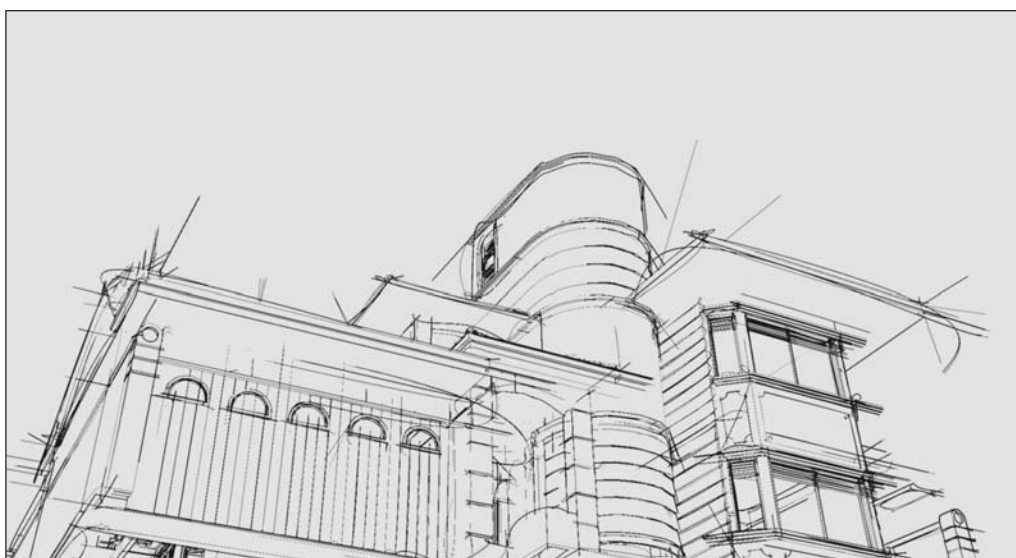


JABETZA HORIZONTALAREN ESKULIBURUA
Legezko testua, gida praktikoa eta inprimakiak

MANUAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
Texto legal, guía práctica y formularios



EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

ETXEBIZITZA, HERRI LAN
ETA GARRAIO SAILA

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA,
OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES

Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco

Vitoria-Gasteiz, 2011

Lan honen bibliografia-erregistroa Eusko Jaurlaritzako Liburutegi Nagusiaren katalogoan aurki daiteke / Un registro bibliográfico de esta obra puede consultarse en el catálogo de la Biblioteca General del Gobierno Vasco: <http://www.euskadi.net/ejgvbiblioteka>.

Argitaraldia / Edición: I.a, 2010eko urria / 1.ª octubre 2010
Berrinprimaketa / Reimpresión: I.a, 2011ko urtarrila (zuzendua) / 1.ª enero 2011 (corregida)
Ale-kopurua / Tirada: xxxxxx ale / xxxxxxxx ejemplares
© Euskal Autonomia Erkidegoko Administrazioa / Administración de la Comunidad Autónoma del País vasco
Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Saila / Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes
Internet: www.euskadi.net
Argitaratzailea / Edita: Eusko Jaurlaritzaren Argitalpen Zerbitzu Nagusia
Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco
Donostia-San Sebastian, 1 – 01010 Vitoria-Gasteiz
Inprimaketa / Impresión: XXXXXXX
L. G. / D.L.: BI-1650-2010

Aurkibidea

Índice



Texto legal	7
Guía práctica	24
1. ¿Qué es la propiedad horizontal?	25
• ¿Cuándo se aplica la LPH?	25
• Título constitutivo de la propiedad horizontal	25
• ¿Cuándo se extingue el régimen de la propiedad horizontal?	25
2. Los elementos privativos	25
3. Los elementos comunes	26
4. Derechos de los propietarios	26
5. Obligaciones de los propietarios	27
6. Actividades prohibidas	28
7. Estatutos de la comunidad y reglamento de régimen interior	28
• Estatutos de la comunidad	28
• Reglamento de régimen interior	28
8. Órganos de gobierno de la comunidad de propietarios	29
• Junta de propietarios	29
• Presidente	31
• Vicepresidente	31
• Secretario y administrador	31
9. Régimen de comunicaciones y citaciones	32
10. Adopción de acuerdos	32
• Mayorías exigidas	32
11. Acta de junta de propietarios	34
• Contenidos del acta	34
12. Impugnación de acuerdos	34
• ¿Qué acuerdos pueden ser impugnados?	35
• ¿Quién puede impugnarlos?	35
• ¿Qué requisitos deben cumplirse para impugnar un acuerdo?	35
• ¿Dentro de qué plazos puede impugnarse?	35
13. Cuotas de participación; gastos comunitarios y fondo de reserva	35
• Cuota de participación	35
• Gastos comunitarios	36
• Gastos ordinarios	36
• Gastos extraordinarios	36
• El fondo de reserva	36
14. Obras comunitarias	36
15. Reclamación de cuotas impagadas	37
• Ante esta situación ¿qué se puede hacer?.....	37
• Proceso monitorio	37

Formularios de uso más frecuente	40
1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad	41
2. Acta de Constitución de Comunidad	42
3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria	44
4. Acta de Junta General Ordinaria	45
5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria	47
6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas.	49
7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria	50
8. Otorgamiento de representación para Junta	52
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario	53
10. Certificación de un Acta	54
11. Notificación del Acta a los propietarios	55
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad	56
13. Certificación de deudas pendientes	57
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad	58
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo	59
16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc.	60
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema	61
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes	62
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad	63
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios	64
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad	65
22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble	67

Legezko testua

Texto legal





**Ley 49/1960 de 21 de julio (BOE 23-7-60),
modificada por:**

- Ley 2/1988 de 23 de febrero (BOE 27-2-1988)
- Ley 3/1990 de 21 de junio (BOE 22-6-1990)
- Ley 10/1992 de 30 de abril (BOE 5-5-1992)
- Ley 8/1999 de 6 de abril (BOE 8-4-1999)
- Ley 1/2000 de 7 de enero (BOE 8-1-2000)
- Ley 51/2003 de 2 de diciembre (BOE 3-12-2003)
- Ley 19/2009 de 23 de noviembre (BOE 24-10-2009).
- Ley 26/2011 de 01 de agosto (BOE 02-08-2011).



Exposición de motivos

El largo período de vigencia de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, ha demostrado la gran utilidad de ésta en muy diversos ámbitos: en la regulación de las relaciones entre los copropietarios sometidos a su régimen, en el fomento de la construcción y en el urbanismo. Tanto la Ley 2/1988, de 23 de febrero, como la Ley 3/1990, de 21 de junio, significaron un gran avance en el acercamiento de aquélla a la realidad social. Sin embargo, transcurrido el tiempo, han surgido nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal.

Se considera así hoy en día que la regla de la unanimidad es en exceso rigurosa, en cuanto obstaculiza la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Se ha considerado así conveniente flexibilizar el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios (porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalías, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar, etc.).

Otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando "lucha contra la morosidad" se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior; responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etc.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las Juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del administrador; que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor trascendencia para nuestro país.

Capítulo I: disposiciones generales

Artículo 1

La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

Artículo 2

Esta Ley será de aplicación:

- a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.
- b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal.

Estas comunidades se regirán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

Capítulo II: del régimen de la propiedad por pisos o locales

Artículo 3

En el régimen de propiedad establecido en el art. 396 del Código Civil correspondiente al dueño de cada piso o local:

- a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado susceptible de aprovechamiento independientemente delimitado susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el Título. Aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenecías y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá un cuota repartición con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la Comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Artículo 4

La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

Artículo 5

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos, al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior; su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

Artículo 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos, el conjunto de Propietarios podrá fijar las normas de régimen interior, que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

Artículo 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

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

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará por las normas que regulan el juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

Artículo 8

Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de Propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, con sujeción a lo dispuesto en el art. 5, sin alteración de las cuotas de los restantes.

Artículo 9

I. Son obligaciones de cada propietario:

- a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.
- b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) 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.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales 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 natural inmediatamente anterior: El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

- f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones

y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior; se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresa de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

- i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.

Artículo 10

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior; cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales.

3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.
4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.
5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Artículo 11

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados aplicando el correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.
4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.
5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

Artículo 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

Artículo 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:
 - a) La Junta de propietarios.
 - b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
 - c) El secretario.
 - d) El administrador.

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3. a, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad.

3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.
4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.
6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.
El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.
7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.
Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.
8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos.

Artículo 14

Corresponde a la Junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).
- d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.
Si algún piso o local perteneciese "pro indiviso" a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.
Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.
2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Artículo 16

1. 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.
2. La convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar; el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

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.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

- 1.ª La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta Ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

- 2.^a La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar; o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior; sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

- 3.^a El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior:

Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

- 4.^a Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Artículo 18

1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:
 - a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
 - b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
 - c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.
2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. 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 judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.
4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar; a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

Artículo 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.
2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:
 - a) La fecha y el lugar de celebración.
 - b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
 - c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
 - d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
 - e) El orden del día de la reunión.
 - f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.
3. El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9. Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.
4. El secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

Artículo 20

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Artículo 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.
2. La utilización de este procedimiento requeriría la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.
3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.
4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.
5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.
El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.
6. Cuando la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberá incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Artículo 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.
2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

Artículo 23

El régimen de propiedad horizontal se extingue:

- 1.º Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por cien del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.
- 2.º Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

Capítulo III: del régimen de los complejos inmobiliarios privados

Artículo 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:
 - a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.
 - b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.
2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:
 - a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.
 - b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.
3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:
 - a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo acuerdo en contrario, por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.
 - b) La adopción de acuerdos para los que la ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las Juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.
 - c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos

inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior.

Disposición adicional primera

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

- a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

- b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

- c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.»

Disposición adicional segunda

1. El artículo 396 del Código Civil quedará redactado en los siguientes términos:

Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas

o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior; las modificaciones introducidas en el Código Civil y en la Ley Hipotecaria por los artículos 1 y 2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, permanecen en vigor con su redacción actual.

Disposición transitoria única

Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

Disposición final única

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley.
Asimismo quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.
2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.
Por tanto, Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta Ley.

Gida praktikoa

Guía práctica



I. ¿Qué es la propiedad horizontal?

Es el régimen jurídico por el cual se regulan las relaciones que se dan entre los distintos copropietarios de un inmueble dividido en viviendas y/o locales con acceso independiente a la calle o a un elemento común (portal, escalera, etc.).

La propiedad horizontal se caracteriza por el hecho de que cada propietario dispone en exclusiva de un derecho de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado susceptible de aprovechamiento independiente y, además, de un derecho de copropiedad sobre el conjunto de elementos, servicios e instalaciones comunes que componen el inmueble.

Por tanto, en la propiedad horizontal, confluyen las propiedades individuales, de cada piso o local, denominadas elementos privativos, con el derecho a la copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble.

Con base en ello, la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 con sus posteriores reformas, es el marco de referencia que regula las relaciones de todos los copropietarios constituidos en Comunidad de propietarios, cada uno de los cuales tiene derechos y obligaciones que cumplir, con independencia de que estén dotados de sus propios Estatutos e, incluso, Reglamento de Régimen Interior; los cuales, sin embargo, deberán respetar siempre la referida Ley.

¿Cuándo se aplica la ley de propiedad horizontal?

La legislación relativa a la propiedad horizontal se aplica a los siguientes supuestos:

- a) Cuando se haya otorgado formalmente el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal, conforme a los requisitos establecidos por la Ley.
- b) Cuando las Comunidades de Propietarios reúnan los requisitos esenciales establecidos por el artículo 396 del Código Civil, aunque no hayan otorgado formalmente título de constitución.
- c) Cuando se trate de Complejos Inmobiliarios Privados en los términos establecidos en ley.

Título constitutivo de la propiedad horizontal

El Título Constitutivo de la propiedad horizontal es el equivalente a la "Escritura fundacional de la Comunidad de Propietarios"; un documento en el cual aparece la descripción del inmueble en su conjunto, de todos los elementos privativos (viviendas, locales, garajes, trasteros...), además de los elementos y servicios comunes. En él, se recogerá al menos:

- La descripción del edificio en su conjunto.
- La descripción detallada de cada vivienda o local, con su extensión, linderos y superficie.
- La cuota de participación de cada vivienda o local.
- Además, podrá contener Estatutos o Normas de Comunidad que junto con la Ley de Propiedad Horizontal regirán el funcionamiento de la Comunidad y los derechos y obligaciones de los copropietarios.

¿Cuándo se extingue el régimen de la propiedad horizontal?

Para que el régimen de propiedad horizontal de una Comunidad de Propietarios quede invalidado, se tiene que dar alguna de las circunstancias siguientes:

- La destrucción del edificio (salvo pacto en contra), que también se estima producida cuando la reconstrucción supere el 50% del valor de la finca salvo que se tenga asegurado el exceso de dicho coste.
- Cuando todos los pisos o locales pasen a ser propiedad de una única persona física o jurídica o de varias si la convierten en copropiedad ordinaria.

2. Los elementos privativos

Son los espacios suficientemente delimitados susceptibles de aprovechamiento independiente (por tener salida propia a un elemento común del edificio o a la vía pública), con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases,

aparentes o no, que estén comprendidas dentro de sus límites y sirvan en exclusiva al propietario, y también los anejos que estén expresamente señalados en Título, aunque se hallen situados fuera de ese espacio delimitado.

Por tanto, los elementos e instalaciones privativos deben cumplir dos condiciones:

- Estar dentro de los límites establecidos del piso o local.
- Servir en exclusiva al propietario de ese elemento.

Los anejos también son espacios suficientemente delimitados, pero su característica esencial es que están vinculados a la propiedad de un determinado piso o local, como garajes, trasteros o jardines, aunque estos espacios también pueden ser elementos privativos independientes, según se haya hecho constar en el Título Constitutivo de la Propiedad. Para que estos elementos puedan ser calificados como anejos deben carecer de cuota de participación, ya que su superficie y características habrán sido tenidas en cuenta a la hora de fijar la de la finca (piso, local, etc.), de tal manera que no se pueden transmitir de forma independiente de los elementos privativos al que están vinculados.

3. Los elementos comunes

Los elementos comunes son, en principio, todas las partes del inmueble que no se han atribuido privativamente, las instalaciones generales con que cuenta el inmueble y demás elementos necesarios para el uso de los elementos privativos. El artículo 396* del Código Civil, en la redacción dada por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 6 de Abril de 1999, enumera cuáles son los elementos comunes, pero no de manera exhaustiva, ya que al final de la esta enumeración dice que también lo son cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o su destino resulten indivisibles. Los elementos mencionados por este artículo son: El suelo, el vuelo, las cimentaciones, las cubiertas, los elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga, las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen y configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores, el portal, las escaleras, las porterías, los corredores, los pasos, los muros, los fosos, los patios, los pozos, los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo, los ascensores, las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos, de detección y prevención de incendios, de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audio visuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo y las servidumbres.

Los elementos comunes se caracterizan por que no se pueden dividir ni separar de los pisos o locales, y pertenecen en copropiedad a todos los propietarios de los distintos elementos de la Comunidad en función de la cuota de participación de cada uno de ellos; además, no se pueden enajenar, gravar o embargar de forma independiente del piso o local.

A pesar de estas características esenciales de los elementos comunes, algunos de ellos pueden dejar de serlo mediante la desafección y pasar a ser elementos privativos si existe acuerdo unánime entre los copropietarios para que dejen de serlo, como en el caso de las viviendas de portería, jardines o patios, siempre que dejen de servir a su fin común. Por ello, en la doctrina y la jurisprudencia se distingue entre elementos comunes esenciales o por naturaleza y elementos comunes accidentales o por destino.

4. Derechos de los propietarios

Cada propietario tendrá derecho a:

1. El uso y disfrute de los elementos comunes, que debe ser compartido con el resto de copropietarios y ejercido de manera correcta y respetuosa.
2. Asistir y participar en las Juntas de la Comunidad de Propietarios personalmente o representado por otra persona y a votar; si está al día en los pagos a la comunidad, así como a ser informado posteriormente con respecto al desarrollo de la Junta y acuerdos adoptados.

3. También podrá solicitar la inclusión de puntos en el orden del día sobre cualquier tema que sea de interés para la comunidad e, incluso, impugnar los acuerdos que sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la comunidad o perjudiciales para algún vecino o para la propia comunidad.
4. Ejercer los cargos de representación de la Comunidad, en base al sistema que haya quedado establecido.
5. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas en los Estatutos, pudiendo requerir a través del Presidente el cese inmediato de las mismas, en caso de que algún vecino esté realizando dichas actividades.
6. Ser compensado por los daños o perjuicios que le haya podido ocasionar una obra comunitaria.
7. Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar; siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero deberá comunicar al Presidente de la Comunidad o al Administrador la realización de las mismas.
8. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna, y, si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo cuanto antes al Presidente o al Administrador, en caso de que éste exista.

5. Obligaciones de los propietarios

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios son:

1. Respetar las instalaciones generales y elementos comunes o que afecten a algunos otros propietarios, estén incluidas o pasen a través de su piso o local, haciendo un buen uso de las mismas y evitando el causar daños o desperfectos.
2. Mantener en buen estado de conservación su propio piso e instalaciones privativas, con el fin de no perjudicar a la comunidad o a algún otro vecino, reparando con diligencia cuantos daños afecten a terceros y hayan sido ocasionados por él o por las personas de las que deba responder.
3. Consentir en su piso o local las reparaciones o mejoras que exija el mantenimiento del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo de los profesionales que deban intervenir para dar solución a los problemas que se hayan podido crear o para implantar nuevos servicios acordados según los cauces previstos, con derecho de indemnización.
4. Contribuir en los gastos generales derivados del adecuado mantenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título correspondiente o a lo especialmente establecido, con independencia del uso o no de los servicios.
5. Contribuir, en proporción a su cuota o a lo especialmente establecido, a la dotación del fondo de reserva que, como medida cautelar, deberá crear la comunidad de propietarios para atender a los gastos de las posibles obras futuras de conservación y reparación de la finca.
6. Comportarse diligentemente en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás vecinos y responder ante éstos de las infracciones cometidas.
7. En caso de venta, comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad el cambio de titularidad de la vivienda o local, pues, quien no lo notifique, seguirá respondiendo ante la Comunidad de posibles deudas futuras solidariamente con el nuevo titular.
8. Presentar al Notario un certificado de estar al corriente del pago de las cuotas de comunidad siempre que un propietario vaya a transmitir su piso o local, ya que, en caso de existir deudas pendientes, el nuevo propietario debería responder de todas los importes que correspondan a la anualidad en curso y a todo el año anterior.
9. Designar un domicilio para recibir las notificaciones de todo tipo relacionadas con la Comunidad y notificar de los posibles cambios posteriores en el mismo.
10. Aceptar y respetar los acuerdos adoptados en Junta por la Comunidad, sin perjuicio de su derecho de impugnación, incluido el asumir durante el plazo convenido los posibles cargos de representación que le correspondan.

6. Actividades prohibidas

Al propietario o al ocupante de un piso o de un local les está prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los Estatutos; que sean dañosas para la finca o que no respeten la normativa sobre actividades molestas, nocivas, peligrosas, insalubres o ilícitas.

El Presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, deberá requerir a quien realice alguna de las actividades prohibidas citadas para que inmediatamente cese en las mismas e informarle de que, si no lo hace, podrán iniciarse acciones judiciales contra el mismo.

Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, puede demandarle judicialmente a través de un juicio ordinario mediante el ejercicio de la acción de cesación.

Presentada la demanda (contra el propietario o contra el ocupante la vivienda o local, según proceda), a la que deberá acompañarse la copia del requerimiento remitido al infractor; así como la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el juez puede acordar provisionalmente el cese inmediato de la actividad prohibida y la adopción de cuantas medidas cautelares estime precisas.

Posteriormente, tras los correspondientes trámites judiciales, el Juez dictará sentencia y, en caso de que ésta sea condenatoria, según la gravedad de la infracción y de los perjuicios causados a la comunidad, podrá ordenar que el infractor:

- Ponga fin definitivamente a la actividad prohibida.
- Indemnice a la Comunidad por los daños y perjuicios causados.
- Sea, incluso, privado del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años.

Por otra parte, en el supuesto de que el infractor no fuese el propietario, sino un arrendatario, usufructuario, etc. la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos y la resolución de la relación contractual que les vincule.

7. Estatutos de la comunidad y reglamento de régimen interno

Estatutos o normas de la comunidad

Los Estatutos de la Comunidad de Propietarios son un conjunto de normas complementarias de la Ley de Propiedad Horizontal que deben ser aprobadas por unanimidad y pueden adoptarse en el momento inicial de constituir la Comunidad o en una fecha posterior:

A través de ellos se pueden regular aspectos que no están detallados en la LPH, pero que, en ocasiones, conviene que queden bien definidos, tales como:

- a) Normas de uso del edificio; de pisos y locales o de las instalaciones y servicios comunes.
- b) Criterio de distribución de los gastos comunes.
- c) Modalidad de gestión de la administración y gobierno de la Comunidad.
- d) Pautas a seguir sobre pólizas de seguros; conservación y reparación del edificio, etc.

No obstante, la existencia de los Estatutos no es obligatoria y sólo vinculan a los nuevos propietarios que ingresen en la Comunidad, si es que constan inscritos en el Registro de la Propiedad.

Reglamento de régimen interno

Además de los Estatutos, los propietarios pueden acordar dotarse de un Reglamento de Régimen Interno, mediante el cual se regule con mayor detalle la convivencia cotidiana entre los propietarios y la utilización de los servicios comunes, dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos.

Las diferencias que existen entre el Reglamento de Régimen Interno y los Estatutos de la Comunidad, son las siguientes:

- El Reglamento o "normas de régimen interior" regula materias menos importantes o que hacen referencia a detalles muy concretos como, por ejemplo, el régimen de horarios que se seguirá en lo referente a alumbrados, calefacción, recogida de basuras, etc.
- No necesita estar inscrito en el Registro de la Propiedad para que obligue a todos los propietarios.
- No se exige unanimidad para su aprobación ni para posibles modificaciones posteriores. Es suficiente con el voto de la mayoría de propietarios que representan la mayoría de las cuotas de participación.
- Basta con que estén recogidos en el Libro de Actas.

8. Órganos de gobierno de la Comunidad de propietarios

Los órganos de gobierno de una Comunidad de Propietarios podrán ser:

- Junta de propietarios
- Presidente
- Vicepresidente/s (facultativo)
- Secretario; Administrador

Además de los anteriores, puede haber otros órganos, si así lo establecen los Estatutos de la Comunidad o lo decide la Junta por acuerdo mayoritario.

El nombramiento de todos los cargos de la Comunidad normalmente se efectuará por un período de duración de un año salvo que los estatutos o la comunidad por acuerdo de junta establezca otra cosa.

Junta de propietarios

Es el órgano de gobierno supremo de una comunidad de propietarios organizada en régimen de propiedad horizontal y la componen todas y cada una de las personas propietarias de elementos privativos del edificio.

Le corresponde decidir sobre todos los asuntos relacionados con la Comunidad.

Tipos de Juntas de Propietarios:

Las Juntas de Propietarios que se celebren pueden ser de dos tipos diferentes:

- Juntas Ordinarias: La Junta de propietarios debe reunirse por lo menos una vez al año y dentro del Orden del Día debe de estar previsto, como mínimo, el aprobar los presupuestos y las cuentas anuales de la Comunidad. Esta reunión anual es la que se conoce como Junta Ordinaria.
- Juntas Extraordinarias: Todas las demás Juntas que se celebren durante el año se consideran como juntas extraordinarias.

Convocatoria:

En principio, la convocatoria de las Juntas la debe hacer el Presidente de la Comunidad, si bien una reunión de la Junta puede ser válida, aunque no sea el Presidente quien la convoque, si se da una de estas dos circunstancias:

- Se hallan presentes la totalidad de los propietarios y por acuerdo unánime deciden constituirse en Junta en ese mismo momento para tratar los temas que decidan, en cuyo caso no se requerirá que haya habido convocatoria previa.
- La convocatoria es promovida por un grupo de propietarios que representen, como mínimo, la cuarta parte de los propietarios o el 25% de las Cuotas de Participación.

La convocatoria del Presidente o de los promotores de la reunión deberá indicar con claridad los asuntos a tratar; según el Orden del Día previsto, así como el lugar, día y hora de su celebración, ya sea en primera o en segunda convocatoria.

Cualquier propietario podrá solicitar que se incluyan en el Orden del Día y que sean debatidos en la Junta temas relacionados con la Comunidad, para lo cual simplemente deberá plantearse por escrito al Presidente, quien deberá incluirlo en la siguiente Junta que se celebre.

También se deberá incluir en la convocatoria una relación individualizada de los propietarios que no estén al corriente de los pagos con la Comunidad, así como la advertencia de la privación del derecho de voto en el caso que siguiera estándolo en el momento de la celebración de la Junta, lo que no impedirá que puedan asistir y participar en la misma.

Se podrá acompañar a la convocatoria un breve documento para que los vecinos que no vayan a asistir puedan ceder su representación a un tercero.

Con respecto a los plazos, la convocatoria de la Junta Ordinaria anual tiene que hacerse, como mínimo, con 6 días de antelación, mientras que para las Juntas Extraordinarias bastará con el tiempo suficiente para que llegue a conocimiento de todos los propietarios.

Asistencia a la Junta

¿Quién puede asistir?: No es imprescindible asistir personalmente a la Junta de Propietarios, sino que se puede ceder la representación a un tercero mediante una nota de apoderamiento firmada por el propietario, o bien un poder notarial.

En caso de que alguna vivienda o local pertenezca a varios propietarios conjuntamente, éstos deberán nombrar a un único representante para asistir y votar en las Juntas.

Quorum necesario para la celebración de las Juntas

¿Cuántos propietarios deben asistir, como mínimo? Para que la Junta se pueda celebrar en primera convocatoria deberán asistir a la misma la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, a la mayoría de las cuotas de participación en gastos.

En caso contrario, podrá celebrarse transcurrida media hora desde la anterior si hubiese estado prevista en la convocatoria. Si no fuera así, deberá ser nuevamente convocada dentro de los ocho días naturales siguientes a la primera convocatoria y ser comunicada a los que tengan derecho a asistir, al menos, con tres días de antelación a la fecha de la reunión.

En este caso, se podrá celebrar la Junta entre todos los que estén presentes, aunque entre ellos no lleguen a sumar la mayoría de los vecinos ni de las cuotas de participación.

Lógicamente, los acuerdos que sean debidamente adoptados en las Juntas, ya sea en primera o en segunda convocatoria, tienen validez para todos los propietarios, aunque no hayan estado presentes en las mismas.

Funciones que le corresponden a la Junta

- Aprobar los Estatutos y el Reglamento de Régimen Interior de la Comunidad, así como sus posibles reformas posteriores.
- Nombrar y cesar a las personas que vayan a ejercer los cargos de gobierno de la Comunidad por los correspondientes períodos anuales, así como decidir la posible contratación de terceros para que desempeñen las tareas de Administrador.
- Aprobar el plan anual de gastos e ingresos previsible, así como las cuentas correspondientes a cada ejercicio transcurrido.
- Aprobar la ejecución y presupuestos de obras de reparación, mantenimiento o mejora de la finca, tanto si son ordinarias como extraordinarias.
- Ser informada sobre las medidas urgentes que hayan necesitado adoptar el Administrador.
- En general, intervenir en todos los asuntos de interés para la Comunidad de Propietarios, acordando la adopción de las medidas que en cada caso corresponda.

Presidente

Es el único cargo cuya existencia y elección es imprescindible y debe ser forzosamente un propietario elegido por mayoría simple, turno rotatorio o por sorteo y deberá mantenerse en el cargo durante un año salvo que los estatutos digan otra cosa.

El nombramiento es obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Cuáles son sus funciones?

- El Presidente es quien ostenta legalmente la representación de la Comunidad en cuantos asuntos le puedan afectar, ya sea en un procedimiento judicial o fuera del mismo y, por lo tanto, también es quien puede otorgar los oportunos poderes de representación procesal a un tercero.
- Además, tiene otras funciones específicas, como son:
 - Convocar y presidir las Juntas, tanto ordinarias como extraordinarias, así como firmar el Acta posterior.
 - Defender y representar los intereses de la Comunidad en todos los ámbitos e intervenir en nombre de la misma en todos los asuntos que le afecten.
 - Ejercer las funciones de Administrador y Secretario cuando no hubiese un tercero nombrado al efecto.

Vicepresidente

El cargo de Vicepresidente no es obligatorio, sino opcional, por lo que, en caso de que la Junta de Propietarios decida su existencia se nombrará de la misma forma que el Presidente (por elección, por turno rotatorio o por sorteo).

Las funciones del Vicepresidente son: sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o incapacidad de éste, así como ayudarle en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios.

Secretario y administrador

¿Quién puede ostentar estos cargos?

En principio, las funciones de Administrador y de Secretario de la Comunidad pueden ser desempeñadas por el mismo Presidente o por otros vecinos, aunque en la mayoría de los casos los Estatutos o la Junta de Propietarios, por acuerdo mayoritario, suelen prever la contratación de profesionales ajenos a la Comunidad para desempeñar tales funciones.

El Secretario y el Administrador pueden ser la misma persona o bien nombrarse por separado y, además, no es necesario que sean propietarios. Por eso, puede ser nombrado para tales cargos una persona con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para el ejercicio de esas funciones, Corporaciones o personas jurídicas.

¿Cuáles son sus funciones?

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Además, el Administrador suele actuar también como Secretario de la Comunidad, lo cual supone que deberá:

- Preparar el Orden del Día de las Juntas de propietarios; levantar Acta y gestionar su firma; remitir copia de las Actas a todos los propietarios, etc.
- Custodiar y poner a disposición de los propietarios el Libro de Actas y resto de documentación de la Comunidad.
- Conservar, durante un plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos de la Comunidad.
- Realizar cuantas tareas adicionales le encomiende la Junta y que estén relacionadas con las labores de Secretario.

9. Régimen de citaciones y modificaciones

Todas las citaciones y notificaciones de la Comunidad a los propietarios deben efectuarse en el domicilio en España que estos hayan designado. En defecto de esta designación, se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en este lugar, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

10. Adopción de acuerdos

Mayorías exigidas

Los acuerdos serán adoptados por parte de los copropietarios o los que asistan en representación de estos últimos, que tengan derecho a voto en las Juntas de Propietarios debidamente convocados.

Los distintos tipos de mayorías requeridas, según el carácter de los acuerdos a adoptar, son los siguientes:

1. Mayorías que se refieren a la totalidad de los miembros de la comunidad asistan o no a la Junta.

1.1 Unanimidad.

Se requiere para dar validez a los acuerdos relativos a la aprobación o modificación del articulado contenido en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos que, en definitiva, constituyen las normas básicas de convivencia comunitaria. Hay que tener en cuenta que también se requiere la unanimidad para cualquier alteración de la configuración del edificio, su estructura, estado exterior, instalaciones o servicios, así como un reparto de gastos contrario al Título.

1.2 Mayoría de 3/5 partes.

Actualmente el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representan las tres quintas partes de las cuotas de participación.

El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez representan

las tres quintas partes de las cuotas de participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

1.3 Mayoría Absoluta.

La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

1.4 Mayoría de 1/3.

Se refiere a acuerdos a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. Tales acuerdos se refieren a:

- La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el *Real Decreto-ley 1/1998*, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar; o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.
- El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso.

Además, puesto que la adhesión a este tipo de servicios es voluntaria, los gastos que se deriven de su instalación y mantenimiento, tan sólo podrán ser repercutidos a los vecinos que hayan solicitado darse de alta en los mismos, si bien, en el supuesto de que haya otros vecinos que soliciten en el futuro el acceder a tales servicios, deberán abonar el importe que les hubiera correspondido en su día, debidamente actualizado, según el interés legal.

2. Mayorías que se refieren los miembros de la comunidad que asistan a la Junta

Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

3. Normas generales respecto a los acuerdos

Todas las mayorías recogidas en la Ley de Propiedad Horizontal se refieren a mayoría de votos y de coeficientes de participación, siempre se requiere la concurrencia de ambas.

En la junta de propietarios, presentes y representados, se someterán a su decisión o voto los asuntos señalados en la convocatoria. Fuera del orden del día no se puede someter ningún asunto a votación, el acuerdo que se tome en ese caso, salvo que sea por unanimidad de todos los integrantes de la Comunidad, no es válido. Si se plantea cualquier otra cuestión durante el transcurso de la Junta, se debe convocar una nueva junta e incluir ese asunto en el orden del día.

Para el computo de los votos ha de tenerse en cuenta: a) que cada propietario tiene el voto propio y tantos como propietarios represente; b) que la cuota que represente es la suma de las que corresponden a los pisos o locales que representan; c) por cada piso o local solo podrá asistir y tendrá voto un propietario; d) si una persona

es propietaria de varios pisos y locales, tendrá un solo voto, pero la cuota de participación que represente será la suma de las correspondientes a todos sus elementos privativos.

Es importante destacar que en los acuerdos que requieren unanimidad, tres quintos y mayoría por obras de accesibilidad, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, por tanto, es imprescindible comunicar el acuerdo a los ausentes, a los efectos de que comience el cómputo de este plazo. Sin embargo, en el resto de acuerdos que requieren mayoría simple, en segunda convocatoria son válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

En caso de que la mayoría no pueda lograrse en la Junta, el Juez a instancia del propietario que lo solicite en el mes siguiente a la fecha de la Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días.

El acuerdo tomado en Junta por la mayoría, es válido y ejecutivo desde el mismo momento en que se adopta. La costumbre establecida de hacer constar en el orden del día el punto "lectura y aprobación del acta anterior", no añade ni resta validez ni ejecutividad a los acuerdos adoptados en la Junta en la que se adoptaron.

11. Acta de la junta de propietarios

Con posterioridad a la celebración de la Junta, deberá redactarse un Acta, la cual será enviada a todos los propietarios, con independencia de que hubiesen participado o no en la reunión.

Además, el Acta deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario, en el supuesto de que éste fuese otra persona, como prueba de conformidad con la misma, en un plazo máximo de diez días, tras la celebración de la reunión y antes de ser enviada a todos los propietarios.

Contenidos del acta

Con el propósito de que todos los propietarios, tanto los que asistieron a la reunión como los que no lo hicieron, queden informados con detalle y de manera clara y fehaciente, el Acta de cada reunión deberá contener, al menos, esta información:

- La fecha, hora y lugar de su celebración.
- Persona o personas convocantes.
- Carácter ordinario o extraordinario de la convocatoria
- Su celebración en primera o segunda convocatoria.
- Relación detallada de todos los propietarios presentes o representados, así como la suma de sus cuotas de participación.
- Orden del día tratado.
- Acuerdos adoptados, así como las mayorías que hayan apoyado cada uno de ellos, detallando la identidad de los propietarios que hayan votado a favor y en contra, cuando este dato pueda ser importante para la validez definitiva del acuerdo.

12. Impugnación de acuerdos

Los acuerdos de la Comunidad de Propietarios podrán ser impugnados judicialmente por cualquier propietario que los considere contrarios a la ley o a los Estatutos, que resulten gravemente lesivos para los intereses de la comunidad o perjudiciales para él.

Esta impugnación se debe realizar necesariamente a través de la vía judicial, siendo preceptiva la intervención de Abogado y Procurador.

¿Qué acuerdos pueden ser impugnados?

Los acuerdos que hayan sido adoptados por las Juntas de Propietarios y que pueden ser impugnados por vía judicial son los siguientes:

- a) Los que sean ilegales, es decir, los contrarios a las Leyes o a los Estatutos de la comunidad.
- b) Los que sean gravemente lesivos para los intereses de la Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
- c) Los que supongan un grave perjuicio para algún propietario, en particular, y éste no tenga por qué soportarlo o hayan sido adoptados de manera abusiva, privando al propietario de algún derecho legítimo.

¿Quién puede impugnarlos?

Los puede impugnar cualquier propietario, con independencia de cuál sea su cuota de participación, si bien, lógicamente, no podrá impugnar un acuerdo de la Junta aquel propietario que en su momento hubiese votado a favor del mismo, por lo que tan sólo podrán impugnar judicialmente un acuerdo aquellos propietarios que:

- a) Hayan salvado su voto.
- b) No hubiesen votado por no estar presentes ni representados en la Junta en la que se adoptó el acuerdo.
- c) Se hubiesen visto indebidamente privados de su derecho a votar y no se les hubiese permitido ejercer este derecho en la Junta.

¿Qué requisitos deben cumplirse para impugnar un acuerdo?

Los ausentes a la Junta, para impugnar los acuerdos que requieren unanimidad, 3/5 y mayoría por obras de accesibilidad, deben haber comunicado previamente su voto en contra o salvado su voto en el plazo de 30 días legalmente establecido desde el momento de la recepción del acta (salvo impugnación previa).

Además de esto, es un requisito imprescindible el que no tenga pendiente ninguna deuda con la Comunidad o que, en caso de tenerla, haya consignado judicialmente su importe, salvo que la impugnación tenga que ver precisamente con algún acuerdo de la Junta dirigido a establecer o modificar las cuotas de participación en gastos.

¿Dentro de qué plazos puede impugnarse?

Una impugnación puede llevarse a efecto, respetando los siguientes plazos:

- a) Si son acuerdos contrarios a la Ley o de los estatutos, se dispondrá del plazo de un año.
- b) En el resto de los casos, el plazo, será tan sólo de tres meses.

Estos plazos comienzan a correr desde la fecha en que se celebró la Junta, si es que el propietario que vaya a presentar la impugnación estaba presente en la misma o, en caso contrario, desde el mismo momento en que, a través del Acta de la reunión, recibió la notificación con respecto al acuerdo adoptado o tenga noticia detallada del mismo.

Los plazos para impugnar no se interrumpen por ningún tipo de reclamación previa.

13. Cuotas de participación, gastos comunitarios y fondo de reserva

Cuota de participación

La Cuota o Coeficiente de Participación en la Propiedad es una cifra que hace referencia a la proporción que le corresponde a cada una de las viviendas o locales que constituyen una Comunidad de Propietarios con respecto al total del edificio y de sus elementos comunes.

Esta Cuota suele ser fijada en origen por el mismo promotor o constructor de las viviendas y es un dato que aparece ya recogido en la escritura de obra nueva, el cual quedará posteriormente reflejado en cada una de las escrituras individuales de compraventa.

Para la fijación de la cuota de participación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior; su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Gastos comunitarios

Todos los gastos ordinarios o extraordinarios requeridos para el uso o conservación del edificio serán sufragados en función de la cuota de participación o a lo especialmente establecido en los Estatutos. No obstante, la Comunidad de Propietarios podrá adoptar acuerdos con el régimen legal preceptivo (unanimidad) para modificar la forma de contribución a los gastos.

Gastos ordinarios

Son aquellos que se derivan del mantenimiento y conservación de las instalaciones y servicios comunes (ascensor, antenas, calefacción, tejado, escalera, etc.).

Entre estos servicios comunes, se incluiría también el posible personal contratado (limpieza, porteros, jardineros, honorarios del administrador profesional, etc.).

También se consideran gastos ordinarios las tasas que paga la comunidad, primas de seguro, contratos de mantenimiento, etc.

Gastos extraordinarios

Son los que se producen por la incorporación de algún nuevo servicio comunitario o por adaptación a alguna normativa legal, así como los gastos derivados de la reparación de alguna de las instalaciones o servicios ya existentes (tejado, fachadas, cañerías, calefacción, ascensor, etc.).

Éstos obligan a la comunidad a realizar un esfuerzo económico que, en función de su importe, se suele pagar mediante una cuota adicional única o varias derramas.

Siempre es el propietario del piso o local quien está obligado frente a la comunidad al pago de las cuotas, con independencia de que posteriormente se las puede repercutir al arrendatario o al usufructuario, si así lo han acordado entre ellos.

El fondo de reserva

La Comunidad de Propietarios está obligada a constituir un Fondo de Reserva, que consistirá en una cantidad de dinero que deberá ser aportada por los propietarios y cuyo objetivo es el poder contar siempre con recursos para atender a los gastos que se generen como consecuencia de las obras de conservación y reparación del edificio, así como para la posible contratación de un seguro de daños y responsabilidad civil o de un servicio de mantenimiento permanente del edificio y de sus instalaciones.

Este Fondo de Reserva se debe mantener siempre en las cuentas de la Comunidad y ascenderá al importe que determine la Junta de Propietarios, pero nunca podrá ser inferior al 5% del último presupuesto ordinario de la Comunidad y las cantidades aportadas por este concepto pertenecen a la Comunidad.

14. Obras comunitarias

Es muy usual la actitud de sentir un gran interés por mantener en perfecto estado la vivienda particular y, en cambio, mostrar mucho menos interés con respecto a los elementos comunes del edificio en que se encuentra ubicada su vivienda.

Grave error; pues hay que ser conscientes de que todo inmueble se deteriora con el uso y el paso del tiempo y una vivienda particular muy bien conservada puede resultar muy poco confortable si el edificio presenta múltiples deficiencias en sus elementos estructurales (tejado; terrazas; fachada; accesos, etc.) o en las instalaciones y servicios comunes (ascensor; iluminación; limpieza; antenas; calefacción; etc.), que incluso pueden llegar a generar problemas de seguridad.

Por eso, es muy importante el preocuparse por que en el edificio se realice un mantenimiento preventivo adecuado (revisiones periódicas; limpiezas generales; pequeñas reparaciones, etc.) y que incluso se vayan introduciendo mejoras de gran utilidad para todos y que en la concepción inicial del edificio quizá no estaban previstas.

A este respecto, la Ley de Propiedad Horizontal señala en el artículo 10, que será obligación de la Comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

Asimismo, la Comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios personas con discapacidad o mayores de 70 años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para el uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior; cuya importe total no excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

15. Reclamaciones de cuotas impagadas

Uno de los problemas que causa un deterioro frecuente en la convivencia de las Comunidades es la existencia de Propietarios que no pagan con regularidad la cuota de gastos que les corresponde, y por tanto, se convierten en morosos.

Ante esa situación, ¿qué se puede hacer?

Lógicamente, la primera actuación y la más recomendable es la de tratar de hablar con dicho propietario cuanto antes, intentar encontrar una posible solución, llegando a un acuerdo.

En caso de que esta primera solución sea infructuosa, se puede recurrir también a uno de los servicios que prestamos en Bizilagun, el servicio de Mediación-Conciliación, que entre sus funciones contempla, precisamente, el mediar entre los propietarios de una Comunidad de Propietarios, cuando éstos no consiguen ponerse de acuerdo.

Si se mantiene el impago, pues el vecino no responde de su deuda o incumple los compromisos adquiridos, la Ley ha previsto fórmulas rápidas y eficaces orientadas a conseguir que el vecino moroso pague su deuda.

Proceso monitorio

Dentro de estas fórmulas, la más comúnmente utilizada es la que se conoce como “proceso monitorio”, que el legislador ha señalado explícitamente que sea de aplicación en los casos de reclamación de las Comunidades de Propietarios hacia los vecinos morosos.

El deudor moroso es el titular registral de la finca o bien el propietario anterior de la vivienda o local que deba responder solidariamente de la deuda.

El procedimiento a seguir para acometer este proceso es bastante simple:

I. La Junta de Propietarios deberá:

- Aprobar la cantidad a reclamar; la liquidación de la deuda y acordar por mayoría el hacerlo a través de un proceso judicial.
- Facultar al Presidente o al Administrador para presentar tal reclamación ante el Juzgado.
- Notificar al deudor y a todos los demás propietarios sobre el Acuerdo adoptado por la Junta.
- Así mismo, aunque no es obligatorio recurrir a un abogado o a un procurador para llevar adelante el procedimiento judicial, si se decide contratar los servicios de cualquiera de estos profesionales, la Junta deberá

facultar expresamente al Presidente o al Administrador para hacerlo. Siempre resulta aconsejable contratar los servicios de estos profesionales aunque no sea preceptiva su intervención, ya que el demandado moroso condenado deberá hacer frente a los honorarios de estos profesionales.

2. El Presidente o el Administrador, presentarán en el Juzgado tal reclamación, actuando de la forma siguiente:
 - Aportar la certificación del acuerdo liquidatorio de deuda de la Junta de Propietarios (dicho certificado lo debe firmar el Secretario o, si no existe ese cargo, el Presidente), así como un Documento que acredite que se le ha notificado debidamente al deudor el importe de su deuda.
 - En el procedimiento monitorio, además de reclamar el pago de la deuda, se podrá:
 - Reclamar los gastos en que se haya podido incurrir con anterioridad para reclamar al propietario la deuda, para lo cual se deberán aportar facturas o justificantes de dichos gastos.
 - Reclamar los intereses que se puedan producir.
 - Reclamar los gastos derivados de los servicios jurídicos prestados por el Abogado o el Procurador, en caso de que éstos hayan sido contratados.
 - Asimismo, en la presentación de reclamación, se puede solicitar al Juez el embargo preventivo de bienes suficientes del propietario deudor, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas del juicio.
- 3.- Una vez presentada la reclamación y, si ésta es admitida a trámite:
 - El Juez, en el plazo de 20 días, le requerirá al demandado a quien corresponda la deuda para que pague a la Comunidad o, en caso de que éste entienda que no le corresponde pagar la cantidad que se le reclama, comparezca ante el Juez y alegue por escrito sus razones para oponerse al pago. El juez podrá ordenar el embargo preventivo de bienes suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada.
 - Si el demandado no atiende la reclamación judicial y no paga ni comparece para presentar alegaciones, el Juez dictará directamente auto.

En cualquier caso, el piso o local estará afecto o responderá de las deudas de su propietario frente a la Comunidad.

Gehien erabiltzen diren inprimakiak

Formularios de uso más frecuente



Formulario n.º I

Convocatoria a Junta de **constitución** de la Comunidad

Los abajo firmantes, que constituyen más del 25% de los componentes de la Comunidad, por la presente convocan a Vd. a una reunión en Junta General Extraordinaria, la cual tendrá lugar el día de20..... a las de la tarde en los locales de, al objeto de tratar el siguiente:

Orden del día

- 1º Constitución legal de la Comunidad.
- 2º Nombramiento de cargos directivos.
 - Presidente
 - Secretario
 - Administrador
- 3º Puesta en marcha de los servicios de la finca.
- 4º Cuota mensual a satisfacer – Liquidaciones – Presupuesto de gastos.

Dada la importancia de los asuntos a tratar se le encarece su más puntual asistencia, pudiendo otorgar su representación por escrito en otra persona en el caso de que no pudiera Vd. acudir.

Relación de Promotores, junto con el elemento privativo de que son dueños y cuota de Participación.

FIRMAS de los promotores de la reunión:

Sr./ Sra. Piso Cuota % Fdo.
Sr./ Sra. Piso Cuota % Fdo.
Sr./ Sra. Piso Cuota % Fdo.
Sr./ Sra. Piso Cuota % Fdo.
Sr./ Sra. Piso Cuota % Fdo.

Formulario n.º 2

Acta de **constitución** de la Comunidad

En a de de dos mil

Reunidos en Junta General Extraordinaria, bajo convocatoria promovida por más del 25% de los componentes de la Comunidad, los propietarios relacionados al margen, tomaron los siguientes acuerdos en relación con los asuntos a tratar que figuran en el Orden del Día de la misma:

1º. Constitución legal de la Comunidad

Se constituye legalmente la Comunidad de la casa señalada con el núm. de la calle en la cual se registrá, en primer lugar por lo dispuesto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 y normas contenidas en el título de propiedad, así como por los Estatutos y Normas de Régimen Interior que se redactarán, previa su aprobación por la Junta de Propietarios.

2º. Nombramiento de cargos directivos

Se nombra Presidente de la Comunidad a D. / D.^a propietario del piso (o local), a quien se le confiere los más amplios poderes de representación de la Comunidad en todos aquellos asuntos que sean necesarios, tanto extrajudiciales como judiciales, pudiendo otorgar, si fuere necesario, los poderes notariales pendientes a favor de los Procuradores de los Tribunales que estime conveniente, así como practicar requerimientos.

Se nombra Administrador – Secretario a D. / D.^a

3º. Puesta en marcha de los servicios

Se faculta a la Junta de Gobierno de la Comunidad para que ponga en marcha los servicios comunes, tales como ascensor, calefacción, etc. para la cual por la misma procederá a girar una cuota de derrama especial y extraordinaria para tal fin, que se fija en la cantidad de Euros por vivienda y Euros por local.

Esta derrama es provisional y a reserva de liquidación definitiva de acuerdo con las normas establecidas.

Del mismo modo se faculta a la Junta de Gobierno para que contrate los servicios de luz comunitaria, agua, portería, etc. mediante la formalización de los correspondientes contratos.

4º. Cuota mensual a satisfacer

A fin de cubrir el presupuesto de gastos previsible aprobado, se acuerda establecer las siguientes cuotas mensuales que deberán ser abonadas por los Sres. Propietarios en la cuenta comunitaria abierta en el Banco Sucursal nº de cta dentro de la primera semana de cada mes.

Locales euros (..... gastos y fondo de reserva)

Pisos derechos euros (..... gastos y fondo de reserva)

Pisos izquierdas euros (..... gastos y fondo de reserva)

Pisos interiores euros (..... gastos y fondo de reserva)

Pisos exteriores euros (..... gastos y fondo de reserva)

Esta cuota es provisional y a reserva de practicar por la administración la correspondiente liquidación de acuerdo con las normas establecidas. Esta liquidación se practicará al final de cada ejercicio que se cerrará al 31 de diciembre de cada año.

Por la Junta de Gobierno de la Comunidad se redactará el correspondiente presupuesto previsible de gastos para cada ejercicio que comenzará el día 1º de Enero con cierre al 31 de Diciembre de cada año y se fijará la cuota mensual a satisfacer por cada propietario para cubrir el indicado presupuesto.

5º Normas de Régimen interior (por ejemplo)

Con el fin de regular la limpieza del portal y escalera de una forma eficaz, se acuerda contratar los servicios de una persona encargada de tal menester; facultando a la Junta de Gobierno para que proceda a dicha contratación mediante la retribución que estime y sea justa.

Dicha retribución será abonada con cargo a los presupuestos de la Comunidad, excluyendo a las lonjas de contribuir a este gasto.

O bien:

Con el fin de regular la limpieza del portal y escalera de una forma eficaz, se acuerda el que la misma corra a cargo de los propietarios de las viviendas, estableciéndose a tal fin las siguientes normas:

Cada propietario deberá realizar la limpieza de su tramo de escalera semanal, y la del portal y patio, cuando le corresponda estableciéndose para ello el turno correspondiente.

La infracción por parte de algún propietario de esta Norma, facultará a la Junta de Propietarios para contratar con persona ajena a la Comunidad este servicio de limpieza, corriendo los gastos que ello motive por cuenta del infractor.

Estas Normas para la limpieza de los elementos comunes al estar transcritas en Acta obligan a todos los copropietarios.

Ello siempre que el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal no disponga alguna otra manera especial que modifique este principio general.

Si por cualquier motivo Uds., no llegasen a ningún acuerdo con respecto a cómo repartirse equitativamente las limpiezas mencionadas, deberán efectuarla toda entre todos.

6º Obras necesarias a realizar (por ejemplo)

Siendo necesaria la realización de obras en la cubierta de la finca, por hallarse la misma en mal estado, lo que produce filtraciones en los pisos, se acuerda proceder a la reparación de dicho elemento común, bajo el presupuesto facilitado por el industrial. D. / D.^a por un importe de Euros, facultando a la Junta de Gobierno para que gire las derramas necesarias de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en dicho presupuesto y con arreglo a los porcentajes de participación de cada piso o local.

7º Ruegos y preguntas

El / La Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

Fdo. D. /D.^a Fdo. D. / D.^a

(A continuación firman los asistentes.)

Formulario n.º 3

Convocatoria a la Junta **Anual Ordinaria**

Muy Sr. Mío:

Convocado a Vd. y demás propietarios a la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de la calle de, que se celebrará en 1.ª convocatoria en a las Horas del día de del presente año, y en el caso de que por falta de asistentes no se pudiera celebrar, en 2.ª convocatoria media hora más tarde, para tratar y decidir sobre los siguientes asuntos:

- a. Presentación de liquidación y aprobación de cuentas y saldos del ejercicio
- b. Presentación y aprobación del presupuesto para el ejercicio
- c. Renovación de cargos.
- d. Cuota mensual a satisfacer
- e.
- f. Ruegos y preguntas

Relación de propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad.

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Advertencia legal: Se advierte a los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas de la Comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a su consignación judicial o notarial de la suma adecuada, de que podrán participar en las deliberaciones, si bien se les privará de voto en la Junta.

En a de de

El / La Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

Fdo. D./D.^a Fdo. D. / D.^a

Formulario n.º 4

Modelo de Acta de Junta **General Ordinaria**

En a de de dos mil

Asistentes

D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%

Representantes

D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%

Ausentes

D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%
 D. / D.^a Piso Cuota%

Reunidos en **Junta General Ordinaria**, convocada al efecto por el Presidente, en primera convocatoria (o al no haber acudido número suficiente para la validez de la primera, fue celebrada en segunda convocatoria media hora después tal como hizo constar en la convocatoria) bajo la Presidencia de D. / D.^a propietario del piso/local los propietarios relacionados al margen, que representan el% de las cuotas de participación de la Comunidad, se dio comienzo a la reunión.

En primer lugar, se dio conocimiento de los nombres, apellidos y cuotas de participación de los propietarios en el pago de todas las deudas pendientes, previamente advertidos en la convocatoria, que fueron los siguientes.

D. / D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D. / D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D. / D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D. / D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)

A continuación se pasó a tratar los puntos del orden del día de la convocatoria y previa exposición, deliberación y votación, se tomaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO. – **Presentación de las cuentas correspondientes al ejercicio de a si procediere.**

Se representan las cuentas y liquidación por el Sr. Administrador; el cual da las explicaciones pertinentes, contestando a las cuestiones formuladas por los asistentes y se acuerda aprobarlas con votos a favor y en contra (si fuera determinante para alcanzar la mayoría se hará constar también las cuotas de participación).

Dicha liquidación arroja el siguiente resultado:

Total ingresos periodo: euros
 Total ingresos periodo: euros
 Total ingresos periodo: euros

Asimismo se acuerda por los presentes girar al cobro los recibos de los saldos que resultan deudores y abonar los saldos acreedores.

**SEGUNDO.- Presentación y aprobación si procede del Presupuesto para el ejercicio de
a**

Se facilita a los presentes por el Sr. Administrador un ejemplar del presupuesto de gastos previsible para el próximo ejercicio que en importe total asciende a euros. El Fondo de maniobra se establece para dicho periodo en euros.

Tras las intervenciones oportunas y la deliberación correspondiente, es aprobado dicho presupuesto por votos a favor; y votos en contra (si fuera determinante para obtener la mayoría, se hará constar también las cuotas de participación).

TERCERO.- Nombramiento de nueva Junta Directiva por cese reglamentario del actual.

Debiendo cesar la actual Junta de Gobierno de la Comunidad por haber finalizado el plazo de su mandato, se nombra (por elección, sorteo o siguiendo el turno que tiene establecido la Comunidad) Presidente de la Comunidad a D. / D.^a propietario del piso/local y Administrador Secretario a D. / D.^a

Se conoce al Presidente D. / D.^a los más ampliados poderes de representación de la Comunidad en todos aquellos actos que sean precisos, incluida la reclamación de las deudas pendiente a los propietarios deudores, tanto judiciales como extrajudiciales, pudiendo otorgar poderes notariales a favor de los Procuradores de los Tribunales que estime oportunos, si fuera necesario así como practicar requerimientos.

CUARTO.- Cuota mensual a satisfacer para cubrir el presupuesto.

A fin de cubrir el presupuesto de gastos previsible aprobado, se acuerdan establecer las siguientes cuotas mensuales que deberán ser abonadas por los Sres. Propietarios en la cuenta comunitaria abierta en el Banco Sucursal, n.º de cta. dentro de la primera semana de cada mes.

Locales euros (..... gastos y fondo de reserva)
Pisos derechas euros (..... gastos y fondo de reserva)
Pisos izquierdas euros (..... gastos y fondo de reserva)
Pisos interiores euros (..... gastos y fondo de reserva)
Pisos exteriores euros (..... gastos y fondo de reserva)

Esta cuota es provisional y a reserva de practicar por la administración la correspondiente liquidación de acuerdo con las normas establecidas.

Esta liquidación se practicará al final de cada ejercicio que se cerrará al 31 de diciembre de cada año.

Por la Junta de Gobierno de la Comunidad se redactará el correspondiente presupuesto previsible de gastos para cada ejercicio que comenzará al día 1.º de enero con cierre al 31 de diciembre de cada año y se fijará la cuota mensual a satisfacer por cada propietario para cubrir el indicado presupuesto.

QUINTO.- Normas de Régimen interior (por ejemplo).

Con fin de regular la limpieza del portal y escalera de una forma eficaz, se acuerda contratar los servicios de una persona encargada de tal menester; facultando a la Junta de Gobierno para que proceda a dicha contratación mediante la retribución que estime y sea justa. Dicha retribución será abonada con cargo a los presupuestos de la Comunidad, excluyendo a las lonjas de contribuir a este gasto.

O bien:

Con el fin de regular la limpieza del portal y escalera de una forma eficaz; se acuerda el que la misma corra a cargo de los propietarios de las viviendas, estableciéndose a tal fin las siguientes normas:

- Cada propietario deberá realizar la limpieza de su tramo de escalera semanal y la del portal y patio, cuando le corresponda, estableciéndose para ello el turno correspondiente.
- La infracción por parte de algún propietario de esta Norma, facultará a la Junta de Propietarios para contratar con persona ajena a la Comunidad este servicio de limpieza, corriendo los gastos que ello motive por cuenta del infractor.

Estas Normas para la limpieza de los elementos comunes al estar transcritas en Acta obligan a todos los copropietarios.

Ello siempre que el título constitutivo del régimen de Propiedad Horizontal no disponga alguna otra norma especial que modifique este principio general.

Si por cualquier motivo Uds. No llegasen a ningún acuerdo con respecto a cómo repartirse equitativamente las limpiezas mencionadas, deberán efectuar toda entre todos.

SEXTO.- Obras necesarias a realizar (por ejemplo)

Siendo necesaria la realización de obras en la cubierta de la finca, por hallarse la misma en mal estado, lo que produce filtraciones en los pisos, se acuerda proceder a la reparación de dicho elemento común, bajo el presupuesto facilitado por el industrial D. por un importe de euros, facultando a la Junta de Gobierno para que gire las derramas necesarias de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en dicho presupuesto y con arreglo a los porcentajes de participación de cada piso o local.

SEPTIMO.- Ruegos y preguntas

El / La Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

Fdo. D. /D.^a Fdo. D. / D.^a

Formulario n.º 5

Convocatoria del Presidente a Junta **Extraordinaria**

Muy Sr. mío:

Convoco a Vd. y demás propietarios a la Junta Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de la calle de que se celebrará en 1.ª convocatoria en a las horas del día de del presente año, y en el caso de que por falta de asistentes no se pudiera celebrar, en 2.ª convocatoria media hora más tarde, para tratar y decidir sobre los siguientes asuntos:

- a)
- b)
- c)
- d)
- e) Obras necesarias a realizar
- f) Ruegos y preguntas

Relación de propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad.

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Advertencia legal: Se advierte a los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas de la Comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a su consignación judicial o notarial de la suma adecuada, de que podrán participar en las deliberaciones, si bien se les privará de voto en la Junta.

En a de de

El / La Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

Formulario n.º 6

Convocatoria a Junta **Extraordinaria** por el 25% de los propietarios y/o 25% de cuotas de participación

Muy Sr. mío:

Los abajo firmantes que constituyen la cuarta parte de los propietarios y/o al menos, el 25% de las cuotas de participación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 16-1 de la L.P.H. por la presente convocan a Vd. y demás propietarios a una reunión en Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de la calle de que se celebrará en 1.ª convocatoria en a las horas del día de del presente año, y en el caso de que por falta de asistentes no se pudiera celebrar, en 2.ª convocatoria media hora más tarde para tratar y decidir sobre los siguientes asuntos.

Tema 1.º

Tema 2.º

Tema 3.º

Ruegos y preguntas

Relación de propietarios que no están al corriente en el pago de las deudas vencidas a la Comunidad.

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Sr. / Sra. Propietario del piso

Advertencia legal: Se advierte a los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas de la Comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a su consignación judicial o notarial de la suma adecuada, de que podrán participar en las deliberaciones, si bien se les privará de voto en la Junta.

En a de de

Los promotores de la reunión

Relación de promotores, elemento del que son dueños y cuota de participación.

Formulario n.º 7

Modelo de Acta de Junta **Extraordinaria***

En a de del año

Asistentes

D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%

Representantes

D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%

Ausentes

D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%
 D./D.^a Piso Cuota%

Reunidos en Junta **Extraordinaria** convocada al efecto por el Presidente, en primera convocatoria (o al no haber acudido número suficiente para la validez de la primera, fue celebrada en segunda media hora después, tal como se hizo constar en la constar en la convocatoria) bajo la Presidencia de D. D.^a propietario del piso/local los propietarios relacionados la margen que representan el% de las cuotas de participación de la Comunidad, se dio comienzo a la reunión:

En primer lugar, se dio conocimiento de los nombres, apellidos y cuotas de participación de los propietarios privados de voto por no encontrarse al corriente en el pago de todas las deudas pendientes, previamente advertidos en la convocatoria, que fueron los siguientes:

D./D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D./D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D./D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)
 D./D.^a Piso Cuota%. Deuda pendiente euros (s.r.u.o)

A continuación se pasó a tratar los puntos del orden del día de la convocatoria y previa exposición, deliberación y votación, se tomaron los siguientes acuerdos.

Primero:

Segundo:

Tercero:

Cuarto:

Quinto:

*Si la Junta ha sido convocada por la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que represente al menos el 25% de las cuotas de participación así se hará constar.

Sexto (por ejemplo, obras a realizar): Siendo necesaria la realización de obras en la cubierta de la finca, por hallarse la misma en mal estado, lo que produce filtraciones en los pisos, se acuerda proceder a la reparación de dicho elemento común, bajo el presupuesto facilitado por el industrial D. / D.^a por un importe de euros, facultando a la Junta de Gobierno para que gire las derramas necesarias de acuerdo con las condiciones de pago establecidas en dicho presupuesto y con arreglo a los porcentajes de participación de cada piso o local.

Septimo: Ruegos y Preguntas

El / La Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

(A continuación firman los asistentes.)

Fdo. D. /D.^a Fdo. D. / D.^a

Formulario n.º 8

Modelo de **otorgamiento de representación** para Junta (notificada al Presidente)

Sr./ Sra. Presidente de la Comunidad de Propietarios
de la Calle. n.º

Sr. Presidente:

Le notifico a través de esta carta que autorizo a D. / D.^a.....
para que en mi nombre y representación asista a la Junta General
(ordinaria/extraordinaria), que según convocatoria efectuada se celebrará en el día,
pudiendo ejercer en la misma los derechos que según la Ley me corresponderían en caso de asistir personalmente.
Todo ello en uso del derecho que me confiere le n.º 1, párrafo 1.º, del art. 15 de la vigente Ley de Propiedad
Horizontal.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Firmado: el propietario / la propietaria

Sr./ Sra.

Propietario del piso/local.

Calle n.º

Formulario n.º 9

Modelo de **otorgamiento de representación** para Junta a otro propietario

D. / D.^a con D.N.I. n.º
propietario del piso/local, de la calle
n.º de, haciendo uso de lo dispuesto en el n.º.1 párrafo 1.º del art. 15
de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, autorizo y delego a D. / D.^a
para que en mi nombre y representación asista a la Junta General (ordinaria/ex-
traordinaria), que según la convocatoria efectuada se celebrará el próximo día, pudiendo
ejercer en la misma los derechos que según la Ley me corresponde personalmente.

Firmado: el propietario / la propietaria

Sr. / Sra.

Propietario del piso/local.

Calle n.º

Formulario n.º 10

Modelo general de **certificación de un acta** de una reunión de la Comunidad

D. / D.ª Secretario (en defecto Administrador- Secretario o Presidente)
de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de

CERTIFICO:

Que en el Libro de Actas de la Comunidad, al folio, figura la que a continuación transcribo:

(Copiar literalmente el contenido del acta)

“Reunidos en a de, se tomaron los siguientes acuerdos (cabe todo tipo de acuerdos, por ejemplo los siguientes:

1. Se nombra Presidente de la Comunidad por el plazo de un año a D. / D.ª propietario del piso
2. Se aprueba la reparación del tejado del inmueble mediante presupuesto de Construcciones importe de euros, al que habrá que adicionar la licencia de obras y el I.V.A., por lo que se estima un total de euros, sin perjuicio de que la citada obra se liquidará una vez finalizada.
3. Se aprueba que todos los propietarios, a fin de hacer frente al pago de dichas obras, abonen en la cuenta de la Comunidad la cantidad que de la misma corresponda con arreglo a su cuota de participación por medio de tres derramas extraordinarias del 30%, 30%, y 40%, antes de los días 1 de Enero, 1 de Febrero y 1 de Marzo del presente año.
4. Se aprueba la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios de D. / D.ª propietario del piso/local que asciende a euros correspondiente a 6 mensualidades ordinarias de euros cada una, y dos derramas extraordinarias por reparación de la bajante general aprobada en la junta de por euros cada una.
5. Se acuerda requerir por última vez de pago a dicho propietario con apercibimiento de que si no hace efectiva dicha deuda se le exigirá judicialmente, y a tal efecto se faculta expresamente al Presidente a fin de que otorgue poder general para pleitos a favor de los abogados y procuradores que designe al efecto de que defiendan y representen a la comunidad en dicho asunto.)”.

Y para que conste y surta efectos, expido la presente con el V.º B.º del Presidente / de la presidenta,

en a de de

Secretario/a– Administrador/a Presidente/a

Formulario n.º 11

Modelo de **notificación del acta** de la reunión a los propietarios*

D. / D.^a Calle, n.º

Estimado Sr. Propietario:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19-3.º, párrafo 2º de la Ley de Propiedad Horizontal, le remito (copia o certificación) del acta de la reunión Ordinaria/Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la calle, n.º, de celebrada el día de de (ANEXO N.º I, adjuntar fotocopia o certificación del acta que figura en el Libro de Actas).

Asimismo le indico que los citados acuerdos son plenamente ejecutivos y obligatorios, sin perjuicio de que cualquier propietario ostenta el derecho de su impugnación ante la Autoridad Judicial por las causas y en los plazos establecidos en el art. 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Le ruego acuse recibo de esta notificación, firmado el duplicado que se le adjunta para que quede constancia de ello en la Comunidad.

.Le saluda atentamente,

Firmado: El / La Presidente/a

Recibí el original
Firma del propietario / de la propietaria

*Esta notificación deberá ser remitida por cualquier conducto que permita tener constancia de su recepción al destinatario en el domicilio en España designado por éste, y en su defecto al piso o local de su propiedad perteneciente a la Comunidad. En caso de no ser posible habrá de notificarse mediante el modelo del "Formulario n.º 12".

Formulario n.º 12

Modelo de **notificación** del acta de la reunión a un propietario **en el tablon de anuncios** de la Comunidad*

D. / D.ª Propietario del piso/local
..... de la casa n.º de la calle de
.....

Estimado Sr. Propietario:

De conformidad con lo dispuesto en el art. 19-3 párrafo 2.º en relación con el art.9 h) párrafo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, le notifico que los acuerdos adoptados en la reunión Ordinaria/Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de la calle de fueron los siguientes:

(Copiar literalmente el acta de la reunión)

Asimismo le indico que los citados acuerdos son plenamente ejecutivos y obligatorios, sin perjuicio de que cualquier propietario ostenta el derecho de su impugnación ante la Autoridad Judicial por las causas y en los plazos establecidos en el art. 18 de la L.P.H.

DILIGENCIA: La presente notificación se coloca en el Tablón de Anuncios de esta Comunidad o en el lugar visible de uso general habilitado en este edificio el día de de por motivo de haberse intentado anteriormente la misma en el domicilio del Sr. / Sra. designado por él (o en su defecto en el piso o local perteneciente al mismo en esta Comunidad), y no haber sido posible la misma.

En a de de

El / La Secretario/a o Add./Secretario/a

V.º B.º
El / La Presidente/a

*Sólo será posible esta forma de notificación cuando estando en el domicilio del propietario designado en España o en su defecto en el piso o local a él perteneciente en la Comunidad no hubiera sido posible practicar

Formulario n.º 13

Modelo de **certificación de deudas pendientes**

D. / D.^a D.N.I n.º y domicilio en calle piso **Secretario / a** (en su defecto Administrador / a -Secretario / a o Presidente / a) de la **Comunidad de Propietarios de la calle** n.º de en virtud de nombramiento efectuado en Junta de el cual aseguro vigente y acreditaré donde fuera necesario,

CERTIFICO,

a petición de D. / D.^a propietario del piso/local de este inmueble y en cumplimiento de lo establecido en el art. 9-1.º e) párrafo último, que **el estado de deudas** con la Comunidad correspondiente al mismo es la siguiente:

(Por ejemplo)

Se adeuda la cantidad de euros correspondientes a:

- 1) Las cuotas ordinarias que median entre el mes de de y el mes de de a razón de euros cada una;
- 2) Derramas extraordinarias para obras aprobadas en la reunión celebrada el día de de correspondientes a los meses de del año;
- 3) Importe correspondiente al citado elemento privativo en las obras de (tejado, fachada) aprobadas en la Junta celebrada el día de de en las que se aprobó que su pago se efectuaría en cuatro plazos, estando actualmente pendiente de pago la cantidad de euros, correspondiente al plazo.

Y para que conste a los efectos legales procedentes, expido la presente certificación en el plazo legal de 7 días desde que me fue solicitada,

En a de de

El / La Secretario/a o Adm./Secretario / a

V.º B.º
El / La Presidente / a

Formulario n.º 14

Certificación acreditativa de estar al corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad de Propietarios en la transmisión de la vivienda o local

D. / D.ª , Secretario / a de la Comunidad de Propietarios de

CERTIFICA:

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado e) del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, se hace constar que D. / D.ª se halla al corriente en el pago de los gastos generales de la Comunidad, en relación con el departamento

Y para que así conste, libro la presente certificación, con el V.º B.º del Presidente / de la Presidenta, en la ciudad de, a de

El / La Secretario / a o Adm./Secretario/ a

V.º B.º
El / La Presidente / a

Formulario n.º 15

Modelo de notificación a la Comunidad de **transmisión de la propiedad** de elemento privativo

D./ D.^a Propietario del piso/local
..... de la casa n.º de la calle de
.....

Estimado / a Sr./ Sra. Propietario / a:

Dando cumplimiento a la obligación establecida en el art. 9-i) de la Ley de Propiedad Horizontal, por la presente le comunico que el pasado día de de procedí por título de (compraventa, herencia, capitulaciones matrimoniales, etc.) a transmitir la titularidad de la vivienda/local del piso planta mano de la casa n.º de la calle de de a D./ D.^a siendo el domicilio que me consta del mismo, según dicho título, el constituido por dicho piso (o el siguiente, calle n.º piso de).

Sin otro particular, rogándole tomen buena nota de la presente comunicación, le remito a los efectos legales oportunos la presente en a de de rogándole me remita a vuelta de correo acuse de recibo de la presente para mi constancia.

Recibí el original

Día:

El / La Secretario / a

Fdo. D./ D.^a

Fdo. D./ D.^a

Formulario n.º 16

Requerimiento al propietario de una vivienda local u ocupante que desarrolle **actividades prohibidas** por los Estatutos*

Muy Sr. / Sra. Mío / a:

Me dirijo a Ud. en mi calidad de Presidente / a de la Comunidad de Propietarios de la que Ud. es miembro como propietario de la vivienda/local

Le notifico a Ud. como propietario (o como ocupante) del piso/local que ha llegado a mi conocimiento que desarrolla en el mismo las siguientes actividades: (expresar las actividades que motivan el requerimiento) que, como Ud. sabe, se encuentran prohibidas por los Estatutos o contravienen las disposiciones generales sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, Peligrosas o ilícitas.

Habiendo recibido quejas en este sentido de forma escrita y firmada por parte de (señalar nombres de los propietarios interesados, pueden exponerse las molestias causadas, etc.) me veo obligado a requerirle para que cese inmediatamente en las mismas apercibiéndole que de no hacerlo se emprenderán las acciones judiciales procedentes.

Al mismo tiempo le notifico que en el caso de que Ud. no atienda a este requerimiento, convocaré Junta Extraordinaria, de acuerdo con lo previsto en el art. 7-2, párrafo 3 de La Ley de Propiedad Horizontal con el fin de interponer demanda judicial con esa misma finalidad, la cual se dirigirá contra el propietario y el Ocupante, según dispone el citado texto legal.

Sin otro particular, esperando sus noticias, le remito la presente en a de de

El / La Presidente / a

Fdo.:

Recibí el original

Día:

El Propietario / La Propietaria — El / La Ocupante

*El presente requerimiento habrá de efectuarse mediante cualquier medio que acredite que ha sido recibido por su destinatario siendo recomendable que se haga notarialmente.

Formulario n.º 17

Carta de un propietario al Presidente para que se introduzca en el Orden del Día en la siguiente Junta determinado tema

D. / D.^a Presidente de la Comunidad de Propietarios
de Calle n.º de

Muy Sr. / Sra. Mío / a:

Haciendo uso de la facultad que me concede el art. 16-2, párrafo 2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, solicito que la Junta de Propietarios estudie y se pronuncie sobre el siguiente tema de su interés:

.....
.....
.....
.....

Por tal motivo le ruego que, en cumplimiento de la citada normativa, lo incluya en el Orden del Día de la siguiente Junta que se celebre.

Sin otro particular, esperando sea atendida mi solicitud, reciba un cordial saludo.

D. / D.^a

Propietario / a del piso/local.....

Firma:

Formulario n.º 18

Carta de un propietario al Administrador para la realización de **reparaciones urgentes**

Muy Sr. / Sra. mío / a:

A los efectos de lo dispuesto en el Art. 7-1, párrafo 2 y 10-1 de la vigente ley de Propiedad Horizontal, le notifico formalmente que he advertido la necesidad de reparaciones urgentes en los elementos, y por las causas siguientes: (Describir los daños y causas si son conocidas.

Como quiera que a mi juicio, los referidos daños deben repararse con urgencia, ya que su demora los agravará irremediablemente, le insto a que sin dilación efectúe las gestiones oportunas para que las obras necesarias para su subsanación se realicen a la brevedad posible, y con cargo a los gastos generales de la Comunidad, ya que los elementos o Servicios causantes de la avería tienen la condición de COMUNES, según dispone en el art. 396 del C/C.

Sin otro particular, quedando a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Formulario n.º 19

Carta de un propietario al Administrador **solicitando la realización de obras de accesibilidad**

Muy Sr. / Sra. mío/ a:

Según establece el art. 10-2 de la LPH según modificación realizada por la Ley 51/2003 de 2 de Diciembre sobre igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad, la comunidad a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado con su discapacidad de los elementos comunes o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Pues bien, al amparo de dicha norma legal, por la presente le indico que como quiera que en mi vivienda del piso :..... mano vive/trabaja/presta sus servicios altruistas o voluntarios (táchese lo que no proceda) D. / D.^a persona con la siguiente discapacidad y mayor de 70 años, y requiriendo para favorecer su comunicación con el exterior, la realización de una rampa en el portal (en otro caso indíquese la obra o dispositivo mecánico o electrónico que se requiere); la cual según presupuesto que acompaño no excede de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, por lo que requiero a la comunidad para que se proceda a realizar la instalación u obra señalada.

Sin otro particular, a la espera de sus noticias, reciba un cordial saludo.

Formulario n.º 20

Modelo de **certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda** de un propietario con la Comunidad de Propietarios

D. / D.^a, Secretario (en su defecto Administrador / a-Secretario / a o Presidente / a) de la Comunidad de Propietarios de la casa n.º de

CERTIFICA:

a) Que en el Libro de Actas de la Comunidad, al folio, figura la que a continuación transcribo:
(Copiar literalmente el contenido del acta)

"Reunidos en a de se tomaron los siguientes acuerdos:

1. Se aprueba la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios de D. / D.^a propietario del piso/ local que asciende a euros, correspondiente a 6 mensualidades ordinarias de euros cada una, y dos derramas extraordinarias por reparación de la bajante general aprobada en la Junta de por euros cada una.

2. Ejercitar la reclamación judicial de lo adeudado a la comunidad por D. / D.^a y a tal efecto se faculta expresamente al Presidente para que a su vez designe el abogado que tenga por conveniente y otorgue poder general para pleitos a los procuradores que designe".

b) Que dicho acuerdo fue notificado a los propietarios afectados el día en la forma establecida en el art. 9 de la LPH.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente con el V.º .B.º del presidente / la presidenta en a de de

El / La Secretario / a o Adm./Secretario / a

V.º B.º
El / La Presidente / a

Formulario n.º 21

Petición inicial de Procedimiento Monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad

AL JUZGADO DE 1.ª INSTANCIA DE

D./ D.^a, con D.N.I. n.º:, domiciliado en, calle:, n.º:, en representación de la **Comunidad de Propietarios de la casa señalada con el n.º de la calle**, en mi condición de Presidente de la misma designado en la Junta celebrada el día ante el Juzgado comparezco y digo:

Que mediante el presente escrito y de conformidad con lo dispuesto en el art. 814 de la LEC. y art. 21 de la Ley de Propiedad Horizontal, reformado por la Disp. Final 1.ª de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil, formulo **petición inicial de Procedimiento Monitorio** contra D./ D.^a, con DNI n.º:, domiciliado en la calle, n.º piso/ local, por incumplimiento de su obligación como propietario de la vivienda/local ubicado en la planta mano de este edificio, de contribución a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, cargas y responsabilidades así como a la dotación del fondo de reserva.

La cantidad adeudada por el demandado es la siguiente:

(Elijase la que proceda)

- a) Cuotas ordinarias que median entre el mes de y el mes de a razón de euros cada uno.
- b) Derramas extraordinarias para las obras de reparación de (tejado, fachadas, canalizaciones...) aprobadas en la reunión celebrada el día correspondientes a los meses de a razón de euros cada una.
- c) Importe correspondiente al elemento privativo propiedad del demandado en las obras de reparación de (tejado, fachadas, canalizaciones...) aprobadas en Junta celebrada el día en la que se acordó que su pago se efectuaría en plazos, estando actualmente pendiente de pago la cantidad de euros correspondiente al plazo
- d) Importe del requerimiento previo de pago, formulado por requerimiento notarial, acto de conciliación, fax, burofax...

El importe total adeudado por el demandado asciende a euros.

En cumplimiento del requisito de procedibilidad establecido en el art. 21•2 de la LPH y en el art.812-2 2 de la LEC se acompaña al presente escrito como documento n.º 1 **Certificación del Acuerdo** de la Junta Aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios firmada por el Secretario de la misma con el V B del Presidente, en la que consta asimismo que tal acuerdo ha sido notificado al propietario afectado en la forma establecida en el art. 9.

Igualmente como documentos n.º 2, 3 y 4 se acompañan por fotocopia, el nombramiento del compareciente como Presidente, el acta de la reunión de comunidad en la que se aprobaron las cuotas ordinarias y/o derramas extraordinarias así como la realización de la obra. A fin de cotejar dichos documentos con sus originales se acompaña el libro de Actas de la comunidad solicitando se proceda a dejar testimonio de los mismos, y se devuelva el Libro por necesitarlo para otros usos.

Asimismo se acompaña como documento nº5 el Justificante de los gastos que ha ocasionado a la comunidad el requerimiento previo de pago, y como documento nº 6 copia de la inscripción registral de la propiedad del demandado.

Por lo expuesto.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por presentado este escrito y los documentos que acompaña y por formulada petición inicial del procedimiento monitorio y en su virtud la admita y de conformidad con lo dispuesto en el Art. 815 de la LEC requiera al demandado deudor para que en el plazo de 20 días pague a esta parte acreditándolo ante el tribunal, la cantidad total de euros, apercibiéndole de que de no pagar ni comparecer alegando las razones de su negativa, se despachará contra él ejecución todo lo cual es justicia que insto en Bilbao, a

Formulario n.º 22

Modelo de Acta de Junta Extraordinaria para **instalación de ascensor en el inmueble**

En a de del año

Asistentes

D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%

Representantes

D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%

Ausentes

D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%
 D./ D.^a Piso Cuota%

Reunidos en Junta Extraordinaria, convocada al efecto por el Presidente, en primera convocatoria (o al no haber acudido número suficiente para la validez de la primera, fue celebrada en segunda media hora después, tal como se hizo constar en la convocatoria) bajo la Presidencia de D.
 Propietario del piso/local, los propietarios relacionados al margen que representan el% de las cuotas de participación de la Comunidad, se dio comienzo la reunión,

Pasándose a tratar los puntos del orden del día de la convocatoria y previa exposición, deliberación y votación, se tomaron los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Instalación de ascensor en el inmueble.

Como ya se ha tratado en reuniones anteriores, existe un deseo generalizado en la Comunidad de dotar al edificio de ese nuevo servicio común, de interés general. A tal efecto, esta Administración y Presidencia, haciéndose eco de tal pretensión, ha recabado información técnica y administrativa al respecto, de la que se deduce que no existe inconveniente alguno en estos aspectos para la instalación de un ascensor en el inmueble.

Servicio común, por demás, de gran utilidad y necesario para algunos propietarios de avanzada edad y que, asimismo, moderniza y revaloriza el edificio y los elementos privativos. Igualmente, se ha recabado de distintas empresas información sobre el costo de tal instalación, contándose en esta Junta con dos presupuestos, uno de la Empresa XX y otro de la firma Y. Ambas coinciden en que el lugar técnicamente recomendado para dicha instalaciones por el portal y hueco de las escaleras, quedando espacio suficiente, tanto en aquél como en los rellanos y en éstas.

El precio de una y otra no difiere sustancialmente en cuanto a las obras a realizar; sino en el mayor prestigio o experiencia de la firma Y, por lo que es un poco más caro. A dicho importe habría que incluir otros conceptos, relativos a la licencia de obras y proyecto del técnico superior que dirija la instalación, los cuáles alzadamente según información recibida se fijan en euros.

La obra se pagaría como 10 derramas extraordinarias, para cubrir los pagos que exigen los presupuestos.

Asimismo, se hace constar que los locales deben participar en el nuevo servicio común, si bien quedarán exentos, en el futuro, de participar en los gastos ordinarios de mantenimiento y conservación por razón que no utilizarán dicho servicio.

Tras el correspondiente debate y deliberación, en los que intervienen buena parte de los presentes, se somete a votación, siendo aprobado el presupuesto de la firma X así como la partida alzada para licencia de obras y dirección técnica, todo lo cual asciende, sin perjuicio de la liquidación definitiva a euros. Así como que los locales no participen en los gastos futuros de mantenimiento y conservación.

Dicha cantidad se distribuirá entre todos, los elementos privativos del edificio, conforme a su cuota de participación, que es siguiente:

Lonja núm. 1.	Cuota:	% Importe de las obras	euros
Piso 1º izqda.	Cuota:	% Importe de las obras	euros
Piso 2º dcha.	Cuota:	% Importe de las obras	euros

Para el pago de dicho importe, se girará, a partir del mes 10 derramas extraordinarias, conforme a lo que a cada uno corresponda. En caso de que no se atendiera alguna de ellas, la comunidad podrá exigir por vía judicial, si fuera necesario, el pago de la totalidad de las derramas, aunque en ese momento no se hayan devengado, a cuyo efecto, desde este momento, se otorga facultades al Sr. Presidente para realizar todas las gestiones que fueran oportunas. Pudiendo nombrar abogados y procuradores, e iniciar incluso el juicio.

La aprobación de la instalación del ascensor se efectúa con los votos a favor de los Sres. que, a su vez, representan el% de las cuotas de participación. Están en contra los Sres. que representan el% de las cuotas. Por ello, queda provisionalmente aprobado el acuerdo, a fin de alcanzar los 3/5 del total de la Comunidad y de las cuotas.

SEGUNDO.- Ruegos y preguntas.

Presidente/a El / La Secretario/a – Administrador/a

(A continuación firman los asistentes.)

Fdo. D. / D.^a Fdo. D. / D.^a