



Documento

Cursos de formación de vecinos en su responsabilidad como presidentes de escalera

Temario:

| | |
|--|------------|
| 1. Introducción | Pág. 3 |
| • Adjudicatario, derechos y obligaciones | |
| • concepto de propiedad horizontal | |
| 2. Del régimen de la propiedad por pisos y locales Art. 3,4,5 | Pág. 2-3 |
| • Derecho singular | |
| • La copropiedad | |
| • División | |
| • Título constitutivo | |
| 3. Normas de régimen interior Art.6 | Pág. 4 |
| • De convivencia | |
| 4. Elementos comunes y privados Art. 7,8, 9,10, 11 y 12 | Pág. 4-7 |
| • Propietarios | |
| • Pisos y locales | |
| • Obligaciones propietarios / as, cuotas, fondo reserva | |
| • Obligaciones de la comunidad | |
| • Aumento de volumetría | |
| 5. Órganos de gobierno de la comunidad, Art. 13, 14,15, 16, 17,18, y 19 | Pág. 7-14 |
| • La junta, | |
| • El presidente | |
| • El secretario, el administrador | |
| • Corresponde a la junta de propietario | |
| • Reunión | |
| • Acuerdos | |
| • Actas | |
| • Fondo de reserva | |
| 6. Documentación adjunta | |
| Nueva ley completa 49/1960 y modificada en la ley 8/1999 | Pág. 14-37 |
| Modelo de régimen interior | Pág. 35-37 |
| Modelo certificado | Pág. 38 |
| Modelos convocatorias y de certificado | Pág. 39-48 |
| Estatutos, posibles para la comunidad de propietarios | Pág. 49-56 |



Introducción

- concepto de propiedad horizontal (*esta regulada en la ley 49/1960 y modificada en la ley 8/1999 ver capítulo en hoja N°15*)

.- Este artículo establece el objetivo de la Ley de Propiedad Horizontal. Dicha Ley tiene como objetivo la regulación de la forma especial de propiedad sobre los pisos y locales de negocios establecida en el artículo 396 del Código Civil que tendrá la denominación de propiedad horizontal.

Se reconoce la Propiedad Horizontal que es el derecho de copropiedad, que cada dueño de un piso, local, plaza de aparcamiento, trastero etc. Tiene sobre la unidad inmobiliaria independiente de un mismo edificio, o dicho de otro modo, es la situación que deriva de la atribución a distintos propietarios de los diversos departamentos que componen un inmueble y que se asienta en las relaciones de vecindad que producen entre los mismos.

La propiedad horizontal nace cuando concurren los siguientes elementos:

Que exista un edificio dividido en pisos o locales, plazas de aparcamiento susceptibles de aprovechamiento individual.

Que concurren elementos comunes y pertenezcan a diversos y distintos propietarios.

Según lo establecido en el Código Civil las Comunidades de Propietarios en régimen de propiedad horizontal se rigen por el siguiente orden:

1º. Por las disposiciones que contienen la leyes Especiales en todos aquellos preceptos de carácter imperativo.

2º. Por los Estatutos de la Comunidad de Propietarios si los tiene, y siempre que no contradigan las normas de carácter imperativo.

3º. Por las normas generales de la Ley de Propiedad Horizontal y subsidiariamente. Aquéllas del Código Civil relativas a las Comunidades de Bienes y que no contradigan lo establecido en la ley de Propiedad Horizontal.

En definitiva y excepto para aquellos temas en los que la Ley de Propiedad Horizontal dispone de una norma con carácter imperativo, la vida de la Comunidad se regirá por sus Estatutos, dispone de ellos y sí un por lo establecido en la propia Ley de Propiedad Horizontal.

* documentación (Ver) Artículo 1 y 2 de aplicación de la ley Pág. 15 Ley 8/1999 que modifica la ley 49/1960

del régimen de la propiedad por pisos y locales Art. 3,4,5

Titulo de propiedad: es el documento (normalmente escritura publica otorgada por notario) donde constan los elementos y la configuración del edificio y las cuotas de participación de cada propietario.

La cuota de participación es la que permite determinar la parte de los elementos comunes que corresponden a cada propietario del piso, local. Plaza de aparcamiento, trastero etc.

Corresponde a cada dueño el derecho de propiedad sobre su piso o local, así como la copropiedad junto con el resto de propietarios respecto a los elementos comunes y servicios en virtud de una cuota que determinará la participación en las cargas y beneficios de la comunidad.



Aunque la vivienda existe, es necesario que también jurídicamente exista, esto se consigue cuando el notario otorga escritura de división horizontal y divide cada uno de sus elementos en pisos, locales, plazas de aparcamiento, trasteros etc.

Cada propietario, por tanto, ostenta un derecho que se desdobra en:

1º. Un derecho de propiedad exclusiva sobre el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente que le corresponda privativamente. Son los elementos privativos de cada propietario de los diferentes pisos o locales de un edificio los que han de tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

2º. Un derecho de copropiedad. Con los demás conductos sobre los elementos comunes. Estos elementos comunes son accesorios o medios para el fin esencial del edificio pero son necesarios para el adecuado uso de la propiedad individual

Acción de división

Para poder dividir elementos comunes de la finca, siempre que la proindivisión no se hubiera establecido para el servicio y utilidad común, deberá mortificarse el título constitutivo de la Propiedad Horizontal, para lo que se necesitaría el acuerdo unánime de los propietarios.

El título constitutivo de propiedad por piso y locales y estatutos

El título constitutivo de la propiedad horizontal regula aquellos derechos que la ley otorga a los propietarios de los distintos pisos de un inmueble desde el momento de su adquisición. Asimismo, debe ser otorgado por el propietario único antes de iniciar las ventas o por acuerdo de todos los propietarios existentes. No hay inconveniente para que el promotor inicie las ventas de los departamentos de un inmueble sin haber otorgado el título constitutivo, pero una vez iniciadas estas ya no podrá otorgarlo por sí solo, sino que deberá contar con la aprobación del resto de los propietarios.

El título constitutivo de la propiedad debe contener una descripción del inmueble en su conjunto, expresando los servicios o instalaciones con los que cuenta, además de las circunstancias exigidas por la legislación **hipotecaria**.

Asimismo, deberá contener la descripción de cada piso o local su extensión, linderos y la planta en que se hallen, los anejos del inmueble, así como la cuota de participación que corresponde a cada piso o local.

El título podrá contener 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 reparación etc. Dichas reglas formarán los estatutos privativos de la comunidad.

Como regla general los estatutos no pueden contradecir lo establecido en los apartados de la Ley de Propiedad Horizontal ni los establecidos en principios superiores.

En la práctica, el contenido del título constitutivo y en su caso los estatutos, viene impuesto por la empresa constructora o vendedora a los compradores, que no podrán modificar el mismo si no es por unanimidad de los propietarios.



La mayoría de las comunidades carecen de estatutos y la dificultad para aprobarlos estriba en que es necesaria la unanimidad de los propietarios por lo que en la práctica resulta difícil su aprobación.

Por último, manifestar, que para que los estatutos vinculen a los propietarios presentes o futuros, deben de estar inscritos en el Registro de la Propiedad.

Hipotecaria: La legislación hipotecaria establece la inscripción como una sala finca. Bajo el mismo número, de los edificios en régimen de propiedad por pisos, de construcción concluidas o meramente iniciada. Se ha de describir, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos y locales, susceptibles de aprovechamiento individual.

Normas de régimen interior Art.6

Este artículo posibilita a los propietarios al dotarse dentro de los límites que establece la ley, el título constitutivo y los estatutos, de unas normas que regulen la convivencia y utilización de algunos servicios (Régimen interior).

Las normas de Régimen Interior constituyen una bien intencionada lista de propósitos de pacífica convivencia y buena educación que las Comunidades acuerdan por mayoría y que vinculan en teoría, a todos los propietarios.

La distinción entre disposiciones estatutarias y reglamentarias, depende de su contenido; normas estatutarias son las que delimitan el ejercicio de derechos y facultades de los propietarios, tanto sobre elementos comunes como privativos; en cambio, es reglamentario todo lo que regule la modalidad del ejercicio de tales derechos

Los estatutos de una comunidad de propietarios han de ser acordados por todos los miembros, sin excepción la ley exige unanimidad.

Esta misma unanimidad ha de producirse para su modificación

Los estatutos deben respetar rigurosamente los límites de impone la ley

No se debe confundir los estatutos con el reglamento de régimen interior la diferencia esencial radica en que los estatutos pueden constituir derechos y ordenar con el único límite de los preceptos de carácter imperativo de la ley.

En tanto el reglamento tiene reducido su ámbito a la regulación de los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes.

Elementos comunes y privados Art. 7,8, 9,10, 11 y 12

El propietario del piso o local no puede realizar en su piso ni en el resto del inmueble actividades prohibidas por los estatutos, que sean perjudiciales para la finca o cualquier tipo de actividad que sea molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita. (Dentro de este apartado se ha eliminado el concepto de actividades inmorales y se ha añadido el de actividades ilícitas, abarcando así todas aquellas actividades que sean contrarias a la Ley.)

El presidente de la comunidad, previo consentimiento de la junta de propietarios, puede presentar demanda al juzgado contra aquel vecino que realice este tipo de actividades si después del



apercibimiento correspondiente no cesa en su actividad. Las sanciones que se contemplan son más graves, pudiendo ser de hasta 3 años de privación de uso de la vivienda y la reclamación de los daños y perjuicios.

Se impone al propietario la prohibición de realizar obras en su vivienda que puedan afectar a los elementos, instalaciones o servicios comunes de la finca, así como a la seguridad de la misma o los derechos de otro propietario.

Se refiere al caso frecuente de cierre de terraza o alteración en la fachada que vulneran la configuración o estética de la finca. La comunidad podrá actuar jurídicamente contra los propietarios que vulneran esta norma.

Se impone asimismo. La prohibición de desarrollar en el inmueble, viviendas o locales actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Cuando en una vivienda o local se desarrolla actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, molesta, peligrosas nocivas, incómodas o insalubres la comunidad puede proceder judicialmente contra el mismo. La dificultad estriba en la falta de concreción que no define qué actividades se pueden considerar inmorales peligrosas o incómodas por lo que se tendría que acudir al dictamen de peritos o técnico.

El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres y Peligras de 30 de noviembre de 1961. define estas actividades en su artículo 2 en los siguientes términos:

Molestas: Será calificada como molestas las actividades que constituyan una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen.

Insalubres: Se calificarán como insalubres las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

Peligrosas: Se consideran peligrosas las que tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar riesgos graves por explosión, combustión, radiaciones u otros de análoga importancia para personas o bienes.

Si un vecino realiza en su vivienda, local o en la finca una actividad prohibida el Presidente de la comunidad le requerirá a fin de que deje de realizar la misma.

En el supuesto de que el infractor no sea propietario de la vivienda sino un inquilino, el juez podrá decretar extinguidos todos los derechos relativos a la vivienda o local procediendo con posterioridad al lanzamiento del arrendatario, es decir, el inquilino deberá desalojar el inmueble que ocupe.

División de pisos y locales

Para dividir pisos o locales o aumentarlos por agregación. se necesitará autorización de la junta de propietarios que fijará las nuevas cuotas de participación de los pisos divididos o aumentados que no supondrá en ningún caso alteración de las cuotas del resto de viviendas y locales.

Obligaciones de cada propietarios



Entre las obligaciones de cada copropietario se encuentra la de contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble sus servicios tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Estos pagos se distribuiría con arreglo a coeficiente aunque existe la posibilidad de que se acuerde otra forma de distribución, siempre que dicho acuerdo se adopte por unanimidad o no sea impugnado por los propietarios que se consideren perjudicados.

En el título constitutivo o en los estatutos se puede excluir de algunos gastos generales o ser vicios a los locales comerciales siempre que conste debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

El propietario del piso o local está obligado a contribuir en los gastos generales del inmueble según la cuota de participación, fijada en el título constitutivo o según lo establecido por la comunidad.

También está obligado a contribuir, según la cuota de participación, en la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

Si el propietario incumple cualquiera de estas obligaciones, el presidente o el administrador, pueden reclamarlo judicialmente, siempre que lo acuerde la junta.

La modificación de la Ley de la propiedad horizontal ha creado un procedimiento especial:

Para iniciar este procedimiento será necesario presentar en el juzgado un certificado de la junta que apruebe la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios, emitido por el secretario de la comunidad y con el visto bueno del presidente. Este acuerdo tendrá que ser debidamente notificado a los propietarios afectados.

Una vez presentada la demanda al juzgado, el juez requerirá al demandado para que en el plazo de veinte días pague a la comunidad o bien alegue las razones por las que no está dispuesto a pagar. También se podrá solicitar el embargo preventivo de la vivienda.

Las cuotas vencidas después de presentar la demanda se podrán acumular durante el procedimiento.

Para este procedimiento judicial no es imprescindible requerir los servicios de un abogado y un procurador.

Las costas irán siempre a cargo de quien pierda el juicio. Estas costas incluirán los gastos de abogado y procurador de la parte vencedora.

En el caso de que la demanda sea estimada parcialmente cada una de las partes pagará las costas que les correspondan y las comunes a medias.

No se admitirá recurso a trámite contra la sentencia si el demandado no ha pagado o consignado la deuda en el momento de presentarlo.

Cuando el propietario de una vivienda o local lo quiera vender, tendrá que aportar un certificado emitido por el secretario de la comunidad en el que declare que se encuentra al corriente de pago.

Obligaciones de la comunidad

Se establece las obligaciones de la comunidad de Propietarios entre las que cabría destacar, la obligación por parte de la Comunidad de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios.

Cuando las obras a realizar en el inmueble sean dictadas por la administración los propietarios que se opongan o injustificadamente su ejecución responderá exclusivamente de las sanciones que puedan imponerse por parte de la administración.



Disconformidad con instalaciones

Los propietarios que no estén de acuerdo con nuevas instalaciones o servicios en la finca, aunque suponga una mejora para la misma, no están obligados a su pago siempre que la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades

En caso de que el propietario que se hubiera opuesto a la instalación de la innovación, deseara participar o aprovecharse de esta, deberá abonar la cuota que le hubiera correspondido en la instalación del servicio y su mantenimiento. Incrementada con el interés legal del dinero.

Aumento de volumétrica o aumento de construcciones

Se establece la Posibilidad de aumentar el volumen de edificabilidad de la finca y la modificación de los elementos comunes, circunstancias que en la práctica es difícil que se den, por cuanto además de exigir unanimidad de los copropietarios, está sujeto a la Legislación Urbanística que difícilmente lo admite.

Órganos de gobierno de la comunidad, Art. 13, 14,15, 16, 17,18, y 19

La junta de propietarios es el órgano soberano de cada comunidad y en el se encuentran las competencias máxima para su funcionamiento.

El nombramiento del cargo de presidente es obligatorio en cualquier comunidad. Este nombramiento se hará por elección, turnos rotatorios o sorteo. Si una persona es designada por la junta puede pedir su relevo ante el juez en el plazo de un mes a contar desde la fecha de su nombramiento alegando las razones que considere.

También se puede acudir al juez cuando la junta se encuentre ante la imposibilidad de designar un presidente.

El presidente

El Presidente representa a la comunidad y actúa en su nombre. Es responsable frente a la comunidad y ante los demás propietarios de sus actuaciones al ejercer el cargo por culpa o negligencia.

Está autorizado y obligado a ordenar la realización de obras y reparaciones urgentes en la comunidad, estando su actuación limitada por la Ley, los estatutos de la comunidad y los acuerdos de las juntas de propietarios.

El cargo de Presidente es obligatorio y su elección se realizará entre los propietarios de la finca, mediante elección. Turno rotatorio o sorteo. El propietario designado podrá acudir al juez dentro del mes siguiente a la fecha de su elección, a fin de atesar los motivos que estime oportunos para ser relevado de dicho cargo.

Funciones:

Representar la comunidad de propietarios en juicios y fuera de ellos.

Adoptar las medidas necesarias y legales por la junta

Convocar la junta en todos y aquellos casos que prever la ley o cuando lo considere oportuno lo demande los propietarios con arreglo a la ley

Presidir las reuniones



El vicepresidente

El cargo de Vicepresidente o Vicepresidentes será optativo y su nombramiento se realizará de la misma forma que el del Presidente. Siendo su función sustituir al Presidente en caso de ausencia.

El secretario o administrador

El cargo de Administrador puede ejercerlo al igual que el Secretario de la comunidad, un copropietario de la finca. En las comunidades numerosas, con empleados (Porteros, jardineros, Etc.) o con elementos comunes no frecuentes (piscinas, jardines, Pistas de tenis, Etc.), la normal es que el cargo de administrador lo ejerza un profesional que debe estar colegiado, estando sus honorarios fijados de acuerdo con el Colegio de Administradores de Fincas, y en relación con el presupuesto de la comunidad. Se puede aumentar sus atribuciones en virtud de acuerdos tomados por la junta de Propietarios.

El nombramiento de los órganos de gobierno. Salvo que en los estatutos se disponga de otra manera, se hará por el plazo de un año.

Funciones del secretario

Asistencia a las reuniones

- Redactar las actas y convocatorias
- Librar las certificaciones
- Custodiar los libros y los libros de la comunidad

La junta de propietarios

La junta de propietarios está compuesta por todos los miembros que conforman la comunidad y tienen la condición de propietario de cualquiera de los elementos.

Es el órgano soberano de la comunidad pudiéndose tratar en misma todos los asuntos que afectan a la finca con la única limitación de lo establecido en la Ley,

Las juntas pueden tener carácter ordinario o extraordinario. Tienen carácter ordinario aquellas que constituyen reuniones periódicas y carácter extraordinario aquellas reuniones no periódicas sino de carácter puntual por la materia o temas a tratar.

Asistencia

Regula la asistencia de los propietarios a la junta. Se puede delegar la representación de un representante debiendo para supuestos especiales contenidos en el Orden del Día, concretar en la representación la delegación de voto para estos puntos del Orden del Día.

La Ley no concreta si el representante tendrá que ser copropietario o no, por lo que puede darse la representación a un tercero aunque no sea propietario de la finca. Siempre que los estatutos no lo impidan.

Aquellos propietarios que en el momento de celebrarse la junta, mantuviesen deudas con la Comunidad no tendrán derecho de voto. El acta de la junta deberá reflejar los propietarios sin



derecho a voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas por la ley.

Periodos de reuniones

Regula la obligación de una reunión anual de la junta Ordinaria de Propietarios para aprobar los presupuestos y cuentas del ejercicio.

Pudiendo convocara con carácter extraordinario a petición del Presidente o que lo soliciten una cuarta parte de los propietarios que representen al menos un veinticinco por ciento de las cuotas de participación.

En las convocatorias de la junta deberá indicarse, entre otra los asuntos a tratar (orden del día), el lugar, día y hora en que se celebrará la junta, tanto en primera como en segunda convocatoria, así como una relación de los propietarios morosos. Advirtiéndose a estos de su privación del derecho de voto, en caso de que no pongan al corriente de pago de las cuotas debidas antes de que se celebre la junta de propietarios

Acuerdos

Los propietarios que en el momento de iniciar la junta no se hallen al corriente de pago y que aún no hayan impugnado o consignado la deuda puede participar en las deliberaciones de la junta pero no tienen derecho a votar. En el acta de la reunión se relacionaran las personas que no se encuentren al corriente de pago. En la convocatoria ya se hará constar la relación de los propietarios morosos y se advertirá de la privación del derecho a voto.

Se contarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes en la junta que en el periodo de treinta días no hayan manifestado lo contrario, siempre que se les haya notificado debidamente los acuerdos por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción.

Establece distintas normas a la hora de tomar acuerdos en la junta de propietario puesto que dependiendo del acuerdo a tomar, será necesario un determinado número de votos favorables para que el mismo sea válido.

1. Para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación del título constitutivo o de los estatutos de la comunidad será necesaria la unanimidad de los copropietarios de la finca. Dicho acuerdo obligará a todos los propietarios.

2. Para el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, Conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general será necesario 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. Dicho acuerdo obligará a todos los propietarios.

3. Para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el paso o movilidad a persona con minusvalía, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación. Dicho acuerdo obligará a todos los propietarios.

4. Para la instalación de infraestructuras comunes para el acceso de servicios de telecomunicación (por ejemplo antenas parabólicas). Así como para instalar las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos (por ejemplo instalación de gas natural), se necesitará el acuerdo de un tercio de los integrantes de la comunidad que a su vez representan a un tercio de las cuotas de participación. la comunidad no podrá repercutir el coste de



dichas instalaciones ni el mantenimiento ni conservación de la mismas, a aquellos propietarios que no hubieran votado expresamente en la junta a favor de dicho acuerdo.

5. 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. Para los acuerdos referidos bajo los números 1, 2 y 3 Para los acuerdos referidos bajo los números 1, 2 y 3. se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta y que hayan sido debidamente citados y una vez informados del acuerdo adoptado, no manifiestan su disconformidad al secretario de la comunidad por cualquier medio que permita tener constancia de dicha manifestación en el plazo de 30 días naturales. Los acuerdos a los que se refiere los apartados 1, 2 siempre que se hayan adaptado válidamente, obligará a todos los propietarios incluidos a los que manifestaron su discrepancias con el mismo o votaron en contra.

Impugnación de acuerdos

Los acuerdos se pueden impugnar cuando

- a) Sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios
- b) Cuando supongan un grave perjuicio para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para cualquiera de los propietarios que no tengan obligación jurídica de soportarlo o que se hayan adoptado con abuso de derecho

Para impugnar los acuerdos de la junta, el propietario tendrá que estar al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial.

El plazo para impugnar un acuerdo es de tres meses a partir de la fecha de la aprobación de dicho acuerdo.

Se regula la posibilidad de los propietarios de acudir a la vía judicial, en el plazo de tres meses desde su notificación del acta, si hubiesen estado ausentes o desde que se adoptó el acuerdo si estuvo presente en la junta, para impugnar los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos.

Podría impugnar los acuerdos. los propietarios que estando en la junta donde se adoptó dicho acuerdo hubiesen salvado su voto, los propietarios ausentes en dicha Junta por cualquier causa y aquellos a los que se les negó su derecho de voto sin causa justificada.

Requisito imprescindible a fin de impugnar un acuerdo adoptado por la junta de Propietarios. en estar al corriente en el pago de ha cuotas de comunicación tanto ordinarias como extraordinarias, a no ser que el acuerdo que se pretenda impugnar sea una alteración de las cuotas de participación entre los propietarios del inmueble.

Acta

El libro de actas de una comunidad de propietarios tiene que estar sellado por el registro de la propiedad.

En el acta de cada reunión tiene que constar:

- Día y lugar de la celebración
- Quien convoca
- Si es ordinaria o extraordinaria y si se convoca en primera o segunda convocatoria.



- Relación de todos los asistentes y sus cargos, así como los propietarios representados y indicación, si procede, de las cuotas de participación.
- Orden del día de la reunión (Cuando un propietario quiera que en una reunión se trate un tema concreto tiene que solicitarlo por escrito al presidente, quien lo incluirá en el orden del día)
- Acuerdos adoptados y si se considera importante por la validez del acuerdo, los nombres de los propietarios que hubieran votado a favor i en contra de este acuerdo, así como las cuotas de participación que representan.

El presidente y el secretario tienen que firmar el acta al finalizar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes y se tiene que notificar a los propietarios.

El secretario deberá guardar el libro de actas de la junta de propietario durante el período de cinco años, así como las convocatorias, comunicaciones, poderes y cualquier otra documentación relevante de las reuniones.

Se establece la obligatoriedad de diligenciar los libros de actas cita el Registro de la Propiedad, así como los requisitos mínimos que deben constar en las actas de cada reunión celebrada de las juntas de Propietarios.

En las actas se deberá expresar la fecha y lugar de celebración de la reunión. el autor de la convocatoria, su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria, relación de todos los asistentes, así como los propietarios representados con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación. el orden del día de la reunión y los acuerdos adoptados. El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez siguientes y deberá remitirse copia de ella a todos los propietarios.

Notificación

Cualquier notificación o citación por parte de la comunidad a los propietarios de cualquier vivienda o local, se hará en el domicilio de España que éste haya designado, entendiéndose que si no ha designado ninguno a este efecto se tendrá por domicilio de citaciones y notificaciones el piso o local que este tiene en dicha comunidad.

Si fuera imposible hacerlo de cualquiera de estas formas se expondrá la comunicación en el tablón de anuncios o en cualquier lugar visible habilitado a este efecto.

Cuotas de mantenimiento Art. 9 apartado E. Y disposición adicional

Calculo de las cuotas

Las cuotas comunitarias se calculan a partir de un plan de gastos que en todo momento debe contemplar el mantenimiento de elementos comunes, como luz, agua, seguros, fuerzas ascensores, reparación de elementos comunes, y la constitución del fondo de reserva.

La ley obliga a cada propietario a contribuir en los gastos comunes, según el coeficiente de participación en el total del inmueble.

Se creará un fondo de reserva de la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

Este fondo se tendrá que constituir en el mismo momento en que la junta apruebe el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la aprobación de



la nueva Ley. Las nuevas comunidades de propietarios constituirán este fondo en el momento de aprobar su primer presupuesto ordinario.

Cuando se constituya este fondo la cantidad no podrá ser inferior al 2,5% del presupuesto ordinario de la comunidad. Con esta finalidad los propietarios tendrán que efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su cuota de participación.

Con la aprobación del siguiente presupuesto ordinario la cantidad de este fondo de reserva deberá ser superior al 5%.

La cantidad de este fondo en ningún momento del ejercicio presupuestario podrá ser inferior al mínimo legal establecido.

Con este fondo se podrá contratar un seguro que cubra los daños causados a la finca o bien un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Reclamación de deudas

Regula el procedimiento a seguir por las Comunidades de Propietarios respecto a los copropietarios morosos.

Antes de iniciar el procedimiento judicial, la Comunidad, en junta de propietarios, deberá acordar la liquidación de la deuda y notificar la misma al copropietario moroso, a fin de dar una última oportunidad al mismo de ponerse al corriente de pago de las cuotas o gastos de comunidad debidos.

Si el copropietario moroso continúa negándose a pagar la deuda, la Comunidad de Propietarios podrá interponer la oportuna demanda contra el mismo, a fin de reclamar dicha deuda a través del juzgado. A dicha demanda, deberá adjuntarse certificación de la liquidación acordada en la junta, emitida por el Secretario de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente.

Las novedades más importantes a la hora de reclamar judicialmente las deudas contraídas por los copropietarios morosos, son las siguientes:

1º Si la demanda es estimada por el juez, la Comunidad recuperará los gastos ocasionados en la reclamación judicial de las cuotas impagadas. Con independencia de la cuantía que se reclame (gastos de abogado y procurador), En caso de que el inquilino abonase la deuda existente con la Comunidad una vez que el juez le hubiera requerido para ello. Deberá abonar los gastos que haya ocasionado a la Comunidad hasta ese momento.

2º. Si el demandado no abona la deuda reclamada una vez que el juez le requiere para ello, mandará se despache su ejecución, para lo cual se procederá al embargo preventivo de la vivienda o local propiedad del copropietario moroso, a fin de garantizar el cobro de la deuda. La Comunidad de Propietarios tendrá preferencia de cobro frente a otras hipotecas y embargos. Desde el momento en que el juez ordene el embargo preventivo de la vivienda o local la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

3º. En el mismo procedimiento, se podrá reclamar las cuotas que se vayan devengando con posterioridad a la presentación de la demanda, siempre que traiga causa del mismo título y la comunidad haya aprobado la liquidación de esta nueva deuda.



4º.- El demandado sólo podrá recurrir la Sentencia, cuando haya pagado o consignado la deuda reclamada por la Comunidad de Propietarios. Asimismo deberá ir abonando las cuotas vencidas de comunidad mientras se esté tramitando el Recurso de Apelación.

La comunidad responde de sus deudas Art. 22

La comunidad de propietarios deberá responder de sus deudas a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. En caso de que no se produjera la liquidación total de la deuda, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que haya sido parte en el procedimiento para reclamarle la cuota que le corresponda. Ahora bien, el propietario podrá oponerse al pago si acredita que se encuentre al corriente de pago del total de las deudas vencidas con la comunidad.

La comunidad de propietarios responderá frente a sus acreedores con sus fondos y créditos, incluidos el Fondo de reserva.

La propiedad horizontal se extingue Art. 23

Regula la extinción del régimen de copropiedad por destrucción o ruina de la finca, por su conservación en propiedad o copropiedad ordinaria.

La conversión en propiedad ordinaria constituye el hecho de la concentración de la propiedad en un solo propietario y la copropiedad ordinaria se produce cuando la propiedad pertenece pro indiviso a varias personas

Fondo de reserva Disposición adicional

Constituye una de las más importantes novedades de la reforma de la ley de Propiedad horizontal. Presentada por el grupo catalán, se presenta como el instrumento necesario para poder rehabilitar y mantener los edificios, si los propietarios de un inmuebles van aumentando paulatinamente este fondo de forma anual se podría ir sustituyendo o rehabilitando partes comunes, como el símil que hizo el portavoz del grupo Catalán con el coche refiriéndose al cambio del aceite cada equis Km. revisión de frenos, dirección, ITV. etc.

Se podría cada equis tiempo sustituir bajantes, instalaciones de agua, cubiertas, ascensores etc.

La ley establece que el fondo de reserva debe ser del 5% del último presupuesto ordinario

Con el cumplimiento estricto de la ley poco se pueden hacer ejemplo presupuesta anual 1.000.000 Ptas. la dotación de fondo de reserva tendrá una dotación de 50. 000 Ptas.

Pero este fondo no podrá ser inferior en ningún momento al mínimo legal.

Aunque el fondo esta abundantemente nutrido, incluso por encima de la legal solo podrá exigirse que se invierta en obras cuando estas vengan impuesta por la ley.

Las comunidades Autónomas desarrollaran normativamente la legislación estatal sobre el fondo de reserva aumentando el porcentaje mínimo que fija la ley de propiedad horizontal.



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la ley 49/1960, de 21 de junio, sobre Propiedad Horizontal.

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 11/1988, de 23 de febrero, como la Ley 31/1990, 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 en 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 de nominando "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 comunicó 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.

CAPITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1.

(El artículo 1 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)



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. (1)

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.

(1) La Ley de reforma en Disposición Adicional Única ha establecido lo siguiente:

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 elementos 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 aquellos que fueran de uso privativo, los ascensores y la instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe, para el suministro de agua, gas, o electricidad incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de aguas 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 indivisible.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptible de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejos inseparables.

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 permitirán 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.

Artículo 2.

(Él artículo 2 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)



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 registrarán, 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 a 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.

(la rubrica del capitulo II de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactada así:)

El régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:

A.- -El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independientemente, 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, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación 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 pro indiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la pro indivisión 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 a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

(*) La legislación hipotecaria establece la inscripción como una sola finca, bajo el mismo número, de los edificios en régimen de propiedad por pisos, de construcción concluida o meramente iniciada. Se ha de describir, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento individual.

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 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.

(El artículo 7 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 persistiera 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 previsto expresamente por este artículo, se substanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

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 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 artículo 5º., sin alteración de las cuotas restantes.

Artículo 9

(El artículo 9 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

1.- 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 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3'. 4'. y 5'. 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 el 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 de una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento 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 el 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.

1.- 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 a 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.

(El artículo 10 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 y seguridad.

2.- 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.

3.- 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.

4.- Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación 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.

(El artículo 11 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

1.- 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.

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.- 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.

4.- 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.

(El artículo 12 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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.

(El artículo 13 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 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 una 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 Administrador serán ejercitadas 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 calificación 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.



Art. 398. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultara mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancias de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando la parte de la cosa perteneciera privativamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Artículo 14.

(El artículo 14 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 aquellos.

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.

(El artículo 15 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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

(El artículo 16 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 concurren, 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 aún sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurren la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Artículo 17.

(El artículo 17 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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

1'.- 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 tenga 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.

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.

2ª- 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 autorizárselas 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.

3ª.- 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.

(El artículo 18 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 adaptarse 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 dei demandante oída la comunidad de propietarios.

Artículo 19.

(El artículo 19 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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 su 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 previera 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 supongan 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.

(El artículo 20 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)

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.

(El artículo 21 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal queda redactado en los siguientes términos)



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 determinadas 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 procedimiento establecido en este artículo.

2.- La utilización de este procedimiento requerirá 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.- La competencia territorial corresponderá exclusivamente al Juez del lugar donde se halle la finca, no siendo obligatoria la postulación mediante abogado ni procurador, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 10 de este artículo.

4.- El proceso principiará por demanda sucinta, a la que se acompañará la certificación a que se refiere el número 2 de este artículo. En el caso de que el titular anterior deba responder solidariamente del

pago de la deuda, y sin perjuicio de su derecho a repetir contra el propietario actual, deberá ser demandado conjuntamente con éste. En cualquier caso, deberá ser demandado el titular registrar.

5.- Presentada la demanda y admitida a trámite, el Juez requerirá al demandado para que, en el plazo de veinte días, pague al demandante, acreditándolo ante el Tribunal, o comparezca ante éste y alegue, en escrito de oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada. El requerimiento deberá efectuarse en el domicilio en España, previamente designado por el deudor, o en su defecto, en el propio piso o local, con el apercibimiento de que, de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago, se despachará contra él ejecución según lo previsto en el número siguiente.

6.- Si el demandado no compareciera ante el Tribunal o no se opusiere a la demanda, el Juez dictará auto en el que despachará ejecución, que proseguirá conforme a lo dispuesto para la de sentencias judiciales, por la cantidad adeudada más los intereses y costas previstos y por los gastos previos extrajudiciales de las notificaciones de la liquidación de la deuda, cuando se haya utilizado la vía notarial.

El solicitante de este proceso y el deudor ejecutado no podrán pretender ulteriormente en proceso ordinario la cantidad reclamada en aquél o la devolución de la que con la ejecución se obtuviere.

Desde que se dicte auto despachando ejecución, la deuda devengará el interés legal del dinero incrementado en dos puntos.

7.- Si el deudor atendiera al requerimiento de pago, tan pronto como lo acredite se le hará entrega del documento en que conste la deuda y se archivarán las actuaciones. No obstante, serán de su cuenta las costas que se indican en el número 10 de este artículo y los gastos a que se refiere el número anterior.



8.- 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 a partir del momento de la citación para juicio oral. No obstante, formulada oposición, el actor podrá pedir el embargo preventivo de bienes del deudor suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El Juez acordará en todo caso el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste fianza. El deudor podrá librarse del embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que se decreta el embargo preventivo.

9.- Si el deudor comparece dentro de plazo y se opone parcialmente al pago, alegando pluspetición, 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. Si la oposición se funda en pluspetición, sólo podrá pedirse el embargo preventivo por la suma a que ascienda la cantidad no satisfecha por el deudor.

10.- La sentencia que recaiga tendrá fuerza de cosa juzgada. Se impondrán las costas al litigante que hubiera visto totalmente desestimadas sus pretensiones. De estimarse parcialmente la demanda, cada parte soportará las costas causadas a su instancia y las comunes por la mitad. La condena en costas incluirá los honorarios del Abogado y del Procurador de la parte vencedora, si hubiere utilizado los servicios profesionales de los mismos en demanda o la contestación.

11.- Podrán acumularse durante el curso del procedimiento, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de la sentencia.

La acumulación durante el proceso de la deuda vencida con la comunidad con posterioridad a la presentación de la demanda requerirá su previa acreditación mediante una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, expedida con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2.

12.- El recurso contra la sentencia no será admitido a trámite si el demandado no acreditase al interponerlo tener satisfecha o consignada la cantidad líquida a que se contrae la sentencia condenatoria.

Si la sentencia condenase al pago de cantidades líquidas por incumplimiento de plazos o cuotas vencidas, se tendrá por desierto el recurso si durante su tramitación dejase el recurrente de abonar o consignar a su tiempo las que de su misma índole vayan venciendo.

Artículo 22.

(se añade un artículo 22 de la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal, que tendrá la siguiente redacción)

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 artículo 21 de la vigente ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal, pasa a ser el artículo 23 de esta misma ley, sin experimentar variación alguna en su redacción.)

El régimen de propiedad horizontal se extingue

1.- Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50 por 100 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.- Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPITULO 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 a 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 resultará 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 registrará 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

(Se añade una disposición adicional a la ley 49/1960 de 21 de julio, sobre propiedad Horizontal, con la siguiente redacción.)

1.- Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencia 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 aquél 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 detruidas 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 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 ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anterior vigente, los cuales continuaran 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 la ley.

2.- Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente ley.

LIBRO 11 DE LOS BIENES, DE LA PROPIEDAD Y DE SUS MODIFICACIONES

TITULO III

De la comunidad de bienes

Art. 392. Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

A falta de contrato, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

Art. 393. El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Art. 394. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Art. 395. Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

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, cementaciones 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 elementos 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 aquellos que fueran de uso privativo, los ascensores y la instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe, para el suministro de agua, gas, o electricidad incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de aguas 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 ha 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 indivisible.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptible de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparables.

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 permitirán 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.

ANTIGUA REDACCIÓN

Art. 396. 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 de- más elementos del edificio necesario para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, porterías, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones y servidumbres.

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.

Art. 397. Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás hacer alteraciones en la casa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.



Art. 398. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultara mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancias de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando la parte de la cosa perteneciera privativamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Art. 399. Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

Art. 400. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

Art. 401. Sin embargo, de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo 396.

Art. 402. La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros a amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.

Art. 403. los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirlo, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

Art. 404. Cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieron en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

Art. 405. La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacer la participación. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad.

Art. 406. Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad las reglas concernientes a la división de la herencia.



REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR

Según determina el artículo 6.I, de la ley de Propiedad Horizontal, 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 normas de régimen interior, que necesariamente deberán ser aprobadas por la Junta General de Copropietarios, y obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tornar acuerdos sobre la administración.

En virtud de la facultad que otorga el citado artículo, a continuación se formula un modelo de REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR.

NORMAS DE REGIMEN INTERIOR DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO SITO EN CALLE NUM DE ESTA CIUDAD

Declaración de intenciones: de mutuo acuerdo todos los propietarios declaramos expresamente el máximo respeto a las leyes actualmente vigentes de derechos a la intimidad, la diferencia. Y del medio ambiente, procurando cumplir en la medida de las disponibilidades existente el cumplimiento de declarado

Artículo 1º. Este Reglamento de Régimen Interior contiene las normas para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad y el adecuado uso y utilización de las instalaciones, servicios y demás cosas comunes, siendo de obligado cumplimiento para todos los propietarios, arrendatarios y servidores.

Art. 2º. La Junta de Propietarios queda facultada para hacer las indicaciones pertinentes y adoptar las resoluciones que proceden en orden a mantener, en todo momento, la limpieza, mantenimiento, el buen uso y adecuación a las normativas legales vigentes, en todo momento en cuanto a seguridad, respeto al medio, de convivencia, respeto a la intimidad, e inviolabilidad, de residencia privada del Inmueble.

Art. 3º. La puerta de entrada al edificio permanecerá, siempre cerrada, procediendo cada propietario a través del interfono a permitir o no a la entrada de personas ajenas al inmueble siendo el responsables de este permiso, cada propietario se proveerá de una llave con la que abrirá y cerrará, cuidando de que también lo hagan sus familiares y servidores.

De los perjuicios que por incumplimiento de esta norma pudieran ocasionarse, serán responsables los dueños del piso a que correspondan las personas negligentes.

Art. 4º. Queda prohibido subir o bajar en el ascensor bultos de cualquier volumen que contengan productos que puedan deteriorar o manchar la cabina, así como animales, el ascensor no podrá ser utilizados por menores de 12 años, de no ir acompañados por mayores.

Art. 5º. Los propietarios no podrán realizar obras en las fachadas exteriores del edificio, variar la pintura ni instalar herrajes u otros elementos que modifiquen su estado y configuración arquitectónica. Cuando fuera necesario realizar alguna reparación, se decidirá en Junta, que podrá aprobar su ejecución siempre que las fachadas exteriores conserven la uniformidad debida.

Art. 6º. Queda terminantemente prohibido tender ropas en la fachada exterior, así como colocar objetos en los balcones y ventanas, autorizándose sólo macetas de flores y adornos de tamaño reducido, cuidándose de que queden bien sujetos y de evitar que el riego produzca goteras. la limpieza



y sacudidas de alfombras, tapices, esteras, así como el riego de macetas, deberá hacerse a las horas señaladas en las ordenanzas municipales.

Art. 7º. Queda igualmente prohibido ejercer en el interior de los pisos o locales, industrias incómodas, insalubres y peligrosas, como tener animales domésticos que no estén tolerados por las vigentes disposiciones sanitarias o de policía municipal. Teniendo la obligación el propietario de tener el animal domestico registrado, y con la vacunación correspondiente y actualidad conforma a la normativa legal vigente en cada momento, comprometiéndose a recoger, reparar, o reponer los elementos públicos y privados que su animal de compañía pueda producir.

Art. 8º. Los pisos serán exclusivamente destinados a vivienda, no permitiéndose la instalación de motores, herramientas o máquinas no usuales y corrientes para los servicios de habitación y morada.

Cualquier aparato, tales como receptores de radio, televisión, etc., se regularán de forma que su funcionamiento no trascienda ni moleste a los otros pisos o locales, cumpliendo las normativas municipales de Sabadell y que cada propietario tendrá a su disposición, en cuanto a ruido, y comprometiéndose al respeto a no producir esa contaminación acústica respectando en todo momento, los valores establecidos por el municipio de Sabadell, o comunidad autónoma de Catalunya,

Art. 9º. No se permitirá aparcarse vehículos, bicicletas, carritos de niños ni cualquier otro objeto en las escaleras, vestíbulos ni portal, así como depositar basuras en cualquier lugar de uso común que no sean los previstos por el municipio en el servicio municipal de recogida de basuras, y en las horas previamente designadas. Procurando depositar los residuos urbanos separadamente. En los contenedores previstos a tal fin. Por el ayuntamiento de Sabadell.

Art. 10º. Tampoco podrá escandalizarse ni en el interior de cada piso o local ni en lugares de uso común. Si en los días propios, o en la realización de actos tradicionales se celebrasen festejos, se cuidará que los ruidos no trasciendan al exterior, afectando a la tranquilidad de otros condueños.

Art. 11º Los propietarios o arrendatarios de pisos o locales, cuando se ausenten o dejen deshabitada alguna vivienda o local, están obligados a dejar la llave a quien sea de su confianza. o al presidente de la escalera o cualquier miembros de la junta de la escalera, para que, en caso de emergencia por rotura de conducciones de agua, gas u otras averías, se pueda penetrar en el interior y evitar mayores daños.

Art. 12. El incumplimiento de lo preceptuado en cualquiera de los artículos de este Reglamento, sin perjuicio de resarcir los daños a que hubieran lugar, podrá ser sancionado por la Junta. Con las medidas aprobadas en los estatutos o legalmente establecidas en nuestra legislación.

O con multa, según la importancia de cada caso, y cuyos importes se designaran en la reunión de propietarios y engrosarán los fondos de la Comunidad.

Art. 13. Se señalan como cometidos propios de cada rellano limpieza de su parte de rellano, realizan por periodos de semana a meses la limpieza restante del inmueble como es la acera, de la entrada, puertas ascensores, escaleras, pasillos, etcétera. Pudiendo la comunidad contratar este servicio. Contribuyendo por parte proporcional en su costo todos los propietarios.

Art. 14. los cargos de Presidente, Secretario y Administrador se irán ejerciendo por períodos anuales, salvo prórrogas expresas o tácitas acordadas en la Junta anual ordinaria, y sin que puedan rechazarse salvo que no se base en justa causa, a juicio de la Junta. Estos cargos son obligatorios para los titulares.

Art. 15. la asistencia a las Juntas será de carácter obligatorio, tanto para las ordinarias como para las extraordinarias, no pudiéndose faltar a no ser por causas justificadas. Al inasistente a más de dos Juntas consecutivas o a una en la que sea necesaria su presencia para la obtención de la mayoría que



determina la Ley de Propiedad Horizontal, se le impondrá la multa de x pesetas, que abonará juntamente con el inmediato recibo de la cuota mensual.

Art. 16. El pago de las cuotas de los gastos generales de la Comunidad se efectuará dentro de los diez primeros días de cada mes. De no hacerlo dentro del plazo, señalado estarán los recibos a disposición del titular durante siete días naturales más en el domicilio del Administrador. las faltas injustificadas de pago darán acción a la Junta para reclamarlo judicialmente, siendo de cuenta del titular deudor los gastos y costas que se originen.

Art. 17. Las cuestiones que surjan entre los dueños de pisos o locales por razón de la propiedad, serán sometidas a la Junta de Propietarios que, con carácter extraordinario, se convocará al efecto a petición de cualquiera de las dos partes. La Junta actuará como árbitro y resolverá en el acto, quedando libre la acción judicial para el que no se conformara con la decisión acordada.

Art. 18. Las presentes normas entrarán en vigor a partir de la fecha de su aprobación por la Junta de Propietarios.

Sabadell, a..... de..... de 2004.



MODEL DE CERTIFICAT

SR. (nom i cognom del secretari).....SECRETARI DE LA COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL (carrer i núm). AL MUNICIPI DE (població), DE LA QUE ÉS PRESIDENT EL SR.(nóm y cognom del president)

CERTIFICO

(esposar el motiu del certifat)

(sempre que faci referencia a un vei ha de consta el nóm i cognoms, DNI i pis)

.....

.....

.....

.....

Per que aixi consti, lliuro el present certificant amb el vist i Plau del President

(Municipi)de del dos mil

El secretari

(Signatura del Secretari)

Vist -i - Plau

El president

(signatura del president i segell de la camunitat de propietaris)



SOLICITUD AL JUEZ PIDIENDO SU INTERVENCIÓN ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE DESIGNAR PRESIDENTE (ARTÍCULO 13.2)

Como una variable del supuesto contemplado, dice la Ley que también podrá acudir al juez cuando fuese imposible para la junta designar Presidente de la Comunidad. En este caso, puede tomar la iniciativa cualquier vecino o grupo de vecinos, en los términos del siguiente ejemplo:

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA.

Sres , con domicilio en....., calle..... y con documentos nacionales de identidad número y, respectivamente, decimos:

- El día 17 de los corrientes se celebró junta de Propietarios de la Comunidad en que tenemos los domicilios indicados en el encabezamiento, entre los puntos del orden del día uno que se refería a la elección de Presidente que sustituyera a quien ha venido ejerciendo el cargo durante el ejercicio anterior.

Adjuntamos la convocatoria citada.

- La junta se celebró en primera convocatoria y en el curso de ella se procedió a la elección del propietario que hubiera de ser Presidente, sin que a pesar de las diversas votaciones que se realizaron pudiera obtenerse la mayoría que exige la ley pues ninguna de las candidaturas recibió el voto favorable del total de los propietarios que a su vez representaron la mayoría de las cuotas de participación, por lo que resultó imposible alcanzar ningún acuerdo, levantándose la junta sin haber podido nombrar Presidente.

Adjuntamos copia del acta de esa junta.

- Como en este momento carece nuestra Comunidad de Presidente, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal solicitamos su intervención para que designe provisionalmente un Presidente, significándose que, con ese carácter provisional.

Cualquiera de nosotros estaría dispuesto a aceptar la designación mientras la comunidad lo nombra definitivamente Conforme al tramite legal.

- Como vera en la copia del acta adjunta, hasta esa junta vino ejerciendo el cargo de presidente Don..... Que vive en el piso..... de este edificio

Sabadell a 1 de mayo del 2004



**ESCRITO CONFIRIENDO LA REPRESENTACIÓN PARA ACUDIR A LA JUNTA DE PROPIETARIOS
(ARTÍCULO 15.1)**

Bastará un simple escrito para que un propietario otorgue su representación voluntaria en favor de la persona que tenga por conveniente, sea miembro o no de la Comunidad. La representación puede otorgarse para una junta concreta o con carácter general para todas las que pudieran celebrarse.

- Como propietario del pisode la calleN de esta ciudad, designo a don para que me represente en la junta de Propietarios que se celebrará el próximo día 25 de junio.

Sabadell a 20 de junio del 2004.

A continuación consignamos un modelo de representación de carácter genérico:

- Como propietario del piso..... de la calle.....Nº 0 de esta ciudad, designo a don para que me represente en cuantas juntas celebre en lo sucesivo esa Comunidad de Propietarios.

Sabadell a 20 de junio del 2004

Conviene adoptar una precaución: como es que el Secretario tendrá que quedarse con el documento justificativo de la representación,



CONVOCATORIA DE LA JUNTA POR EL PRESIDENTE (ARTICULO 16.2)

Como anteriormente vimos, para que las juntas de Propietarios sean válidas los propietarios deben ser convocados en forma legal, es decir, la convocatoria debe contener los siguientes datos esenciales:

1. Día y hora de su celebración en primera o, en su caso, en segunda convocatoria
2. Lugar donde se celebrara la junta
3. Asuntos a tratar (orden del día).
4. Persona o personas que la realizan.

No es imprescindible que se indique si la junta es ordinaria o extraordinaria pues ello vendrá determinado por los asuntos que se traten.

Convocatoria por el Presidente

La convocatoria hecha por el Presidente puede ser de la siguiente forma:

Estimado propietario:

El día 25 de junio próximo celebraremos junta de Propietarios de esta Comunidad, a las 20 horas en primera convocatoria y media hora después en segunda convocatoria, en el local de la asociación de vecinos para tratar de los asuntos comprendidos en el orden del día

1. Cuentas del ejercicio económico correspondiente al período comprendido l 1 de junio de 1999 y el 30 de mayo de 2000.
2. Presupuesto de gastos e ingresos para el período anual iniciado el día 1 de julio de 2000 fijación de las cuotas correspondientes a cada propietario mismo período.
3. Informe del seguro del edificio, mantenimiento de ascensor, fondo de reserva
4. Ruegos y preguntas.

Tiene a su disposición en mi domicilio las cuentas y la propuesta de presupuesto que se someterán a la decisión de la junta, así como los documentos justificativos de los gastos, por si desea examinarlos.

Sin otro particular, le saludo atentamente

D.....presidente de la comunidad de propietarios

Como se ve, la inclusión de la segunda convocatoria junto a la primera, separadas ambas por un mínimo de media hora, permite que se celebre la Junta poco tiempo después si a la hora inicialmente señalada no hay quórum suficiente.

Accidentalmente, si hubiera propietarios que mantuvieran deudas con la Comunidad, habrá de incluirse una relación con el nombre de ellos advirtiéndoles de la privación de su derecho de voto.



Convocatoria por los propietarios

Vimos también que, si el Presidente no pudiera o no quisiera convocar la junta, pueden hacerlo también los propietarios individuales siempre que su número sea igual o superior a la cuarta parte del total de los propietarios.

o, fuese cual fuese su número, cuando representen coeficientes que sumados alcancen por lo menos el 25%.

Sr Presidente de la Comunidad de Propietarios.....

Muy señor nuestro:

Los abajo firmantes, propietarios de diversos pisos y locales de la Comunidad que usted preside, cuyos coeficientes suman el 38% (o en número superior a la cuarta parte del total de los propietarios), solicitamos convoque a la brevedad posible junta de Propietarios a fin de tratar sobre los asuntos que contiene el siguiente orden del día:

- 1.-
- 2.-
- 3.- ruegos y preguntas

Sin otro particular, le saludamos atentamente.

(Y se consignará a continuación, como antefirma de los solicitantes, sus nombres y apellidos con indicación de los pisos o locales de que son dueños)

Si el Presidente no accediera a la convocatoria que se le solicita o si no pudiera hacerla, o si los propietarios quisieran hacerla directamente, podrán formularla por medio de la siguiente comunicación:

Estimado propietario:

Los abajo firmantes, miembros todos de la Comunidad de Propietarios de este inmueble, en cuanto titulares de pisos y locales cuyos coeficientes suman el 38%, ante la prolongada ausencia del Presidente de la Comunidad hemos resuelto convocarles para la junta de Propietarios que celebraremos el día 25 de junio Próximo, a las 20 horas en Primera convocatoria y media hora después en segunda convocatoria, en el local de la asociación de vecinos, para tratar los asuntos comprendidos en el siguiente orden del día:

- 1:-
- 2.-
- 3:- ruegos y preguntas

Sin otro particular, le saludamos atentamente:

Sr..... piso..... Sr..... piso.....
Sr..... piso..... Sr..... piso.....

Como se indica, en estos casos es imprescindible consignar el nombre y el piso o local de los convocantes, de modo que los demás propietarios, puedan apreciar si su número o la suma de sus Coeficientes obligan a atender su convocatoria.



**PETICIÓN DE INCLUSIÓN DE ASUNTOS EN EI ORDEN DEL DÍA POR LOS PROPIETARIOS
(ARTICULO 16.2)**

Artículo 16.2 establece en su último párrafo que cualquier propietario podrá pedir que la junta estudie y se pronuncie sobre cualquier tema interés para la Comunidad. que habrá de incluir el Presidente en el orden del día

Sr.....

A: Presidente de la Comunidad de Propietarios de

20 de junio del 2004

Muy señor mío:

Dado el evidente interés que el asunto tiene para la Comunidad, le ruego que incluya en el orden del día de la próxima junta un punto para que ésta debata y adopte el correspondiente acuerdo, el temas es sobre la reparación de la cubierta del edificio, ante las humedades en las viviendas bajo ella que evidencian su deficiente estado, inclusión cuya solicitud me faculta el artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esperando su atención, reciba mi cordial saludo:



SOLICITUD AL JUZGADO ANTE LA IMPOSIBILIDAD DE LOGRAR MAYORÍA LOS PROCEDIMIENTOS ORDINARIOS (Artículo 17.3)

Este supuesto, en el último párrafo de la regla 3^o del artículo 17, es muy poco frecuente en la práctica, pero abre perspectivas en determinados casos. en que la Comunidad puede quedar bloqueada. La solicitud juez puede revestir la siguiente forma

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

D. con domicilio en calleNº..... Sabadell, y con documento nacional de identidad Nº, comparezco para decir:

Que de conformidad con lo dispuesto. en el último párrafo de la regla 3^o . del 25 de Junio del 2000 artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal solicito su intervención para que resuelva en equidad acerca del asunto que seguidamente le expongo pues la junta de Propietarios de la Comunidad en que tengo el domicilio del encabezamiento celebró reunión el día 12 de los corrientes sin que adoptara acuerdo al respecto, no obstante figurar en el orden del día, pues no fue posible deshacer el empate entre votos a favor y votos contrarios ni, por tanto, obtener un acuerdo en ninguno de esos sentidos.

La cuestión es que diversos propietarios de esta Comunidad pretendemos que se contabilice individualmente el consumo del agua caliente ya que algunos somos sólo un matrimonio, mayores, y hacemos muy poco gasto de agua, pero otros son matrimonios jóvenes, con muchos hijos, de modo que consumen el doble y hasta el triple que nosotros, y, sin embargo, todos pagamos lo mismo.

Para su mejor ilustración, le adjunto la convocatoria de la junta y el acta expresiva de su resultado, en donde puede comprobar la certeza de las circunstancias a que me refiero.

También verá por el acta que el Presidente de la Comunidad es, al que podrá citar en el piso de este mismo edificio.

Sabadell , 25 de Junio del 2004.



REQUERIMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DE ÓRDENES DICTADAS POR LA AUTORIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN EL EDIFICIO DE LA COMUNIDAD (ARTÍCULO 10.2)

Aunque este artículo no dice expresamente que este requerimiento deba hacerse, resulta sin embargo imprescindible en todos aquellos casos que seamos requeridos por el ayuntamiento, comunidad autónoma etc. Y algunos vecinos impidan el acceso a la reparación de un elemento común

Estimado vecino:

Según sabe usted por habérselo explicado verbalmente en ocasiones anteriores, el Ayuntamiento de Sabadell nos ha ordenado realizar las obras necesarias para evitar que la cornisa se desprenda. Puestos en comunicación con la empresa a la que hemos encargado la ejecución de esas obras, nos dice que resulta imprescindible actuar desde la terraza superior del edificio, pero que no pueden llegar a ella porque usted se niega a facilitarles el único acceso con que cuentan a través de su domicilio.

Le requiero para que permita ese acceso de inmediato advirtiéndole que si persistiera en su negativa, responderá usted individualmente de las sanciones que puedan imponerse a la Comunidad.

Sin otro particular, le saludo atentamente.

Presidente

La comunicación deberá dirigirse de cualquiera de los modos que permitan tener constancia de su recepción.



COMUNICACIÓN ADVIRTIENDO LA NECESIDAD DE REPARACIONES URGENTES (ARTÍCULO 7.1)

Este artículo prohíbe al propietario realizar alteraciones fuera de su vivienda o local y le faculta, pero también obliga a comunicar a la Administrador la necesidad de realizar reparaciones urgentes.

Don..... como presidente de la comunidad sita en
calle.....

Muy señor mío:

He visto que en la pared del descansillo de la escalera de mi casa han aparecido humedades que la cubren en su práctica totalidad, lo que hace pensar que se ha producido una filtración importante en alguna de las tuberías, por lo que deberá avisar al fontanero o actuar como considere más oportuno para proceder a la reparación de esa avería.

Reciba mi atento saludo:

Normalmente, este tipo de comunicaciones se realiza de palabras, de manera que lleguen cuanto antes a su destinatario. Pero es posible que éste se desentienda o retrase la adopción de las iniciativas correspondientes, en cuyo caso convendrá dejar constancia



MANIFESTACIÓN DE SU DISCREPANCIA POR EL PROPIETARIO AUSENTE SOLICITUD DE LA JUNTA AL QUE SE COMUNICAN ACUERDOS CUYA APROBACIÓN PRECISA UNANIMIDAD (ARTÍCULO 17.1)

Como antes vimos, si el acuerdo requiriera unanimidad, se computarán como votos favorables los de los propietarios ausentes de la junta a quienes se les informara del acuerdo y dejaran pasar 30 días sin manifestar su discrepancia. Por el contrario, si quisieran oponerse al acuerdo, deberán dirigir a quien ejerza las funciones de Secretario una comunicación en términos como los que siguen:

Don C/ Piso.....

Sabadell a 30 de junio de 2004

Muy señor mío:

He recibido el día 26 de los corrientes una comunicación por la que me hacen saber que la junta de la Comunidad de la que es usted Secretario acordó, en su reunión del día 25 anterior y por unanimidad de los presentes, desafecta la que la que era vivienda del portero y proceder seguidamente a su venta.

Por medio de esta carta que le envío por conducto notaria- le expreso mi oposición a ese acuerdo dentro del plazo legal, lo que habrán de tener en cuenta a los efectos oportunos y, en particular, en cuanto a la falta del quórum preciso para tener por adoptado ese acuerdo

Sin otro particular:

Firma



CERTIFICACIONES DE ACUERDOS NECESARIOS PARA LA RECLAMACIÓN JUDICIAL (ARTICULO 21)

En diversos apartados, el artículo 21 se refiere a la necesidad de preparar una certificación del acuerdo de la Junta que apruebe la liquidación de la deuda con la Comunidad que sea objeto de la reclamación judicial. Pongamos un ejemplo de ella:

D....., Presidente de la Comunidad de Propietarios de la finca cita en la calle....., de Sabadell

CERTIFICO :

Que según consta en el libro de Acta de esta Comunidad, la junta de Propietarios celebrada el día 25 de junio de 2004 adoptó, entre otros, el acuerdo aprobatorio de la liquidación de la deuda que don....., propietario de la vivienda de este edificio, tiene con esta Comunidad, ascendente a 100.000 Ptas., como consecuencia del impago de las cuotas correspondientes a las mensualidades de enero del 1999 a junio del 2004.

El acuerdo se adoptó por unanimidad de los presentes, después de que la junta se convocara y celebrara con sujeción a los requisitos legalmente prevenidos en su segunda convocatoria.

Y, para que conste, firmo esta certificación en Sabadell a 25 de junio del 2004

La ley no dice sobre qué extremos complementarios debiera extenderse la certificación, de modo que incluso pudiera considerarse excesiva la del ejemplo anterior.

No estará de más desmostarlo debería hacerse un certificado como el siguiente

D....., Presidente de la Comunidad de Propietarios de la finca cita en la calle....., de Sabadell

CERTIFICO:

Que según consta en el libro de Acta de esta Comunidad, la junta de Propietarios celebrada el día 20 de Mayo de 2004 adoptó, entre otros, el acuerdo reclamar judicialmente la deuda que tiene con esta comunidad el propietario D, Propietario de la vivienda de este edificio, según liquidación que había aprobado la junta celebrada 20 de marzo anterior.

El acuerdo que se certifica adoptó por unanimidad de los presentes, después de que la junta se convocara y celebrara con sujeción a los requisitos legales en su segunda convocatoria.

Y, para que conste, firmo esta certificación en Sabadell a 25 de junio del 2004



Estatutos inscrito en el registro de la propiedad

ESTATUTOS

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. CONSTITUCIÓN

Se constituye una Comunidad de Propietarios, al amparo de aquello de lo que prevé en el artículo 396 del Código Civil de la Ley de la Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y Leyes 2/88 de 23 de febrero y 8/99 de 6 de abril de la reforma anterior, y por los presentes Estatutos y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 2. MIEMBROS

La Comunidad de Propietarios estará integrada por todos y cada uno de los propietarios de las viviendas y locales del inmueble. La calidad de miembros de la Comunidad es irrenunciable.

Artículo 3. DURACIÓN

Los presentes Estatutos tendrán vigencia desde el momento de la Constitución de la Comunidad de Propietarios, con una duración indefinida, excepto en los casos de disolución.

Artículo 4. DOMICILIO

La Comunidad de Propietarios tendrá su domicilio en la finca. De no acordar otra cosa expresamente por la Comunidad de Propietarios, se entenderá a efectos de notificación que es el domicilio del Presidente.

CAPITULO II

FINALIDADES

Artículo 5. OBJETO

La Comunidad de Propietarios tiene por objeto la administración, conservación, adecuación y utilización de los elementos comunes de la finca, así como la regularización de la convivencia vecinal de los titulares y ocupantes.

Para conseguir el citado objetivo, tendrá a su cargo las atribuciones siguientes :



- a) Ejercer con carácter general las funciones de administración de la finca.
- b) Velar por la adecuada conservación, mantenimiento y reparación de los elementos comunes del inmueble, adoptando las medidas pertinentes.
- c) Tener cuidado de la presentación y normal funcionamiento de los servicios comunes del edificio como son, el de la portería, la iluminación, la limpieza de la escalera y pasillos, ascensores, suministro de agua y de otros que tenga el inmueble. Así mismo colaborará si es necesario con el resto de la Comunidad de Propietarios y Juntas Administradoras del grupo por lo que se refiere a la conservación y mantenimiento de los servicios comunes y espacios comunes a todos ellos.
- d) Exigir de sus miembros el pago de gastos de administración, conservación y servicios de acuerdo con la cuota de participación fijada en su contrato y las que se determinen al constituirse a efectos registrales al régimen de propiedad Horizontal.
- e) Administrar el importe de las cantidades recaudadas por los gastos y obligaciones comunes.
- f) Representar y defender los intereses comunes de sus miembros

Artículo 6. DERECHOS DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD

Los miembros de la Comunidad de Propietarios tendrán los siguientes derechos:

- a) Elegir los cargos de gobierno y ser elegidos
- b) Tomar parte con voz y voto a las Juntas de Propietarios, personalmente o bien a través de un representante legal o voluntario.
- c) Formular propuestas, sugerencias y consultas a los órganos de gobierno,
- d) El uso y disfrute de la parte privada, así como de las comunes, sin más limitaciones que las que se deriven de la legislación vigente, los presentes Estatutos y del acuerdo de la propia Junta.
- e) En general las que correspondan a los propietarios según la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, y modificada por la Ley 8/99 de 6 de abril.

Artículo 7. OBLIGACIONES DE LOS MIEMBROS DE LA COMUNIDAD

Serán obligaciones de los miembros de la Comunidad

- a) Respetar las instalaciones generales del inmueble, ya sean de uso general o privado, y mantener las viviendas y locales que ocupen en buen estado de conservación, seguridad, e higiene.
- b) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exijan los servicios del inmueble, así como la creación de las servidumbres que sean necesarias para la creación de nuevos servicios de interés general. Si procede, tendrá derecho a ser indemnizado por el perjuicio que se le ocasiona a cargo de los beneficiados por los nuevos servicios, o de la propia Comunidad.



- c) Realizar en las viviendas y locales, aquellas obras de reparación y conservación que sean necesarias por tal de evitar daños en los elementos comunes o en las demás viviendas y locales, rescindiendo de los daños que ocasione por su culpa o negligencia, o de les personas por las que se haya de responder.
- d) Permitir la entrada en su vivienda o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- e) Contribuir, de acuerdo con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales por el adecuado mantenimiento del inmueble, los servicios, impuestos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, respondiendo con la propia vivienda por las cantidades debidas a la Comunidad.
- f) Contribuir, de acuerdo a la cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva de la Comunidad, según lo establecido en el artículo 9, 1, f de la Ley de Propiedad Horizontal.
- g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y con las reservas relacionadas con los otros titulares, respondiendo delante de ellos, de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- h) Satisfacer, en la parte que les corresponda a su cuota, aquellas cantidades que se hayan abonado al Instituto Catalán del Suelo por la administración, conservación, servicios comunes, contribuciones, impuestos, árbitros, tasas y derechos que graben la propiedad o el uso de las viviendas y locales y que habrán de ser reintegradas por parte de la Comunidad de Propietarios a su requerimiento.
- i) Satisfacer a la Comunidad de Propietarios, las cuotas que le sean debidas por los conceptos indicados en el apartado anterior.
- j) Cumplir los acuerdos válidamente adoptados por los órganos de gobierno.
- k) Aceptar, excepto por causa grave estimada libremente por la Junta de Propietarios, los cargos directivos por los que fueran elegidos.
- l) Comunicar, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquiera medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de cualquier temática relacionada con la Comunidad.
- m) Comunicar, a quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local, a los efectos de establecer en el artículo 9.1.f de la Ley de Propiedad Horizontal.

En general a cumplir las obligaciones impuestas por la normativa vigente y en especial la que hace referencia a viviendas de Protección Oficial que afecta a los titulares y ocupantes de los mismos.

CAPITULO I I I



ORGANOS DE GOBIERNO

SECCIÓN 1

Artículo 8. ORGANOS DE GOBIERNO

La Comunidad estará regida por los siguientes órganos de gobierno:

- a) La Junta de Propietarios
- b) El Presidente, y, en su caso el Vicepresidente.
- e) El Administrador.
- d) El Secretario.

El Presidente, el Secretario, o en su caso el Vicepresidente y el Administrador, serán nombrados en el acto fundacional por la Junta de Propietarios, a la que corresponderá igualmente la renovación de los citados cargos, que tendrán una duración anual, pudiendo ser reelegidos o renovados.

SECCIÓN II

Artículo 9. LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La Junta de Propietarios es el órgano de expresión de la voluntad, colectiva y estará integrada por los titulares de las viviendas y locales de la finca.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- a) Nombrar y remover los cargos de Presidente, Secretario, y si cabe, de Vicepresidente y Administrador, y resolver las reclamaciones que se presenten contra los mismos.
- b) Aprobar el plan de ingresos y gastos previsibles y censurar las compras y balance de cada ejercicio económico.
- c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, tanto ordinarias como extraordinarias, así como ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador.
- d) Aprobar o reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- e) Conocer y decidir todos aquellos asuntos de interés general por la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para un mejor servicio común.

Artículo 10. REGIMEN DE SESIONES

La Junta de Propietarios se reunirá en sesiones Ordinarias y Extraordinarias.



- a) Sesión Ordinaria: Tendrá lugar durante el primer trimestre del año. Será convocada por el Presidente con quince días de antelación, mediante un aviso colocado en la tabla de anuncios de la Comunidad y notificación individual a cada uno de los representantes de la Comunidad, señalando el orden del día. Si fuera imposible practicar la notificación individual, la notificación por la tabla de anuncios producirá plenos efectos jurídicos en el término de tres días naturales. Este criterio se seguirá para cualquier notificación o citación.
- b) Sesión Extraordinaria: Serán convocadas por el Presidente, a iniciativa propia o a propuesta de un número de miembros de la Junta que represente al menos una cuarta parte de las cuotas de participación. Se anunciará con las mismas formalidades que las Ordinarias y solo se podrán tratar los asuntos que han motivado su convocatoria.
- e) Tanto la Junta Ordinaria como las Extraordinarias se entenderán válidamente constituidas en la primera convocatoria cuando asistan personalmente o a través de representante, la mayoría de propietarios que representan la mayoría de las cuotas de partición, y en segunda, cualquiera que sea el número de asistentes. Cada propietario de una vivienda o local tendrá derecho a un solo voto.

No obstante, se entenderá la Junta válidamente constituida sin convocatoria previa, si están presentes todos los propietarios y acuerden por unanimidad su constitución y el orden del día a tratar.

La convocatoria de las Juntas habrá de contener la relación de propietarios que no estén al corriente de pago, y se advertirá de la privación de derecho voto.

Cualquier propietario podrá solicitar por escrito que la Junta estudié o se pronuncie sobre cualquier tema de interés, incluyéndose en el orden del día.

De cada sesión se levantará un Acta, que se cerrará con las firmas del Presidente y Secretario al finalizar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. A partir de su cierre, los acuerdos serán ejecutivos.

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un Libro de actas diligenciado por el Registro de la Propiedad.

SECCIÓN III

EL PRESIDENTE, EL ADMINISTRADOR Y EL SECRETARIO

Artículo 11. EL PRESIDENTE

Corresponde al Presidente de la Comunidad de Propietarios las siguientes funciones:

- a) Representar en juicio y fuera de él a la Comunidad en aquellos asuntos que le afecten.
- b) Convocar las Juntas y presidirlas, así como dirigir las deliberaciones y dar el visto bueno a las Actas firmadas por el Secretario.
- c) Adoptar las medidas que crea oportunas para un mejor gobierno, régimen y administración de la Comunidad, haciéndolo público a la Junta de Propietarios.



En caso de ausencia, enfermedad o disminución, será substituido por el Vicepresidente o Secretario según corresponda.

Artículo 12 EL ADMINISTRADOR

La Junta de Propietarios podrá nombrar un Administrador, cargo que podrá ser encargado a cualquier propietario, así como a personas físicas con calidad profesional suficiente y legalmente reconocidas para

ejercer estas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los temas legalmente establecidas.

Serán funciones de; Administrador:

- a) Velar por el buen régimen del edificio, asegurar la correcta utilización de los servicios, instalaciones, y hacer a estos efectos, las debidas advertencias a los titulares.
- b) Preparar oportunamente el Plan anual de ingresos y gastos que habrán de ser aprobados por la Junta de propietarios, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender la conservación y mantenimiento de la finca, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando parte al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y cobros que sean procedentes.
- e) Cualquier otro que le sea encargado por la Junta de Propietarios.

Artículo 13. EL SECRETARIO

Serán funciones propias del Secretario:

- a) Redactar las convocatorias de la Junta de Propietarios y las Actas de las sesiones celebradas.
- b) Custodiar los libros de actas de la Junta de Propietarios, documentos y sellos de la Comunidad, aparte de la contabilidad.
- c) Expedir certificaciones con referencia a los libros y documentos de la Comunidad con el visto bueno de la Junta.
- d) Redactar de acuerdo con las instrucciones del Presidente las normas de régimen interior notificaciones apercibimientos a los vecinos y en general la correspondencia propia de la Junta.
- e) Gestionar la reforma de los Estatutos y las normas de régimen interior, vigilando el orden, disciplina y uso de las partes comunes, de todo lo que afecte a la Comunidad.
- f) Conservar, durante el termino mínimo de 5 años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y otros documentos relevantes de las reuniones.



CAPITULO IV

ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

Artículo 14. ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS

Son de propiedad común el suelo o solar, el contorno, 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 y configuración, los elementos de cierre que las

conformen y sus revestimientos exteriores, el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos, y los recintos destinados a los ascensores, depósitos, contadores, telefonas u otros servicios o instalaciones comunes, incluido aquellos que fueran de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones por el desagüe y por 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 o prevención de incendios; las de portero electrónico y de otros de seguridad de; edificio, así como las de las antenas colectivas y demás instalaciones por los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualquier otro elemento material o jurídico que por su naturaleza o destino resulte indivisible.

Las partes en copropiedad no son susceptibles de división y solo podrán ser alineadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son parte inseparable.

El propietario de cada vivienda o local es el único titular de las obras en su interior a partir de la puerta de acceso incluyendo esta, y lo por tanto, de las ventanas, tabiques, pavimentos, decoración, sanitarios y aparatos de saneamiento, conducciones particulares de servicios desde la acometida hasta la red general del inmueble y en general de todo lo que se encuentra en su interior excepto prueba en contrario.

También pertenece al propietario de la vivienda o local, como anexo inseparable al mismo, las guardillas, sótanos y porches construidas en planta común que le hayan estado asignadas.

Artículo 15. RESPONSABILIDADES

La responsabilidad civil subsidiaria derivada de la instalación y utilización de los servicios e instalaciones de; edificio será atribuida a la comunidad siendo repartida entre los propietarios en proporción a su cuota de participación. Podrá ser concertada con una compañía de seguros.

La responsabilidad derivada de la utilización defectuosa o negligente de los servicios e instalaciones del edificio será atribuida a los que sean responsables. La Junta de propietarios podrá exigir de los infractores el resarcimiento de los daños originados.

Cada titular es responsable de la adecuada utilización y mantenimiento de la vivienda o local que ocupa. Los daños y perjuicios que puedan ocasionar a la finca o a otros titulares podrá ser exigida de acuerdo con aquello que prevé la legislación vigente.

Artículo 16. RÉGIMEN ECONÓMICO



Constituyen los recursos económicos de la Comunidad:

- a) El importe de las cuotas aprobadas para hacer frente a los gastos comunes y las correspondientes al fondo de reserva de la Comunidad.
- b) Donaciones, subvenciones y legados de toda clase que puedan ser otorgados por cualquier persona natural o jurídica, pública o privada.
- c) Cualquier otro ingreso que pueda corresponder a la Junta.
- d) Importe de las cuotas de seguro de incendios

Los recursos obtenidos se destinarán a satisfacer los gastos comunes ordinarios y el exceso, si lo hubiera, se destinarán a nutrir un fondo de reserva para satisfacer gastos extraordinarios y de mejora comunes aprobados por la Junta de Propietarios.

Artículo 17. CONTABILIDAD

Se llevará un libro de ingresos y gastos y se conservarán adecuadamente ordenados los justificantes. El Administrador será el que custodiará este libro.

Con carácter anual y con referencia de 31 de diciembre, se practicará un balance de situación que será sometido por el Presidente a la Junta de Propietarios.

El fondo propio de la Junta será depositado en una cuenta bancaria o caja de ahorros a nombre de la Comunidad de Propietarios.

Para disponer del citado fondo, será necesaria siempre la firma del Presidente o Vicepresidente por los supuestos de sustitución previstos, y del Administrador.

