

# Vecinos... ¿bien avenidos? ©

Sr. Propietario  
C/ Vieja, 12, 3º-A  
08000 Barcelona

Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios  
C/ Vieja, 12  
08000 Barcelona

Barcelona, 6 de septiembre de 2001

Muy Sr. mío:

En repetidas ocasiones he constatado un hecho que creo de interés para la comunidad.

El rellano de la escalera posterior de acceso al portal se encuentra absolutamente desprotegido, ya que las puertas de acceso están en la parte superior. Pues bien, a menudo se encuentran en él apostados grupos de personas, cuya presencia no sólo dificulta el acceso al portal por este lugar, sino que ha provocado en más de una ocasión altercados verbales con los vecinos, ya que su ubicación oscura propicia que el lugar se dedique a actividades poco recomendables (entre otras, el consumo de sustancias psicotrópicas).

Si bien en diversas ocasiones se ha llamado a la policía, lo cierto es que, tal y como ellos nos han manifestado, no pueden tener un agente en el portal permanentemente.

Creo que una solución adecuada y relativamente económica sería la colocación la puerta de acceso en la parte inferior. Con ello se evitaría la indeseada presencia en el portal de todas estas personas.

En consecuencia, y conforme al art. 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, mediante el presente escrito dirigido a Vd., Sr. Presidente, le solicito que se incluya en el orden del día de la próxima junta de propietarios el tema siguiente, a fin de que la junta estudie y se pronuncie sobre este asunto de interés para la comunidad:

**- Instalación de puertas de acceso en la parte inferior de las escaleras del acceso posterior al portal de la Comunidad.**

Atentamente,

Sr. Propietario.  
c/ Vieja, 12, 3º A

**Una comunidad de propietarios es todo un pequeño mundo de intereses, no siempre comunes a todos los vecinos; los conflictos son relativamente frecuentes, ¿sabría cómo enfrentarse a ellos? A través de una serie de ejemplos reales le explicamos sus derechos y sus obligaciones.**

Desea que instalen un ascensor en el edificio, pero el vecino del primero se niega; ¿necesita el acuerdo de todos los propietarios para instalarlo? Con el fin de aclararle ésta y otras dudas daremos un repaso general a las situaciones y problemas más habituales que se producen en una comunidad de propietarios; los ejemplos que incluimos representan casos reales y vienen acompañados de sus respectivas sentencias judiciales. Ahora bien, si desea una información más completa le recomendamos que consulte nuestra guía *Comunidad de Propietarios*, que recoge y explica detalladamente la Ley de Propiedad Horizontal.

## 600 PESETAS AL MES

*Con el fin de conocer el coste de los servicios de un administrador de fincas, solicitamos presupuesto a 11 de ellos en las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia.*

*En concreto, les preguntamos (vía correo electrónico) por sus honorarios para administrar un edificio de 20 viviendas –repartidas en 5 pisos– con ascensor, portero, calefacción central por gas natural y antena colectiva.*

*Pues bien, las cifras variaron entre las 12.760 y las 24.460 ptas al mes. Es decir, la cantidad mínima a pagar por piso sería de algo más de 600 ptas al mes. Aunque también es cierto que no todos ofrecían los mismos servicios; por ejemplo, algunos cobraban aparte la asistencia a las juntas de la comunidad de propietarios.*

### SOLICITO...

*Con un modelo como éste, dirigido al presidente de la comunidad, puede proponer un determinado tema que usted desee plantear en la próxima junta de propietarios.*

## Los cargos de la comunidad

Los propietarios de la finca, reunidos en la junta de propietarios, son los únicos vecinos con derecho a elegir los cargos de la comunidad. Estos cargos, elegidos por un año, son los encargados de representar, presidir y administrar la comunidad.

- **La junta de propietarios.** Formada por todos los propietarios del inmueble. Se reúne, al menos, una vez al año; si alguno de sus miembros no desea asistir personalmente puede delegar su voto en otro (por escrito).
- **El presidente.** Nombrado por la junta de propietarios, ya sea por elección, turno o sorteo. El desempeño del cargo es obligatorio; si el elegido se niega (y la junta no acepta el rechazo) deberá solicitar judicialmente su relevo en el plazo de un mes.
- **El vicepresidente.** Asiste y sustituye al presidente en su ausencia. Este cargo no siempre existe, es potestad de la junta elegirlo o no. En caso afirmativo, se nombra de la misma forma que el presidente.
- **El administrador o secretario administrador.** Este cargo puede ser ejercido por un miembro de la comunidad o bien por un administrador externo contratado (un administrador de fincas colegiado), lo que implica un coste (vea *600 pesetas al mes*). Al igual que el resto de los cargos, la junta puede sustituirle antes del final de su mandato, aunque si el motivo no está justificado, deberá indemnizarle.

Tres meses después de contratar a un administrador externo, la junta de propietarios decide cesarle anticipadamente. Dado que aún faltaban nueve meses para la finalización de los servicios pactados, el administrador retiene parte del presupuesto de la comunidad en concepto de daños y perjuicios.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (10/02/2000) reconoció el derecho de la junta a prescindir de los servicios del administrador antes de lo pactado, pero como entendió que no existía una razón de justa causa que motivase la decisión, obligó a la comunidad a indemnizarle por daños y perjuicios (en una cuantía equivalente a los honorarios que faltaran por pagar sobre el periodo pactado).*

## Cómo se vota

Los acuerdos se adoptan en la junta. El valor del voto de cada propietario depende de su cuota de participación, generalmente proporcional a la superficie de su vivienda. En cualquier caso, la cuota viene definida en el título constitutivo, es decir, la escritura de división.

En tres tipos de votación (unanimidad, mayoría de 3/5 partes y mayoría), si un propietario no acude a la junta y no manifiesta su discrepancia con lo pactado antes de 30 días, se entenderá que votó a favor; además, en estos casos, una vez adoptado un acuerdo, obliga a todos, incluso a quienes votaron en contra.

- **Por unanimidad.** Para modificar los estatutos de la comunidad o las normas del título constitutivo (alterar la estructura del edificio, por ejemplo).
- **Por 3/5 de los propietarios, que representen 3/5 partes de las cuotas de participación.** Para establecer o suprimir servicios comunes de interés general: portería, vigilancia, ascensor, etc.
- **Por mayoría de los propietarios, que representen la mayoría de las cuotas.** Para realizar obras y suprimir barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalía.
- **Por 1/3 de los propietarios, que representen 1/3 de las cuotas de participación.** Para instalar infraestructuras comunes de telecomunicaciones (televisión digital) o de energía (placas solares).
- Para el resto de acuerdos, las decisiones se adoptan por mayoría ordinaria: en primera convocatoria sobre el total de propietarios (y de sus cuotas de participación); en segunda, sobre los presentes (y sus respectivas cuotas).

La junta de una comunidad de cuatro propietarios acuerda, con un voto en contra, la construcción de cuatro plazas de garaje sobre terreno común. El propietario que se opuso exige la nulidad de la decisión, ya que entiende que se ha modificado el título constitutivo de la comunidad, el cual exigía la unanimidad para un acuerdo de este tipo.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Álava (19/07/2000) desestimó la demanda de nulidad por considerar que la regla de la unanimidad es excesivamente rigurosa cuando obstaculiza acciones convenientes para la comunidad. De hecho, confirmó la jurisprudencia que admite el voto favorable de 3/5 partes en acuerdos sobre ascensores, portería y otros servicios comunes de interés general (como las plazas de garaje).*

## Si quiere impugnar un acuerdo...

Los acuerdos adoptados por la junta pueden ser impugnados cuando:

- sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad,
- se hayan adoptado con abuso de derecho (por ejemplo, porque la mayoría aproveche su poder de voto para perjudicar a una minoría),
- resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios,
- supongan un grave perjuicio para un propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo.

Ahora bien, los acuerdos sólo pueden ser impugnados por aquellos propietarios que no hayan asistido a la junta, que hayan votado en contra, o bien que hayan sido privados indebidamente de su derecho a voto; eso sí, siempre que estén al corriente de los pagos a la comunidad. El plazo para impugnar un acuerdo es de 3 meses, salvo si es un acto contrario a la ley o a los estatutos de la comunidad, en cuyo caso el plazo se amplía a un año, debiendo efectuarse por vía judicial.

La junta de propietarios aprueba la instalación de un repetidor de telefonía móvil en la azotea del edificio de la comunidad. El vecino del piso ático, cuyo techo linda directamente con la azotea, impugna el acuerdo basándose en que las ondas electromagnéticas generadas por el repetidor le supondrían un grave perjuicio para su salud. La comunidad argumenta que hasta el momento ningún estudio ha demostrado el carácter nocivo de una instalación de este tipo.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (06/02/2001) estimó comprensible y aceptable la oposición del vecino del ático: los posibles beneficios que la instalación de la antena fuera a producir a la comunidad no justificaban la adopción de una medida que podría resultar nociva para la salud de uno de los propietarios: aunque el campo de la comunicación inalámbrica es muy incipiente y su alcance está aún por determinar, algunos países como el Reino Unido ya advierten a sus ciudadanos sobre el peligro que para la salud puede reportar la telefonía móvil.*

## ► Cuotas comunitarias y morosos

Todos y cada uno de los propietarios deberán contribuir a sufragar los gastos generales que se deriven del inmueble y sus servicios, así como de las cargas que pudiera tener. La cuota a pagar por cada uno de los vecinos será la fijada en el título constitutivo (generalmente es proporcional a la superficie de su vivienda).

¿Y si un vecino deja de pagar su cuota? La nueva Ley de Propiedad Horizontal ha acelerado los trámites para obligar a pagar a los morosos: basta con que la junta de propietarios acuerde la liquidación de la deuda y se lo notifique al deudor; a continuación el presidente o el administrador iniciarán el llamado procedimiento monitorio. No es necesario contar con abogado ni procurador, aunque si la comunidad recurre a ellos y vence el pleito, el moroso tendrá que abonar sus honorarios, incluso si paga una vez emplazado por el Juzgado. Es más, el deudor podría tener que pagar las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda. Recuerde que, si va a vender su piso tendrá que acreditar ante el notario (mediante certificación del presidente o administrador) si está o no al corriente de los pagos a la comunidad.

La comunidad de propietarios demanda a un vecino que ha dejado de pagar sus cuotas; pero, antes de que el juzgado realice el requerimiento al deudor, éste abona todas sus cuotas pendientes. A pesar de ello, el juez de Primera Instancia le condena al pago de las costas. El moroso, conforme con esta decisión, decide apelar.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia (20/01/2001) señaló que, a pesar de que el deudor había abonado sus cuotas antes del requerimiento judicial, la sentencia era correcta: se ajustaba a la jurisprudencia en otros casos similares y, además, el vecino moroso era reincidente, ya que ésta era la séptima demanda que había tenido que realizar la comunidad de propietarios por cuotas impagadas.*

## La cuestión del seguro

La comunidad de propietarios está obligada a conservar el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad y seguridad. Para ello, los vecinos tienen que crear un fondo de reserva, al que proveerán con el 5% del presupuesto común. Aunque, como explicamos en *Para dormir tranquilo*, DD nº 66 (septiembre-octubre 2001), es mejor emplear dicho fondo en contratar un seguro de comunidades; en concreto, el de Mapfre (tel. 902 136 524) es el que actualmente ofrece las mejores condiciones.

La póliza multirriesgo de comunidades cubre los daños de las partes comunes de un inmueble (ya sea una urbanización o un edificio): los cimientos, los suelos, la instalación de gas y electricidad, el garaje, etc. Además, acompaña la cobertura por responsabilidad civil, que abarca los daños que se pudieran ocasionar a terceras personas (o a sus bienes), incluidas aquellas que trabajan para la comunidad: recomendamos contratar una cobertura de, al menos, 50 millones de pesetas.

Si su comunidad no tiene seguro, o si el que tiene no es bueno, proponga a sus vecinos otro mejor. La decisión deberá adoptarse por mayoría. Si alguien no estuviese de acuerdo, podrá excluirse del pago siempre que su parte a pagar sea superior a tres mensualidades ordinarias de la cuota de la comunidad.

Una persona resbala en la ducha de una piscina privada perteneciente a una comunidad de propietarios. Como consecuencia de la caída el bañista sufre una serie de lesiones que le obligan a permanecer unos días de baja. Esta persona entiende que las instalaciones de la piscina eran poco seguras y demanda a la comunidad de propietarios.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (05/10/2000) responsabiliza a la comunidad de los daños sufridos por el bañista; entiende que no se habían tomado las precauciones debidas, al no dotar a la ducha de una superficie antideslizante que evitase caídas. La sentencia obliga a la comunidad a indemnizar al bañista por una cuantía total de 1.230.000 ptas (7.392,45 euros) por días de baja y secuelas.*

## Obras en la comunidad

Las obras que afectan a elementos comunes del inmueble pueden ser de dos tipos:

- *Obras de conservación.*

Como ya hemos explicado en *La cuestión del seguro*, la comunidad está obligada a conservar el inmueble en las debidas condiciones de habitabilidad y seguridad. De hecho, cualquier vecino propietario puede solicitar la realización de las obras de conservación necesarias; y, si alguno se opusiera o se retrasase injustificadamente en su financiación, respondería individualmente de las sanciones que pudieran imponerse por vía administrativa.

En cualquier caso, como hemos visto en *Cuotas comunitarias y morosos* existe un fondo de reserva para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

- *Obras de mejora.*

Las que no son imprescindibles para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, son las llamadas obras de mejora. Para aprobarlas basta con mayoría ordinaria de los propietarios; quien se oponga a su realización no está obligado a sufragarlas, salvo que su cuota a pagar sea menor a tres mensualidades de gastos comunes. Si existen discrepancias sobre la naturaleza de las obras a realizar, es decir, si son de conservación o, por el contrario, de mejora, la junta de propietarios tendrá la última palabra, aunque los vecinos también podrán solicitar un arbitraje en los términos establecidos por la ley.

La junta, con la oposición de varios propietarios, acuerda realizar una serie de obras en la finca. Los propietarios que votaron en contra (por entender que dichas obras no eran necesarias) deciden no pagar las cuotas ordinarias ni las derramas extraordinarias que financiarán las reparaciones. La comunidad decide exigirles judicialmente el pago.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (15/03/1999) determinó que las obras, consistentes en la reparación del tejado, la escalera y el portal de un inmueble de más de 100 años, eran indispensables para la adecuada conservación del edificio. Por ello, todos y cada uno de los propietarios de la comunidad estaban obligados a pagarlas.*



## Ruidos y actividades molestas

La ley protege a los vecinos frente a las actividades molestas, insalubres, peligrosas, ilícitas o dañosas para la finca (o los vecinos) que pudiese realizar alguno de los ocupantes del inmueble. Además, los propios estatutos de la comunidad puede prohibir expresamente determinadas actividades; aunque en este supuesto, como veremos en el ejemplo, pueden existir discrepancias.

¿Cómo corregir a un vecino molesto? Será el propio presidente quien solicite el cese de dicha actividad, advirtiéndole de que en caso contrario se iniciarán acciones judiciales; es importante que la petición se realice mediante una notificación fehaciente: un telegrama o un burofax con acuse de recibo y certificación de texto, o una carta por conducto notarial (más lento y más caro). Si el vecino no cesa en las molestias, la comunidad podrá presentar una demanda: actualmente es necesario un abogado y un procurador (el coste total sería como mínimo de 631,06 euros, 105.000 ptas, más IVA). En caso de sentencia condenatoria, el juez establecerá el cese de la actividad y, ocasionalmente, una indemnización por daños y perjuicios; es más, incluso podría privar al vecino del derecho de uso de la vivienda durante un máximo de tres años.

Un miembro de la comunidad alquila su piso a un notario, que instala allí su despacho profesional. La junta de propietarios, amparándose en que los estatutos de la comunidad prohíben el uso de las viviendas para desempeñar actividades comerciales (salvo que el inquilino habite en ella y desarrolle una profesión liberal), solicita la rescisión del contrato.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (13/12/2000) rechaza la demanda al entender que la junta no tiene capacidad jurídica para calificar de una o otra forma la actividad o el empleo de uno de los vecinos; además, la profesión desempeñada por el notario no es una actividad comercial, sino estrictamente profesional.*

## Los empleados del inmueble

Si la comunidad tiene portero o conserje, será éste quien limpie las zonas comunes de la finca (entre sus funciones también se incluye cuidar y vigilar el inmueble). Si no, lo habitual es pagar a una persona para que venga a limpiar un par de días a la semana; otra alternativa es acudir a una empresa especializada.

Esta última posibilidad tiene un inconveniente: en el caso de que la comunidad no esté satisfecha con el servicio prestado por el limpiador de la empresa contratada y decida contratar otra, el trabajador conservará su puesto; ¿cómo es eso? pues, porque los convenios colectivos para estos trabajadores suelen establecer que si la comunidad contrata otra empresa, la nueva deberá subrogar a los trabajadores que realizaban antes dicha función en el inmueble.

Por supuesto, nada impide que se finalice el contrato con una empresa de limpieza para contratar a un portero o un conserje.

El propietario de un local comercial se niega al pago de los gastos comunes relacionados con la portería; argumenta que no disfruta de dicho servicio porque su local tiene entrada independiente desde la calle. La junta de propietarios interpone una demanda contra él.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (04/12/1998), reiterando jurisprudencia anterior, da la razón a la comunidad. Entiende que el servicio de portería es susceptible de ser utilizado por todos los vecinos, incluidos los de los locales; por otro lado, entre las funciones del portero, además de la limpieza y cuidado de los elementos comunes, se encuentran las de vigilancia, de la que se benefician todos y cada uno de los propietarios. Además, razona que el servicio de portería constituye un elemento de distinción que incrementa el valor de la finca, y por tanto, también de los locales pertenecientes a ella. Por último, el tribunal establece que la exclusión del pago exige la necesidad de un acuerdo unánime de la junta, o bien que previamente conste en los estatutos.*

## Minusvalías y accesibilidad

Tal y como hemos visto en *Cómo se vota*, la simple mayoría de los votos de los propietarios es suficiente para realizar obras que supriman las barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalía. Una vez adoptado, vincula a todos los propietarios, es decir, todos tienen que contribuir a pagarlo.

Además, la legislación actual permite realizar este tipo de obras de acceso prescindiendo de la voluntad de la junta de propietarios; sólo exige dos condiciones: que el solicitante sea minusválido o mayor de 70 años; y que la reforma no afecte a la estructura del edificio y sea razonablemente compatible con sus características arquitectónicas e históricas. Ahora bien, si la reforma es finalmente autorizada, en este caso deberá ser sufragarla íntegramente por el propio interesado.

La junta de propietarios acuerda instalar un ascensor para facilitar el acceso y movilidad en el inmueble a las personas con minusvalías. Varios vecinos impugnan la decisión por entender que se les priva de una serie de derechos y que no se trata propiamente de una eliminación de barreras arquitectónicas, ya que el ascensor pararía en los descansillos.

*La sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya (03-06-1999) desestima la demanda y da la razón a la junta. El tribunal estima que la instalación del ascensor mejorará la calidad de vida de los vecinos, especialmente de aquellos que padecen minusvalías, enfermedades graves o, simplemente, son mayores de 70 años. Además, entiende que los beneficios que reportará el ascensor serán mayores que los perjuicios, incluso en el plano económico, porque la reforma supondrá un aumento del valor de las viviendas de la comunidad. ■*