

La Propiedad Horizontal

Regulación: **Ley 8/99 de 6 de abril** de reforma de la Ley 49/60 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal (B.O.E. 8/4/1999)

¿Qué se entiende por propiedad horizontal?

La propiedad de los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente, lleva inherente un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, elementos estructurales, escaleras, porterías, ascensores, servicios o instalaciones comunes, etc. A este derecho de copropiedad se le denomina propiedad horizontal.

Conforme a la Ley se atribuye una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota sirve 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 alteran 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.

Órganos de la comunidad de propietarios

La Ley de Propiedad Horizontal establece cuáles son los órganos de gobierno de la Comunidad:

1. La junta de propietarios:

Es el órgano supremo de la comunidad, del que son miembros todos los propietarios de elementos privativos del edificio. Las decisiones en torno a los asuntos que afectan a la comunidad han de expresarse a través de los acuerdos adoptados en la Junta de propietarios.

- **Junta ordinaria**, debe reunirse al menos una vez al año, para aprobar los presupuestos y cuentas. La convocatoria debe realizarse al menos con seis días de antelación.
- **Junta extraordinaria**, la convocará el Presidente cuando lo considere necesario, o cuando lo solicite la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. La convocatoria deberá realizarse con el tiempo imprescindible para informar a todos los interesados.

- **Requisitos de la convocatoria:** La convocatoria se realizará por escrito e indicará si la Junta es ordinaria o extraordinaria, el orden del día o relación de asuntos a tratar, el lugar, día y hora de la primera y segunda convocatoria y la relación de los propietarios que no se encuentren al corriente de pago de las deudas vencidas de la Comunidad, advirtiéndole de su privación del derecho al voto.
- **Segunda convocatoria:** Si a la reunión de la Junta no concurren, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que represente, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma 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 de la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, dentro de los ocho días naturales siguientes, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

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.

El acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

La fecha y el lugar de celebración

El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubieran promovido.

Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

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.

El orden del día de la reunión.

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.

- 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.
- Las actas serán transcritas al correspondiente Libro de Actas por el Secretario de la Comunidad, indicando el nombre de los propietarios que hubiesen votado a favor y en contra de cada acuerdo, así como de las cuotas de participación que representen respectivamente. A fin de evitar la consumación de acuerdos ilegales, cualquier copropietario puede impugnar el Acta o algún acuerdo por vía judicial. Si no hubiese estado presente en la Junta, pese a haber sido adecuadamente citado, dispone de un plazo de 30 días naturales para impugnar el acuerdo, desde que se le notifique. En caso contrario se entiende como voto favorable.

2. - El presidente

Funciones: El Presidente ejerce la representación legal de la Comunidad, tanto en juicio como fuera de él. Además, tiene otras funciones de ordenación de la Comunidad, como convocar y presidir las Juntas, defender los intereses de la Comunidad en todos los ámbitos, ejercitar las acciones judiciales aprobadas por la Junta, puede también actuar como Secretario y/o Administrador

- **¿Quién puede ejercer el cargo de presidente?:** Sólo puede ser presidente el propietario de un piso o local, siendo obligatoria su aceptación, excepto que solicite su relevo por vía judicial en el mes siguiente al nombramiento, alegando alguna causa justificada. La elección se realizará por acuerdo mayoritario y ocupará el cargo durante un año, salvo que los Estatutos establezcan otro plazo, pero también es válida la designación por turno rotatorio o por sorteo. Si ningún propietario quiere aceptar el cargo, lo nombrará el Juez con carácter obligatorio, tras escuchar a los interesados. El Presidente puede ser destituido por acuerdo mayoritario de la Junta, convocada en sesión extraordinaria, en la que se debe elegir también nuevo Presidente.

3. - El vicepresidente:

De acuerdo a la Ley se puede proceder al nombramiento de un vicepresidente cuyas funciones se concretan en sustituir al Presidente en caso de ausencia, vacante o imposibilidad, y asistirle en el ejercicio de sus funciones.

4. - El secretario.

Funciones: Las funciones principales del Secretario son realizar las citaciones para las Juntas, velar porque en ellas se cumplan los requisitos legales, levantar acta de las reuniones de la Junta y reflejarlas en el Libro de Actas, realizar notificaciones y expedir certificaciones de los acuerdos de la Junta, y custodiar la documentación de la Comunidad, especialmente el Libro de Actas.

- **¿Quién puede ser secretario?:**

Puede serlo cualquier copropietario o bien una persona ajena a la Comunidad.

5. - El administrador.

Funciones: Las funciones del Administrador consisten en:

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.

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.

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 u caso, a los propietarios.

Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

- **¿Quién puede ser administrador?:** Puede desempeñar la función cualquier copropietario o designarse un Administrador de Fincas colegiado
- **¿Cómo se elige?:** El administrador se elige por mayoría de la Junta. Los Colegios Profesionales de Administradores de Fincas velan por los derechos de los copropietarios ante cualquier actuación irregular de estos profesionales, por lo que debe acudirse a ellos en caso de reclamación. Además, el Administrador puede ser destituido por acuerdo mayoritario de la Junta convocada con carácter extraordinario.

Los acuerdos de la Junta de propietarios

Los acuerdos de la Junta de propietarios pueden ser aprobados por unanimidad cuando todos los copropietarios presentes están de acuerdo con el mismo, o por mayoría, en cuyo caso habrá propietarios que voten en contra o se abstengan. Cuando los acuerdos no puedan lograrse por estos procedimientos, el Juez decidirá en equidad a instancia de cualquier propietario, en el plazo de un mes a partir desde la segunda convocatoria, en el plazo de 20 días. Por último, es posible impugnar judicialmente los acuerdos que sean contrarios a la Ley o a los Estatutos, que resulten perjudiciales para los intereses de la Comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, o cuando supongan un perjuicio grave para algún propietario o se haya adoptado con abuso de derecho.

- **Aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos de la Comunidad:** Este tipo de acuerdos, como son la modificación de las cuotas de participación o del sistema de reparto de gastos comunes, las obras que modifiquen el Título Constitutivo o los Estatutos, la aprobación o modificación de Estatutos o la división o segregación de pisos, requieren unanimidad.
- **Acuerdos, que no afecten al Título Constitutivo ni a los Estatutos:** Este tipo de acuerdos, como son la aprobación de los presupuestos de ingresos y gastos, el nombramiento y cese de cargos, la aprobación de obras de mejora o la decisión de ejercer acciones judiciales, se aprueban por mayoría.
- **Supuestos especiales:**
 - 1.-El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, consejería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, aunque supongan la modificación del Título Constitutivo o los Estatutos, requerirán el voto favorable de 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación.
 - 2.-El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en la finca, requerirá la misma mayoría, y el consentimiento del propietario afectado.
 - 3.-La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que supongan la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de minusválidos, requerirán el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación, aunque modifiquen el Título Constitutivo o los Estatutos.

Los acuerdos válidamente adoptados, con arreglo a la Ley de Propiedad Horizontal, obligan a todos los propietarios

- La instalación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energía solar, o para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrán ser acordados, a petición de cualquier propietario, por 1/3 de los miembros de la Comunidad que representen a su vez 1/3 de cuotas de participación. Pero no se podrá repercutir el coste de la adaptación o instalación ni de sus mantenimientos a los propietarios que no hubiesen votado expresamente a favor. Si posteriormente solicitasen el acceso a los mismos, deberán abonar el importe que les hubiese correspondido, actualizado aplicando el interés legal del dinero.

Los Estatutos

Los Estatutos son las reglas de constitución y ejercicio de los derechos y las disposiciones no prohibidas por la Ley en cuanto al uso o destino del edificio, sus pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, conservación y reparaciones, es decir, que regulan toda la vida y gestión de la Comunidad de Propietarios.

El Reglamento de Régimen interior

Son las normas que regulan la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, dentro de los límites fijados por la Ley y los Estatutos.

Obligaciones de los propietarios

- Respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo, 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.
- 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 propietarios resarciendo los que ocasionen por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- 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 por la Junta, teniendo derecho a que la Comunidad le resarza de los daños y perjuicios sufridos.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos anteriores.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva de la Comunidad para atender las obras de conservación y mejora de la finca. Este fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 5% de su último presupuesto ordinario. Con cargo a este fondo de reserva, la Comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca, o un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.
- 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.
- Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que deje constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones. En caso contrario, se considerará como tal el piso o local de la Comunidad, surtiendo plenos efectos las entregadas a los ocupantes del mismo. Si no puede realizarse así, se entenderá por hecha colocando la comunicación en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible de uso general.
- Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que deje constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. El que incumpla esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la Comunidad de forma solidaria con el nuevo titular, salvo que aquella tenga conocimiento del cambio de titularidad por otros medios.

Fondo de reserva de la Comunidad

La Comunidad debe constituir un fondo de reserva en el momento de aprobarse por la Junta de Propietarios el presupuesto ordinario. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento, al mínimo legal del 5% del último presupuesto.

Propietarios morosos

En virtud de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, de 7 de enero de 2000, que entrará en vigor al de su publicación en el Boletín Oficial del Estado (8 de enero de 2000), las comunidades de propietarios podrán acudir al proceso monitorio para reclamar una deuda vencida y exigible, cuya cantidad no exceda de cinco millones de pesetas:

- La utilización del procedimiento monitorio requiere 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 la ley.

- A la cantidad que se reclame puede 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.
- Presentada la demanda, el juez requerirá al demandado para que, en el plazo de 20 días, pague a la comunidad, acreditándolo ante el tribunal, o comparezca ante éste y alegue sucintamente, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad adeudada.
- El requerimiento debe efectuarse en el domicilio designado por el deudor o, en su defecto, en el propio piso o local.
- 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.

- Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, 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.
- Si el deudor demandado no pagase o no compareciese ante el tribunal, el juez dictará ejecución por la cantidad adeudada. Desde que se dicte el auto despachando ejecución la deuda devengará el interés correspondiente.
- Si el deudor alega petición indebida, sólo se admitirá la oposición, si acredita haber pagado o puesto a disposición del demandante, antes de la interposición de la demanda, la suma que reconoce como debida.
- Se impondrán las costas al litigante que haya visto totalmente desestimadas sus pretensiones. Si se estima parcialmente la demanda, cada parte abonará las causadas a instancia suya y, las comunes, a partes iguales.
- La condena a pagar las costas incluirá los honorarios del abogado y del procurador de la parte vencedora, cuando se hubiesen requerido sus servicios durante el proceso.
- La Ley impide al propietario moroso impugnar los acuerdos de la Junta, excepto los referidos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

- Quien adquiera una vivienda o local, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores propietarios, de la parte vencida del año en que la adquiera y del anterior. Además, el piso o local quedará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. No obstante, el nuevo propietario podrá reclamar al anterior las cantidades que haya debido pagar por esta causa.
- Para protección del nuevo adquirente, en el instrumento público por el que se transmita la vivienda o local, el transmitente deberá declarar hallarse al corriente de pago en los gastos generales de Comunidad o indicar que los adeuda, aportando certificación sobre el estado de deudas, sin el cual no se autorizará este instrumento público, ni podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad, salvo que el adquirente le exonere de esta obligación.

Obras de reparación y mejora

- La Comunidad tiene la obligación de mantener la finca en buen uso y conservación. 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.
- 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.
- 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.
- Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, según su naturaleza y características.
- Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará la 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.
- 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.

- Cada propietario puede realizar por su cuenta obras en su casa o local, siempre que no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o el estado exterior, o perjudique a otro propietario. En estos casos, debe informar previamente a la Comunidad. No obstante, en algunos casos puede necesitar Licencia Municipal para realizar estas obras, por lo que es conveniente informarse previamente.

Actividades molestas, peligrosas, incómodas o insalubres

- 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 del cualquiera de los propietarios u ocupantes requerirá a quien realice las actividades prohibidas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.
- En caso de que 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 de cognición.