

Donde no existan elementos comunes, no existe comunidad.

Una comunidad de propietarios solamente tiene razón de ser cuando se den las siguientes circunstancias (en cuyo caso la comunidad estará regulada por la Ley de Propiedad Horizontal):

- Seas **propietario** de un piso, apartamento turístico, estudio, local, trastero o garaje susceptible de aprovechamiento individualizado dentro de un edificio, urbanización o complejo, y

Seas **copropietario**, junto con los demás vecinos, de varios elementos comunes (servicios o instalaciones) del mismo edificio, urbanización o complejo (Ej.: escaleras, patios, portales, ascensores, piscina, servicios de limpieza, jardinería o conserjería, fachadas, instalaciones de suministros, etc.).

El Reglamento no puede ir en contra de los Estatutos, ni éstos en contra de la Ley de Propiedad Horizontal

Ni los Estatutos, normalmente contenidos en el Título Constitutivo (Escritura de Obra Nueva y División Horizontal inscrita en el Registro Mercantil) ni el Reglamento de Régimen Interno, podrán regular derechos u obligaciones (prohibiciones) contrarios a lo que dicte la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). El Reglamento, a su vez, tampoco podrá contener derechos u obligaciones (prohibiciones) contrarios a lo que especifiquen los Estatutos.

¿Qué diferencias hay entonces entre el Reglamento de Régimen Interno y los Estatutos?

El Reglamento sólo hace referencia a cuestiones de **mero funcionamiento** de los servicios y elementos comunes de la comunidad (Ej.: el horario de funcionamiento de la calefacción, piscina o pista de tenis; las dimensiones que han de tener las placas de los portales que anuncian las actividades que se ejercen en las oficinas; el régimen de recogida de basura o del uso de otros servicios comunes, etc.) mientras que el Estatuto regula **derechos y obligaciones (prohibiciones) fundamentales**, relativos a la utilización del edificio, sus pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, conservación, seguros y reparaciones (Ej.: exoneración de gastos, autorizaciones o prohibiciones relativas a la vivienda, apartamento turístico o local, definición de los servicios o instalaciones comunes, agregaciones o segregaciones, etc.)

El Reglamento **no puede suplantar** ni modificar la **Ley de Propiedad Horizontal** ni lo dicho en los **Estatutos**. No es posible, por ejemplo, que el Reglamento especifique que un piso no podrá destinarse a despacho o que en un local se instale un determinado negocio. Todo ello es nulo, carece de valor y si la comunidad intentara por este medio limitar los derechos de los propietarios, carecería de cualquier efectividad jurídica y práctica, tal y como lo reconocen varias sentencias judiciales. Lo mismo ocurre, por ejemplo, si se quiere regular la forma de contribuir a los gastos comunes o exonerar a alguien de los gastos: son cuestiones que están fuera del ámbito del Reglamento, únicamente pueden ser reguladas en el Estatuto.

El Reglamento se puede ir modificando en las Juntas de propietarios, sin otro requisito que el acuerdo de la **mayoría**, mientras que el Estatuto, como complemento del Título Constitutivo (escrituras), requiere del **acuerdo unánime** de todos los propietarios.

Tu libertad para actuar depende de si estás hablando de un elemento común o privativo.

En un edificio, urbanización o complejo; existen dos clases de elementos, instalaciones o servicios: unos que son comunes de la comunidad (necesitarás un acuerdo del resto de vecinos para su modificación) y otros privados de cada propietario (son de uso exclusivo e independiente de cada vecino):

Elementos comunes: serán aquellos que el **Art. 396 del Código Civil** define como necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, urbanización o complejo; como por ejemplo, el suelo, los techos, los muros de carga, las vigas, la terraza común del edificio (en su caso), el portal, las escaleras, la portería, los pasillos, los depósitos, los contadores, etc. Además, la jurisprudencia ha ido matizando el concepto de qué debe entenderse por elementos comunes y por elementos privativos, pues, a juicio del Tribunal Supremo, las menciones incluidas en la Ley no componen una “lista cerrada”.

Elementos privados: serán todos aquellos en los cuales cada propietario ejerce su derecho de propiedad de forma exclusiva. El ejemplo más claro es el de la propiedad sobre **una vivienda, apartamento turístico o local;** que forma parte de la comunidad (Ej.: una persona que es propietaria del piso segundo A de la comunidad sita en la calle Fulanitos número 3 de Madrid). Dentro de estos elementos privativos, pueden estar no sólo las vivienda, apartamentos turísticos o locales; sino también los “anejos” a los mismos; por ejemplo, una **plaza de garaje, buhardilla, sótano o trastero.**

Elementos comunes de uso privativo: puede darse el caso de elementos comunes de uso privativo (Ej.: terraza o ático) que no constan como privados en las escrituras cuyo disfrute y uso corresponde al propietario, aunque el propietario no podrá realizar ninguna alteración que afecte a la configuración sin previa autorización de la junta de propietarios.

Nota importante:

En caso de cualquier discusión comunitaria sobre si estamos ante un elemento común o privativo (Ej.: si una terraza o patio pertenece a un propietario o, aunque disponga de su uso, sea un elemento general del inmueble), deberemos acudir al Título Constitutivo (escrituras)

Será un elemento privado, si tiene asignado en la escritura un **coeficiente de propiedad** directo e individual. La existencia de este coeficiente puede ser, por tanto, considerada como la partida de nacimiento de la propiedad privada.

Será también un elemento privativo, si en las escrituras el elemento figura como **“anejo”** del piso, apartamento turístico o local; pues querrá decir que su coeficiente está incluido dentro del coeficiente de los mismos. No obstante, en ciertos casos (Ej.: proindivisión) la libertad para el titular con respecto a este “anejo” (Ej.: garaje) está condicionada a las normas comunitarias para su uso y funcionamiento (Ej.: prohibición de tapar o cubrir la plaza de garaje o aparcar una moto junto al coche)

El resto de elementos del edificio, urbanización o complejo turístico; no contemplados como elementos privativos e independientes, serán considerados **elementos comunes**. No obstante, como se ha indicado, puede darse el caso de elementos comunes de uso privativo.

La Junta de propietarios es el máximo órgano de gobierno de la comunidad

La **Junta** ostenta las **responsabilidades más importantes** de la comunidad: la reforma o modificación de los Estatutos, la aprobación del Reglamento de Régimen Interior, el nombramiento y remoción de los cargos de la comunidad, la aprobación del presupuesto anual y la liquidación de cuentas, la aprobación de los presupuestos de ejecución de las obras de reparación de la finca (sean ordinarias y extraordinarias) y aquellos otros acuerdos de interés general para la comunidad.

La función del **presidente** es **representar** legalmente a la comunidad en todos los asuntos que le afecten y convocar a la Junta de propietarios. Su **nombramiento es obligatorio** y deberá ser elegido de entre alguno de los propietarios (por lo tanto, nunca un inquilino puede ser nombrado Presidente) mediante turno rotatorio o sorteo.

Las funciones del **Secretario y del Administrador** pueden ser ejercidas por el **propio presidente** de la comunidad, salvo en el caso de la Junta de propietarios haya dispuesto que en la comunidad habrán de existir dichos cargos como cargos separados del de presidente de la comunidad. El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador sólo puede ser ejercido por alguno de los propietarios o por un Administrador de Fincas.

La Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la **cuarta parte de los propietarios**, o un número de éstos que representen **al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación**.

Cualquier propietario **podrá pedir** que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

Dime qué quiere cambiar la Junta y te diré que quórum necesita.

Depende del asunto de que quiera tratar en la Junta de propietarios, se necesita un tipo de quórum específico para que el acuerdo sea válido:

UNANIMIDAD: será necesaria para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal (escrituras) o en los Estatutos de la comunidad, a excepción de los supuestos que se indican en los apartados 2 y 3 siguientes.

3/5 PARTES (tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen tres quintas partes del total de cuotas de participación): resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen: a) el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, como ascensor, portería, conserjería, vigilancia, aunque afecte o

modifique al título constitutivo o a los Estatutos de la comunidad y b) el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso específico, requiriendo en este caso de la conformidad del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

MAYORÍA (mayoría de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación): resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen la realización de obras o servicios comunes con la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalías, siendo válidos aunque supongan modificación del título constitutivo o de los Estatutos de la comunidad.

UNA TERCERA PARTE (tercera parte de los propietarios que a su vez representen la tercera parte de las cuotas de participación): resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen la instalación o adaptación de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación o suministros energéticos colectivos (Ej.: instalación de gas natural, antena parabólica, etc.).

MAYORÍA: se distinguirán dos casos: a) cuando la Junta se celebre en primera convocatoria, se necesitará la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, para la aprobación de acuerdos no incluidos en los apartados anteriores y que no afecten al título constitutivo ni a los Estatutos b) cuando la Junta se celebre en segunda convocatoria (normalmente media hora más tarde de la primera convocatoria), se necesitará solamente la mayoría de los asistentes que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación de los propietarios presentes en la Junta, para la aprobación de acuerdos no incluidos en los apartados anteriores y que no afecten al título constitutivo ni a los Estatutos.

Nota importante:

Resulta aconsejable que quienes hayan asistido a alguna Junta y no estén conformes con los acuerdos adoptados, manifiesten su disconformidad por escrito al Presidente o Administrador, en el plazo de 30 días naturales desde la notificación del acuerdo. De no manifestar nada en contra, en el plazo indicado, se computa su voto como favorable en los supuestos señalados en los apartados 1, 2 y 3.

Dejar de pagar la cuota de la comunidad es un mal negocio.

Con la nueva Ley de Propiedad Horizontal, el tratamiento de la morosidad se endureció y su tratamiento en los juzgados se agilizó y simplificó con la introducción del llamado **procedimiento monitorio**. Hoy en día, la Ley establece que el propietario del inmueble está obligado al pago de los gastos y las derramas que le correspondan (en función de su cuota de participación), abonando dichas cantidades **dentro del tiempo y en la forma** que haya sido determinada por la Junta de propietarios.

De lo contrario, el presidente o el Administrador (si así lo acuerda la Junta de propietarios) puede interponer una **demanda ante los Juzgados de Primera Instancia** correspondientes a la localidad en la que esté situada la comunidad de propietarios, con las siguientes consecuencias para el demandado (**moroso**):

- Si el demandado no comparece ante el Tribunal o no se opone a la demanda, el Juez ordenará la ejecución de los bienes del demandado, en el momento en que

así lo solicite la comunidad, pudiendo ser **embargados y subastados** hasta cubrir la cantidad adeudada más los intereses, costas judiciales y gastos notariales causados a la comunidad.

Obligación de pagar los **gastos derivados del requerimiento previo de pago**, siempre que conste documentalmente la realización de éste (Ej. si se hizo mediante burofax o mediante requerimiento notarial) y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos, así como los **gastos de abogado y procurador** cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilicen los servicios de dichos profesionales.

Nota importante.

Aun cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el **embargo preventivo** de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El Juez acordará, en todo caso, el embargo preventivo, sin necesidad de que el acreedor (la comunidad) preste garantía alguna (en términos jurídicos, caución). No obstante, el deudor podrá "enervar" el embargo (poner fin al procedimiento de embargo) prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

Sácale el máximo partido a los presupuestos de tu comunidad.

La Ley impone a la comunidad de propietarios la obligación de tener aprobados unos Presupuestos donde se establecerá una relación de los gastos e ingresos previsibles que se vayan a ocasionar a lo largo del año. Antes de aprobar los presupuestos (partidas de gasto) de la comunidad conviene que te hagas la siguiente pregunta:

- ¿Responde el gasto a un **beneficio tangible** y que me aporta más calidad de vida, seguridad o comodidad? ¿Sirve para revalorizar el valor de la finca?
- ¿Es el coste del servicio, instalación o suministro **competitivo** con los **precios** que se cobran en el mercado? ¿Ha negociado el presidente de la comunidad o su Administrador con los diferentes proveedores para que le den mejores condiciones por el mantenimiento de sus servicios, instalaciones o suministros?

Una buena **política de “compra”** del mantenimiento de la finca puede llevar consigo una **reducción** importante de los presupuestos de la comunidad y, por tanto, de la **cuota mensual** a pagar por cada propietario.

Si consideras que un acuerdo supone un perjuicio en contra tuya o de la comunidad, tienes derecho a impugnarlo.

Los acuerdos de la Junta de propietarios podrán ser impugnados ante los Tribunales por los cauces del procedimiento ordinario, en los siguientes supuestos y condiciones:

Supuestos:

Cuando sean **contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad** de propietarios (Ej.: si en un caso de los que exige unanimidad se aprueba con el voto en contra de uno de los comuneros, etc.) Su impugnación estará sujeta al **plazo de caducidad de un año**. No obstante, algunas Audiencias han interpretado que en el caso que el acuerdo se haya adoptado sin el “quórum” exigido legalmente, a pesar de que la acción de caducidad esté sometida al plazo de un año, esto no impedirá que se pueda argumentar la

inexistencia de dicho acuerdo, sin que en este caso haya sujeción al referido plazo de un año.

Cuando perjudiquen gravemente los **intereses de la propia comunidad** en beneficio de uno o varios propietarios (Ej.: si se acordase en una Junta de propietarios que uno de los comuneros quedase exento de pagar gasto comunitario alguno, independientemente de cuál fuera su cuota de participación) La acción de impugnación **caducará a los tres meses**.

Cuando supongan un **grave perjuicio para algún propietario** que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho (Ej.: los Estatutos autorizan a que en inmueble se puedan ejercer profesiones tales como consultorio médico o despacho de abogados. Sería un abuso de derecho que la Junta de propietarios no autorizase la realización de unas obras encaminadas a adaptar el consultorio médico para que en el mismo se pueda ubicar una máquina necesaria para que un médico pueda ejercer su profesión, y sin que aquella instalación cause perjuicio objetivo a los demás propietarios) La acción de impugnación **caducará a los tres meses**.

Condiciones:

Sólo pueden impugnar judicialmente dichos acuerdos los siguientes propietarios: Aquellos que hubiesen **votado negativamente** en la Junta (lo que debe hacerse constar en el Acta, junto con la identificación del comunero que votó en contra), los **ausentes** por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su **derecho de voto**.

Además, para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al **corriente en el pago** de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación de las mismas (excepto para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación de cada piso o local sobre el total del edificio, en que no será necesario estar al corriente de pago o haber consignado judicialmente la cantidad en cuestión).

Contar con un administrador de fincas tiene sus ventajas:

Para el presidente:

Ser nombrado presidente es una **carga** para cualquier propietario. Un administrador te ayudará a ejercer **tu función** de una manera más fácil:

- **Te ahorra tiempo** en la redacción o revisión de todos los documentos que necesite la comunidad.
- **Te asesora legalmente**, antes de tomar ninguna decisión relacionada con la Ley de Propiedad Horizontal,
- **Te ayuda a conseguir resultados** para que tu presidencia será considerada eficaz.

Para el propietario:

La mayoría de los propietarios percibe la comunidad como algo **complejo y problemático**. Un administrador **contribuirá** a hacerte la vida más fácil en esta parcela:

- **Te ayuda a sacarle el máximo partido** a los presupuestos de tu comunidad

- **Te mantiene informado** de lo que está ocurriendo en tu comunidad

Te permite contar con un profesional que actúa de **intermediario imparcial** en cualquier problema o conflicto entre vecinos, entre la comunidad y un vecino o viceversa.

Estás viviendo en comunidad, si no te gusta y puedes... cómprate un chalet independiente.

Al vivir en comunidad hay que acatar normas por existir unos intereses comunes de tal forma que si no te gusta o no te ves capacitado para adaptarte, la única opción es un chalet independiente y aislado que no forme parte de ningún complejo inmobiliario o urbanización.

Según la definición de la enciclopedia libre Wikipedia, una comunidad es “un grupo o conjunto de personas que comparten elementos en común, elementos tales como un idioma, costumbres, valores, tareas, visión de mundo, edad, ubicación geográfica (un barrio por ejemplo), estatus social, roles, etc. Por lo general en una comunidad se crea una identidad común que es compartida y elaborada entre sus integrantes y socializada. Uno de los propósitos de una comunidad es unirse alrededor de un objetivo en común, como puede ser el bien común. Aun cuando se señaló anteriormente basta una identidad en común para conformar una comunidad sin la necesidad de un objetivo específico. El 85% de los ciudadanos españoles vive en un régimen de comunidad de propietarios.