

# **Propiedad Horizontal**

## **¿QUÉ ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL?**

La propiedad horizontal se suele producir cuando el constructor distribuye el edificio en piezas independientes que después vende y a las que se le aplica un coeficiente determinado, en relación con el total, que determina la parte de propiedad que corresponde a cada comprador.

Propiedad horizontal es la organización existente entre los diferentes pisos o locales de un edificio que pueden ser objeto de propiedad separada, pero que tienen unos espacios comunes que llevarán inherente el derecho de copropiedad. Estos espacios comunes serán:

- Escaleras.
- Azoteas.
- Suelo.
- Tejados.
- Portería.
- Ascensores.
- Canalizaciones.

*La propiedad horizontal se refiere al derecho que tiene cada dueño de los pisos o locales sobre los elementos comunes del edificio.*

Sobre cada uno de los elementos comunes, cada propietario tendrá un derecho de copropiedad establecido en función del coeficiente de participación. Estos elementos comunes no pueden ser vendidos como elementos privativos de forma independiente.

Existen edificios antiguos construidos con anterioridad a la Ley de 1960 en los que no se ha realizado la distribución de la Propiedad Horizontal, pero podrán realizarla en el momento que lo estimen conveniente, dando un coeficiente a cada uno de los pisos, en función de su extensión y sabiendo que el total de los coeficientes será del 100 por ciento.

***La cuota que corresponda al distribuir la propiedad horizontal servirá como base al pago de los gastos comunes que correspondan a las viviendas y locales.***

## **NORMAS DE RÉGIMEN INTERNO**

Estas normas se regulan para dar solución a pequeños problemas prácticos que se plantean en las comunidades y que, en ningún caso, podrán ir en contra de la ley ni de los estatutos establecidos por la comunidad de propietarios.

Son una serie de reglas acordadas por las comunidades de propietarios por mayoría, que se establecen en orden a la pacífica convivencia y buena educación.

*Son aquellas disposiciones que se establecen relativas al uso y destino del edificio, las instalaciones, etc., para regular la convivencia entre los vecinos y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.*

Entre los principios que aparecen regulados dentro de este régimen interior podrían destacar los siguientes:

- Tender ropa sin mojar la de los demás vecinos.
- No lanzar objetos a los patios interiores.
- No depositar basuras en el rellano de las escaleras.
- Cerrar la puerta del edificio correctamente con llave.
- No abrir con el portero automático a personas desconocidas.
- La forma de recoger y depositar la basura.
- No estacionar vehículos en zonas comunes de garajes.
- Regulación de las zonas comunes, como los jardines, piscinas...

Estas normas de régimen interior se aprueban, modifican o anulan por mayoría en la Junta de propietarios, que represente más de la mitad de las cuotas de participación, transcribiéndose posteriormente al libro de actas.

En segunda convocatoria bastará con que se obtenga el voto de la mayoría de los asistentes que representen más de la mitad de las cuotas de participación de los asistentes.

***El reglamento interno de una comunidad de propietarios da solución a los conflictos cotidianos que se plantean en la comunidad.***

## **LA SERVIDUMBRE EN LAS VIVIENDAS**

La servidumbre es un derecho real sobre una cosa ajena, que atribuye una participación determinada en el goce o aprovechamiento de un bien de otro.

Es una obligación que tiene la vivienda en relación con el uso de parte de la misma para su uso como servidumbre de paso (servidumbre personal) o como complemento a otras instalaciones próximas (servidumbre predial).

Existen varios tipos de servidumbre, siendo las más importantes las siguientes:

- a) Servidumbre de paso.
- b) Servidumbre de medianería.
- c) Servidumbre de luces y vistas.
- d) Servidumbre de desagüe.

La **SERVIDUMBRE DE PASO** da posibilidad a la utilización de parte de la propiedad a vecinos próximos, dado que el piso se encuentra dentro del camino para poder acceder a la vía pública. También se incluirá el acceso desde el domicilio a algún elemento común (por ejemplo antenas) para su mantenimiento o arreglo.

La **SERVIDUMBRE DE MEDIANERÍA** viene determinada por la proximidad de otra propiedad, teniendo elementos comunes, como son los muros, y siendo obligatorio el mantenimiento de los mismos por parte de ambos propietarios.

La **SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS** se define como la posibilidad que se tiene de abrir huecos para aumentar la luz o las vistas del edificio. Éstas son mínimas cuando se trata de paredes de medianería, salvo que se tenga consentimiento del vecino.

La **SERVIDUMBRE DE DESAGÜE** vendrá determinada por la necesidad de verter aguas a la propiedad del vecino, siendo obligatorio en este caso el construir conductores de evacuación para evitar molestias y pudiéndose llegar a un acuerdo de indemnización. Como norma general, cuando se

construye un tejado deberá configurarse para que el vertido de aguas se realice a una zona distinta a la de los vecinos.

***La servidumbre es una obligación que tienen ciertos propietarios, en relación con los vecinos, debido especialmente a la necesidad de paso.***

## **OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO DE UN PISO**

Cuando se vive en comunidad se tienen diversas obligaciones que es necesario cumplir para el buen funcionamiento de la misma. Especialmente se desarrollan en los estatutos de la comunidad y en el reglamento interno.

Sin embargo, son de obligado cumplimiento:

- **Respetar las instalaciones** generales de la comunidad.
- Mantener **en buen estado de conservación** nuestro propio piso o local y las instalaciones privativas.
- Consentir en nuestro piso 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 (paso de cables, canalizaciones, etc.).
- Permitir **la entrada en nuestro piso o local** para realizar las obras o servidumbres antes indicadas.
- **Contribuir a los gastos de la finca** de acuerdo a la cuota de participación fijada en el título o a lo acordado unánimemente por la Junta de propietarios.
- Respecto a las averías, si se producen fuera de los límites del piso o local y afectan a dos o más pisos, su pago corresponde a la comunidad de propietarios.

- Si las averías se producen dentro de los límites del piso o local y afectan exclusivamente a éste deberá pagarlas el dueño del piso o local.

— **Reparar los daños** que desde su piso o local se causen a los demás.

— Contribuir a la dotación de un **fondo de reserva** que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

— **No vender ni hipotecar** las partes que tiene en comunidad la finca.

— **No desarrollar actividades no permitidas** en ninguna parte de la finca, ya sea porque así esté establecido en los estatutos o en la Ley de Propiedad Horizontal, o porque éstas sean dañosas, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres.

— **No construir nuevas plantas** o alterar la estructura de la finca sin el consentimiento de todos los propietarios.

***Los propietarios de viviendas que se encuentran en comunidad tienen derechos y obligaciones, en relación con el resto de los vecinos.***

## **CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y CLASES DE JUNTAS**

Es obligatoria la convocatoria de la Junta de propietarios al menos una vez al año, para tratar los temas que se plantean, especialmente para la aprobación de los presupuestos y de las cuentas de la finca.

También será convocada la Junta cuando el presidente lo considere conveniente o cuando lo soliciten la cuarta parte de

los propietarios del inmueble o un número que represente, al menos, el 25 por ciento de las cuotas de participación.

Las convocatorias se realizarán por escrito y en ellas se establecerán:

- Los asuntos a tratar.
- El lugar, día y hora en que se deberá celebrar en primera convocatoria.
- O en segunda convocatoria, mediante notificación en el domicilio designado o mediante colocación en el tablón de anuncios.
- Si es reunión ordinaria o extraordinaria.
- Una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas de la comunidad.

*La Junta de propietarios deberá ser convocada por el presidente o por los promotores de la reunión.*

La convocatoria de la Junta será comunicada a cada propietario en el domicilio especificado para su recepción, generalmente el piso o local perteneciente a la comunidad. Además, será colocada en el tablón de anuncios de la comunidad.

Las Juntas pueden ser:

**a) Junta Ordinaria**, que se celebra una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas. La citación deberá efectuarse, al menos, con seis días de antelación. Si en su primera convocatoria no concurriesen la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria sin sujeción a quorum.

**b) Junta extraordinaria**, cualquier otra reunión que se celebre para tratar temas concretos que por su importancia requieran una reunión especial, no teniendo como orden del día la aprobación de las cuentas y presupuestos.

*Es obligatorio que se realice la Junta de propietarios al menos una vez al año para aprobar los presupuestos.*

## **PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN NECESARIO PARA APROBAR LOS PUNTOS TRATADOS EN LA JUNTA**

Seguidamente se indica esquemáticamente la forma de aprobación de las diversas cuestiones que se pueden plantear en la Junta de propietarios.

**a) Por unanimidad**, se necesita el voto favorable de todos los propietarios para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título de constitución (la escritura) o en los estatutos (si los hubiese, ya que no existe obligatoriedad de éstos).

De los acuerdos que deben realizarse por unanimidad destacamos los siguientes:

- El establecimiento de las cuotas de participación de los pisos o locales.
- Modificación del sistema de cuotas de participación por uno de partes iguales.
- La división de un piso o local.
- La supresión de servicios de la finca que figuren en las escrituras.

— La alteración de elementos comunes como piscina, suelo, escaleras, tejados, calefacción central...

— Todo lo que suponga una modificación de lo establecido en las escrituras o estatutos.

— La elevación de nuevas plantas y cualquier obra o construcción en la estructura o zonas comunes del edificio, excepto que tengan por objeto la supresión de barreras arquitectónicas para la movilidad de las personas con minusvalías.

**b) Por mayoría de tres quintas partes**, para el establecimiento o supresión de servicios de:

— Ascensor, portería, conserjería, vigilancia.

— Otros servicios comunes de interés general.

— El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble.

— Incluso cuando suponga la modificación de cualquier título constitutivo o de los estatutos.

**c) Por un tercio** para:

— La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de febrero, o a la adaptación de los existentes.

— La instalación de sistemas comunes o privados de sistemas de aprovechamiento de la energía solar.

— La adaptación de las infraestructuras existentes para acceder a nuevos suministros de energía.

**d) Por mayoría del total de los propietarios de la finca**, que represente la mayoría de las cuotas de participación, se podrán llevar a cabo los siguientes acuerdos:

— La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad a personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

— El nombramiento del presidente, secretario, administrador, portero y personal de limpieza.

— La forma de realizar la limpieza.

— El uso del ascensor.

— El uso de los elementos comunes.

— Las obras de conservación.

— Las reparaciones.

— La aprobación de presupuestos y cuentas de gastos.

— Y todo lo que se pueda alterar sin contradecir lo escrito en la escritura pública o estatutos.

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.

***Dependiendo del asunto que se quiera tratar será necesaria la aprobación del mismo por un determinado número de propietarios.***

## **CÓMO SE NOMBRAN Y CUÁLES SON LAS OBLIGACIONES DE LOS ADMINISTRADORES**

El **nombramiento** del administrador de la comunidad corresponde a la Junta de propietarios, realizándose por el sis-

tema de mayorías y no siendo requisito necesario que ostente la propiedad de un piso o local en la finca.

El nombramiento se realizará por un año, entendiéndose prorrogado tácitamente por periodos anuales, salvo que en los estatutos se propusiese otro sistema alternativo.

Corresponden al administrador las siguientes **funciones**:

— Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias 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 de la finca, disponiendo las reparaciones ordinarias, en cuanto a las extraordinarias deberá adoptar las medidas urgentes para su reparación.

— Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y atender los pagos y cobros 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 funciones que le atribuya la Junta.

En la práctica, la mayoría de estas funciones se realizan bajo la supervisión del presidente de la comunidad, en especial, si de ellas se derivase algún gasto para la comunidad.

*Todos los gastos de la comunidad, bien sean corrientes o extraordinarios, deberán estar supervisados por el presidente de la comunidad.*

En todos los asuntos relacionados con la comunidad en que intervenga el administrador, ya sean, de índole civil, laboral o urbanística, éste deberá procurarse un asesoramiento correcto por profesionales independientes que le dirijan en el asunto en concreto.

***El presidente deberá cuidar que el administrador cumpla sus obligaciones y especialmente los acuerdos adoptados en la Junta por los vecinos.***

## **CÓMO COBRAR CUANDO HAY UN MOROSO EN LA COMUNIDAD**

Se podrá exigir el cobro mediante una **acción judicial** rápida, sencilla y sin costes. Como caracteres de este procedimiento judicial podemos establecer:

— La utilización de este procedimiento requiere como requisito previo la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios.

— Será competente para entender de este asunto el Juez del lugar donde se halle situada la finca, no siendo necesaria la postulación mediante abogado o procurador.

— El procedimiento se inicia mediante una demanda a la que se acompaña una certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios aprobando la liquidación de la deuda.

— Tras presentarse la demanda y una vez que ha sido admitida a trámite, el Juez requerirá al demandado para que, en un plazo de 20 días, pague al demandante o comunidad. Además, deberá acreditar el pago ante el Tribunal.

— Si no estuviese de acuerdo con la liquidación, deberá comparecer en el plazo de 20 días ante el Tribunal alegando, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

— El requerimiento se efectuará en el domicilio designado previamente por el deudor o, en su defecto, en el propio piso o local, apercibiéndosele de que de no pagar o comparecer alegando las razones pertinentes se despachará contra él ejecución.

Hay que recordar que los morosos se reflejarán en la documentación que se entregue en las Juntas generales, haciendo especial mención a su imposibilidad de votar, hasta que no se ponga al día con la comunidad.

***Cuando se vende un piso es necesario que se expida un certificado con las deudas que tenga el piso con la comunidad.***

## **POSIBLE ACTUACIÓN DE UN VECINO MOROSO ANTE UNA ACCIÓN JUDICIAL DE LA COMUNIDAD REALIZADA PARA EL COBRO DE LOS GASTOS COMUNITARIOS**

El vecino podrá presentar sus alegaciones en el juzgado para paralizar el proceso, aportando las pruebas que obren en su poder.

En el caso de que no compareciese ante el Tribunal o no opusiese demanda, el Juez dictará auto en el que despachará la ejecución. La ejecución proseguirá de igual forma que lo dispuesto para las sentencias judiciales en las que se establece que se cobrarán:

- La cantidad adeudada.
- Los intereses.

— Los costes previstos extrajudiciales de la liquidación de la deuda.

— El interés legal del dinero incrementado en dos puntos desde el dictado del auto.

Si el deudor atiende al requerimiento del pago se le hará entrega del documento en el que conste la deuda, archivándose las actuaciones.

No obstante, si el deudor se opusiere alegando razones para negarse al pago, en todo o en parte, el Juez, previo traslado al demandante del escrito de oposición, seguirá la tramitación del juicio verbal. Una vez que se formule la oposición se puede solicitar el embargo preventivo de los bienes del deudor en cantidad suficiente para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El deudor podrá librarse del embargo presentando aval bancario por la cuantía que se decrete el embargo preventivo.

Mediante este proceso monitori, que entró en vigor el 1 de enero de 2001, se consigue un proceso especial y rápido, destacando las siguientes características:

a) No es necesaria la intervención de abogado ni procurador.

b) La deuda debe ser inferior a 30.050,61 euros, siempre que esté acreditada mediante una certificación extendida por el presidente o, en su caso, el secretario, donde se deje constancia de la cantidad líquida, vencida y exigible del moroso.

c) Si el deudor no efectúa el pago en los plazos vistos anteriormente se resuelve definitivamente en un juicio verbal.

***Se podrá solicitar, ante el Juez, el embargo preventivo de los bienes del vecino moroso por parte de la comunidad.***

## **RESPONSABILIDAD DE LAS AVERÍAS PRODUCIDAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS**

Las averías son algo habitual en las comunidades de vecinos, especialmente en las de una mayor antigüedad.

Como norma general, se realizan seguros para cubrir cualquier posible desperfecto que se pueda producir en los elementos comunes o privados, derivados de problemas en dicha comunidad.

Como veremos, dependiendo de la persona que haya producido las averías y la forma en que se producen, el gasto del arreglo deberá ser satisfecho por la propia comunidad o por la persona que haya producido la avería.

Las reparaciones que se producen en las comunidades de propietarios deben pagarse según los casos por:

— Si la avería se produce por un uso anormal de las instalaciones, las pagará quien las utilizó indebidamente, cualquiera que sea el lugar donde se encuentre.

— Si la avería se produce utilizando la instalación de forma adecuada, distinguiremos que:

- Si se produce dentro del piso o local y la parte dañada sirve exclusivamente al piso o local, responderá el dueño del piso o local.

- Si se produce fuera de los límites de los pisos o locales o es una instalación que pertenece conjuntamente a varios pisos, entonces responde la comunidad.

***La utilización indebida de las instalaciones de una comunidad con posterior avería, determina la obligación del pago de dicha avería por parte de la persona que la produce.***