede autorizar a éste por un periodo de tiempo indefinido.

Modelo 15

PROCEDIMIENTO PARA SUPLIR ACUERDOS EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Cuando la adopción de un acuerdo se estanca, ya sea por falta de asistencia a las reuniones o porque los votos a favor y en contra tienen el mismo peso, hay que acudir al Juez para que tome una decisión al respecto, «supliendo» las decisiones de la Junta. Ver página 124.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D., Presidente de la Comunidad de propietarios (1) de la finca sita en la calle, de la localidad de (o D., propietario del piso de la casa número de la calle de esta ciudad), ante el Juzgado comparece, y dice

Que por medio del presente solicito se cite a comparecencia a los propietarios de la referida casa: D. que lo es del piso ... ; D. que lo es del piso ... ; D. del piso ... ; basando éste en los siguientes hechos:

1º.- Como Presidente de la Junta de propietarios de la indicada casa, procedí con fecha.... a convocar Junta general ordinaria con el fin de aprobar el presupuesto de gastos para el próximo ejercicio económico del año, sin que, a pesar de haberse hecho la citación de cada uno de ellos con las formalidades legales, acudiese número suficiente para poder adoptar el oportuno acuerdo.

2º.- Que convocada nueva junta para el día con el mismo objeto, tampoco pudo lograrse siquiera la mayoría prevista en el párrafo 2.1 de la norma 2 del artículo 16 de la Ley, equivalente, como es sabido, a la mayoría de los asistentes representando a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

3º.- Que siendo necesaria la aprobación de dicho presupuesto de gastos para atender debidamente el funcionamiento de la Comunidad y la conservación y reparación de los elementos comunes, es por lo que, apoyándome en lo establecido en el nuevo artículo 17-3ª-III de la vigente Ley de Propiedad Horizontal,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito, con sus copias, se designe convocatoria a la comparecencia señalada por la Ley a los propietarios citados al comienzo de este escrito, y después de ser oídos, resuelva en equidad lo que proceda respecto a la aprobación del presupuesto de gastos, imponiendo a los contradictores las costas de este procedimiento.

Es justicia que pido en, a de de

Fdo.

(El Presidente)

(1) Debe aportarse certificación del acta por el que se acordó su nombramiento como Presidente.

Modelo 16

PROCEDIMIENTO PARA LA IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS GRAVEMENTE LESIVOS PARA LOS INTERESES DE LA PROPIA COMUNIDAD EN BENEFICIO DE UNO O VARIOS PROPIETARIOS

Para la impugnación de este tipo de acuerdos estarán capacitados los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto, así como estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder a su previa consignación judicial.

Dado que el procedimiento a seguir precisa de la asistencia de abogado y de procurador, por tratarse en la mayor parte de los supuestos de un asunto de cuantía indeterminada cuyo procedimiento es el denominado de menor cuantía, damos unas pautas para su redacción, si bien deberán ser consultadas con dichos profesionales.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D., Procurador de los Tribunales y de D. (*propietario que impugna el acuerdo*), según escritura de poder que se adjunta a este escrito, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda, en Derecho

DIGO

Que por medio del presente escrito formulo DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO DE MENOR CUANTÍA (*siempre que la cuantía sea inestimable, pues de poder determinarse se estará al juicio correspondiente*) contra la comunidad de propietarios del edificio sito en calle, de la localidad de, en la persona de su legal representante a fin de que se declare la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta celebrada el día por el que se (*breve descripción del acuerdo que se desea impugnar*)

Y todo ello en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- El demandante es propietario de la vivienda sita en la calle, de la localidad de, según escritura que se aporta como DOCUMENTO 1

SEGUNDO.- (redacción de hechos acontecidos, explicando debidamente, el por qué de la lesividad del acuerdo adoptado)

.../...

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

La competencia y jurisdicción corresponde al Juzgado que nos dirigimos y el proceso es el de MENOR CUANTÍA conforme lo manifestado en el artículo 484.3 de la LEC, no siendo posible realizar una valoración económica de los hechos.

II

El actor se encuentra legitimado activamente como propietario del inmueble.

.../...

Por lo expuesto

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito, junto con su documentación y copias, se tenga por presentada y admita esta demanda siguiendo el trámite procesal oportuno a fin de que sea dictada sentencia declarando la nulidad del acuerdo de la junta de propietarios

En, a de de

Fdo.

(*El propietario*)

Modelo 17**REQUERIMIENTO A PROPIETARIO
O INQUILINO PARA CESE
DE ACTIVIDAD MOLESTA**

Antes de llevar a un vecino incívico ante los Tribunales, es preciso enviarle una notificación en la que se le solicite el cese de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas que perturben la vida comunitaria.

D./Dña.

En, a de de

Muy Sr./a. mío/a,

Me pongo en comunicación con usted, en mi calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de, según el acuerdo al que se llegó en Junta de Propietarios celebrada el pasado día, y cuya certificación le acompaño.

Son reiteradas las quejas de nuestros vecinos de la comunidad que manifiestan su completa oposición a la constante emanación de olores químicos que surgen de su local, en especial durante las horas que obligan a la totalidad de los propietarios con vivienda situada en los patios interiores a tener que cerrar ventanas y balcones para evitar los mismos.

Personado en la comunidad un técnico, se ha podido constatar que los olores se deben a la expulsión al patio interior de humos con un contenido de, lo que pudiera llegar a poner en peligro la salud de quienes respiren los mismos, por lo que por medio de la presente quisiera poner de manifiesto estos hechos, así como requerirle para su inmediata cesación o adopción de medidas que eviten las molestias.

Debo advertirle que, de persistir en su actitud, procederemos a iniciar las acciones judiciales procedentes, indicándole que la vigente Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 7, nueva redacción otorgada por la *Ley 8/1999, de 6 de abril, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*, establece que, en caso de obtener sentencia favorable a nuestros intereses, se le podrá condenar, incluso, a la privación del derecho al uso del local por un tiempo no superior a tres años, lo que supondría unos enormes inconvenientes para su negocio.

Es por ello que insistimos en el cese de la actividad molesta o la adopción de medidas que posibiliten una convivencia que respete a todos los copropietarios.

A la espera de sus noticias, le saludo muy atentamente.

Fdo.

(*El Presidente de la Comunidad*)

**NOTIFICACIÓN AL DEUDOR
MOROSO DE LA COMUNIDAD****Modelo 18**

Antes de reclamar por la vía judicial el pago de los gastos comunes pendientes, es preciso enviarle al moroso una notificación en la que se le solicite la liquidación de la deuda, pudiendo actuarse contra él si no responde a este requerimiento.

D./Dña.

En, a de de

Muy Sr./a. mío/a,

Me pongo en comunicación con usted, en mi calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios de, según el acuerdo al que se llegó en Junta de Propietarios celebrada el pasado día, y cuya certificación le acompaño.

Esta comunicación tiene por objeto darle traslado del acuerdo al que se llegó el pasado día, en Junta de Propietarios celebrada el día, a las horas, en convocatoria, por el que se acordó certificar el importe total de la deuda que usted tiene contraída frente a la comunidad a la que pertenece. Adjunto le damos traslado de la certificación emitida por la Junta aprobando la liquidación de la deuda contraída con la comunidad de propietarios, con la debida firma del Secretario y el visto bueno de quien suscribe la presente.

Y todo ello a los efectos previstos en el artículo 17 de la *Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal*, por lo que, de no hacer frente al pago de la deuda en el plazo de días a contar desde el siguiente a la notificación de la presente, procederemos por la vía judicial en la defensa de los derechos e intereses de esta comunidad.

Para efectuar la liquidación de la deuda, podrá realizarlo mediante ingreso en c/c, nº, o mediante cheque, o bien mediante

Quedando a la espera de sus noticias, se despide, atentamente.

Fdo.

(*El Presidente*)

Modelo 19**DEMANDA EN RECLAMACIÓN DE CUOTAS IMPAGADAS**

Cuando el moroso no responde a la petición escrita de liquidación de la deuda hecha por la comunidad (ver modelo anterior), es posible reclamarle el pago por la vía judicial.

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE

D., como Presidente de la Comunidad de Propietarios de, sita en la calle, de la localidad de, según el acuerdo al que se llegó en Junta de Propietarios celebrada el pasado día, y cuya certificación le acompaño como *Documento 1*, ante el Juzgado comparezco y

DIGO

Que por medio del presente escrito y en la representación legal que ostento, formulo demanda contra D., con domicilio en, de la localidad de, en RECLAMACIÓN DE CUOTAS IMPAGADAS A LA COMUNIDAD por importe de ptas. Y ello en base a los siguientes

HECHOS

1º.- D. ha dejado de pagar las cuotas a la comunidad de propietarios desde el pasado día, lo que ha supuesto una deuda total de ptas.

2º.- En Junta de Propietarios celebrada el día, en convocatoria, se acordó en el punto del orden del día, la determinación exacta del importe que es adeudado a esta comunidad. Se aporta como *Documento 2* certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios, con la correspondiente firma del Secretario y el visto bueno del Presidente.

3º.- Que con fecha, se procedió a la notificación al deudor de la certificación aprobando la liquidación de la deuda, por los cauces previstos en la Ley de Propiedad Horizontal, con la reforma operada por la Ley 8/1999 de 6 de abril de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, según se acredita mediante el *Documento 3*, que se aporta en este escrito.

4º.- Que en la misma Junta de Propietarios indicada en el hecho segundo de esta demanda se acordó, tal y como lo acredita la certificación que se aporta como *Documento 4*, exigir judicialmente el importe total de la deuda para el supuesto en el que, requerido el deudor, no procediese a su completa liquidación, otorgando poderes suficientes al Presidente de la Comunidad para proceder en su consecuencia.

5º.- Que se ha intentado por todos los cauces posibles amistosos el cobro de la deuda que hoy se reclama, sin que se haya obtenido éxito en nuestras demandas, por lo que no nos ha quedado otra solución que acudir a los Tribunales de Justicia.

Es por ello que,

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentada esta demanda, junto con sus copias y documentos, acepte la misma, tenga por interpuesta demanda en reclamación de cantidad por impago de cuotas de comunidad contra D. por importe de ptas. Y, previos los trámites oportunos, proceda a requerir al demandado para que, en el plazo máximo de 20 días pague al demandante, apercibiéndole que en el supuesto de no pagar despachará ejecución contra él por la cantidad adeudada más los intereses y costas y gastos extrajudiciales por el empleo de la vía notarial en la notificación previa, lo que hace un importe total aproximado de ptas, sin perjuicio de ulterior liquidación.

En, a de de

OTROSÍ DIGO que al amparo de lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la nueva redacción dada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, esta parte solicita el embargo preventivo de los bienes del deudor, sin necesidad de tener que prestar fianza para que se acuerde.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por efectuada la anterior manifestación y previos los trámites oportunos decrete el embargo preventivo de los bienes del deudor.

En, a de de.....

Fdo.

(*El Presidente*)

Modelo 20

NOTIFICACIÓN AL PROMOTOR-CONSTRUCTOR DE LA EXISTENCIA DE VICIOS

Cuando se aprecia la existencia de fallos y defectos técnicos en un edificio, puede reclamarse a quienes intervinieron en su construcción, siempre que aún dure el plazo en el que se les considera responsables (ver página 131).

D./Dña.
Presidente/Director Cía
C/

En, a de de

Muy Sr./a. mío/a,

Como propietario de la vivienda situada en la calle, de la localidad de, según escritura de compraventa de fecha, suscrita ante el Notario, perteneciente al Ilustre Colegio de, protocolo, e inscrita en el Registro de la Propiedad de, con fecha, tomo, folio, etc., en la que su empresa consta como parte vendedora, me pongo en su comunicación a fin de hacerle constar la siguientes anomalías detectadas en la vivienda:

- 1.- (explicación detallada de todos los defectos aparentes y ocultos)
- 2.-
- .../...

Considerando la fecha de construcción de la vivienda, así como la de su entrega a sus legítimos propietarios, y no siendo de recibo las anomalías detectadas, es por lo que les solicito procedan a su reparación en el plazo más inmediato posible, haciéndoles constar que estaré disponible en el número de teléfono para concertar día y hora y proceder en su consecuencia.

De no obtener contestación por su parte en el plazo máximo de días a contar desde la recepción de la presente, me reservaré el inicio de cuantas acciones judiciales me amparen para la defensa de mis derechos.

Atentamente,

Fdo.
(El propietario)