

ARIZA

@administraciones
su comunidad  en su casa

INCIDENCIAS EN FUNCIONAMIENTO (ACUERDOS Y REPARTO DE GASTOS EN COMPLEJO INMOBILIARIO)

Las comunidades de propietarios se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal, Código Civil y por lo especialmente establecido en sus estatutos o título constitutivo.

En este caso concreto, desconocemos lo que estipula los estatutos o título constitutivo del complejo, por lo que, entendemos que lo primero que habría que hacer es disponer de dicho documento y comprobarlo.

Hecha ésta salvedad y con las limitaciones que impone este desconocimiento, podemos hacerles las siguiente consideraciones a lo que nos expone:

MAYORIA.- Han de saber y aplicar que las mayorías no solo se obtienen solo por el número de propietarios, sino también por los coeficientes. Cabe suponer que el coeficiente de un dúplex es bastante mayor que el de un piso, por lo que quizás ya no sea tan fácil conseguir la mayoría, aunque es verdad que la diferencia en número es muy significativa.

REPARTO GASTOS.- La LPH dice en el artículo 9. E, que es obligación del propietario *Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.*

Si los duplex no tienen acceso directo a los ascensores ni les presta ningún servicio, no estarían obligados a contribuir a su gasto.

Además, normalmente, estos complejos se constituyen como una COMUNIDAD dividida en varias subcomunidades, siendo cada una de ellas independientes en la administración de sus elementos, servicios y gastos propios. Según ello, cada uno de los propietarios habrá de contribuir a los gastos de los servicios y zonas comunes y, además, a los gastos del bloque o subcomunidad de la que forme parte. Es decir, cada vecino pagará el ascensor de su bloque, pero no de otro, así, los duplex no tienen porque participar en los ascensores de los edificios.

SEGURO DE DEFENSA JURÍDICA.- Esta opción es una decisión que les corresponde a Vds. Esta web ofrece la posibilidad de abonarse al servicio por 15 € mensuales más I.V.A.

IMPUGNACIÓN.- Si se incumple la Ley, los estatutos, se daña de forma grave los intereses de uno o varios propietarios, hay abuso de ley..etc. puede impugnar los acuerdos en la forma establecida.

RESUMEN.- Lo primero e inexcusable es comprobar los estatutos y/o título constitutivo (también llamada *Escritura de división horizontal*)