

COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

La convivencia entre vecinos a veces puede acarrear problemas cuya solución viene dada por lo dispuesto en la legislación vigente, por lo que conocer qué reglas se aplican para tomar las decisiones en la comunidad de propietarios y qué tipo de decisiones pueden adoptarse, es siempre recomendable para afrontar bien informados las reuniones de vecinos tan frecuentes en todas las Comunidades.

La constitución de la comunidad de propietarios

El documento de referencia que determina la constitución de la comunidad de propietario es el “título constitutivo” de la propiedad horizontal que se puede consultar en el Registro de la Propiedad, documento que contiene la descripción del inmueble y los servicios e instalaciones del mismo, de forma que se detalla cada piso y servicios asociados como garajes, buhardillas, o sótanos.

Este documento fija la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, tomando 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 presume que el propietario en cuestión va a hacer de los elementos comunes.

El título suele contener, además, determinadas reglas de utilización del edificio, sus pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración, conservación y reparaciones, que forman los Estatutos de la Comunidad.

¿Qué normas regulan la convivencia entre vecinos?

Las disposiciones básicas que regulan el funcionamiento en las comunidades de vecinos se encuentran en la **Ley de Propiedad Horizontal** (Ley 49/1960, de 21 de julio con las modificaciones posteriores). Además, los **Estatutos** contienen las reglas que regulan la utilización del edificio y demás elementos comunes y en definitiva fijan las normas de vida de la comunidad. No obstante el conjunto de los propietarios podrá fijar **normas de régimen interno** que obligarán a vecinos e inquilinos, especificando directrices de uso de los servicios comunes.

Hay que tener presente que para introducir cambios en los Estatutos será necesario el acuerdo unánime de los propietarios, mientras que las normas de régimen interno pueden modificarse por simple mayoría.

¿Quiénes toman las decisiones en una Comunidad de Propietarios?

La comunidad de vecinos cuenta con unos órganos de gobierno que se eligen, salvo que los Estatutos dispongan otra cosa, por un período de un año:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- c) El secretario.
- d) El administrador.

Las funciones de secretario y administrador las puede ejercer el presidente de la Comunidad salvo que los Estatutos o la Junta dispongan específicamente que estos

cargos sean desempeñados por personas diferentes al presidente. El cargo de administrador o de secretario-administrador puede ser desempeñado por cualquier persona física con cualificación suficiente y que legalmente pueda realizar estas funciones.

También es posible establecer otros órganos de gobierno de la comunidad en los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, sin que por ello los anteriores dejen de tener responsabilidad por el ejercicio de sus funciones.

¿Cómo se elige al Presidente?

El presidente se nombra entre los propietarios mediante elección por turno rotatorio o por sorteo. Una vez nombrado este cargo es obligatorio para el propietario designado. Es posible recurrir al juez en el mes siguiente al nombramiento alegando las razones que crea han de eximirle de este cargo, si bien solamente se entenderá que procede si hay justa causa para ello. Es decir, en la práctica no es posible negarse a desempeñar este cargo salvo en situaciones excepcionales.

¿Cuáles son sus funciones?

El presidente es el encargado de convocar la Junta de propietarios, de llevar a cabo los acuerdos adoptados por este órgano, representa a la comunidad en los asuntos que la afecten, tanto en cuestiones planteadas en vía judicial como fuera de ella y tiene capacidad de decidir en casos de urgencia. Puede nombrarse un vicepresidente para que asista al presidente en sus funciones y para que en caso de ausencia, vacante o imposibilidad sustituya a quien desempeñe la presidencia.

¿Qué funciones corresponden a la Junta de propietarios?

A los propietarios reunidos en la Junta convocada les corresponden las siguientes tareas:

1. Nombrar y revocar a las personas que ejerzan los cargos y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos tengan contra la actuación de aquéllos.
2. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
3. 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 cuando sea necesario.
4. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
5. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

¿Cómo participan los vecinos en la Junta?

Los propietarios pueden acudir personalmente o por representación con una autorización por escrito del propietario. En el caso que un piso tuviera varios propietarios han de nombrar un representante que asista a la Junta de propietarios y vote.

Si se da el caso de que en el momento de celebrarse la Junta hubiese propietarios que no se encontrasen al corriente de pago, por esta circunstancia estos propietarios podrán intervenir activamente en la Junta pero no tienen derecho de voto, por lo que no serán tenidos en cuenta en el recuento de voto necesario para la toma de decisiones por la Junta.

¿Cuándo se reúne la Junta?

La Junta de Propietarios ha de reunirse una vez al año como mínimo avisando con un mínimo de seis días de antelación. Los propietarios pueden pedir que se reúna en convocatoria extraordinaria avisando siempre que representen la cuarta parte del total o un número de éstos que represente un 25 por 100 de las cuotas de participación y proponer que se trate un tema determinado, para lo que deberá dirigir un escrito especificando qué asuntos quiere que se traten y se incluyan en el Orden del día.

En la fijación de la reunión podrán acordarse dos convocatorias. Si a la reunión no concurren en primera convocatoria la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se señalará una segunda convocatoria de la misma que se celebrará sin necesidad de que concurren los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.

Es importante saber que la Junta puede reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

¿Dónde quedan reflejados los acuerdos de la Junta?

El **libro de actas** de la comunidad de propietarios es el documento que recoge los acuerdos y hechos más significativos de la comunidad. En cada reunión de propietarios el responsable de sus custodia, el secretario o quien desempeñe su función, ha de aportar el libro de actas diligenciado por un Registrador de la Propiedad del lugar donde radique la finca. Toda la documentación relativa a las reuniones habrá de guardarse con el debido cuidado ya que esta información debe conservarse durante cinco años.

Cada vez que se celebre una reunión el secretario deberá confeccionar un acta con el siguiente contenido mínimo:

- a) La fecha y lugar de celebración
- b) Los autores de la convocatoria
- c) Si se trata de una reunión ordinaria o extraordinaria y si se celebra en primera o en segunda convocatoria.
- d) La relación de los asistentes y sus respectivos cargos,
- e) El orden del día con todos los asuntos a tratar.
- f) Los acuerdos adoptados y si es necesario los propietarios que votaron a favor o en contra de un acuerdo.

El acta debe cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o en los diez días naturales siguientes, y posteriormente el acta se remitirá a los propietarios.

¿Qué tipo de acuerdos se pueden concluir en la Junta?

Dependiendo del acuerdo de que se trate será necesario exigir unas mayorías u otras para su adopción por los vecinos:

Para la validez de 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 es necesaria la unanimidad (el 100%).

Para el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes las tres quintas partes del total de los propietarios (el 60%) que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios para eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso a personas con minusvalía, es suficiente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (51%).

La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación (antenas colectivas, televisión digital, etc.), o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas de energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos (gas natural, electricidad, etc.) puede ser acordada, a petición de cualquier propietario, con el voto favorable de tan sólo un tercio de los propietarios que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación (33%).

Para la validez de todos los demás acuerdos basta el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

¿Qué se puede hacer si un propietario no está conforme con los acuerdos de la Junta?

Los acuerdos de la Junta pueden impugnarse ante los tribunales por los propietarios si son contrarios a la ley o a los estatutos, si son lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, y cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo, teniendo en cuenta que siempre el propietario ha de estar al corriente de pago de las deudas con la Comunidad o haber consignado su importe.

El plazo para impugnar caduca a los 3 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 el plazo caducará en 1 año.

No obstante le recomendamos que acuda a una asociación de consumidores donde pueda informarse de la conveniencia de iniciar acciones legales y cuál puede ser la mejor solución a su problema.