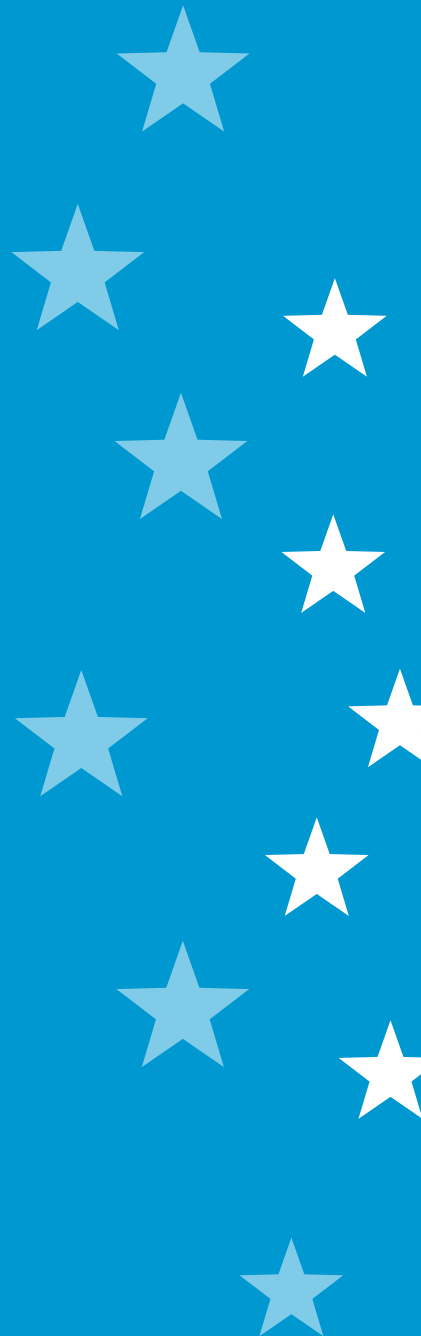


Propiedad Horizontal

1. ¿Que es la Propiedad Horizontal?
2. El Título Constitutivo
3. Órganos de Gobierno
4. Adopción de Acuerdos
5. Obligaciones de los propietarios
6. Obligaciones de la Comunidad de Propietarios
7. Finalización del régimen de propiedad Horizontal
8. Recomendaciones
9. Legislación de referencia
10. Oficinas y registros
11. Direcciones web de interés



¿Que es la Propiedad Horizontal?:

- Es la fórmula legal más apropiada y habitual de regular la propiedad y la convivencia entre los vecinos en los edificios.

- Las normas básicas que regulan la Propiedad Horizontal en España son el Código Civil (art. 396) y la Ley 49/1960, sobre Propiedad Horizontal, así como los Estatutos que apruebe cada comunidad de propietarios.

- Estas normas pueden aplicarse igualmente a las urbanizaciones.

- Se trata de un sistema especial de propiedad donde el dueño de un piso o local será, por un lado, propietario singular y exclusivo de ese piso o local y, por otro, copropietario de los elementos comunes del edificio.

- Los elementos comunes serán todos aquellos necesarios para el adecuado uso y disfrute del edificio, y en todo caso:

- Cimientos y tejado.

- Fachada.

- Parte exterior de terrazas, balcones y ventanas.

- Elementos estructurales: muros, pilares, forjados.

- Portal, escaleras, corredores, patios comunes.

- Recintos destinados a: ascensores, depósitos, contadores, telecomunicaciones .

- Ascensores y portero electrónico.

- Canalizaciones, instalaciones y conducciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar.

- Los conductos de calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos.

- Las instalaciones de detección y prevención de incendios y otras de seguridad del edificio.

- Las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo.

- Cualesquiera otros elementos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

- A cada piso o local se atribuye, en el Título Constitutivo de Propiedad Horizontal, una **cuota de participación** (en centésimas) con relación al total del edificio, cuota que sirve de módulo para determinar la participación de cada dueño en los gastos y beneficios de la comunidad.

■ El Título Constitutivo

- El título constitutivo de la propiedad horizontal, es aquel documento público (escritura de División Horizontal), mediante el cual el/los propietario/os de un edificio deciden dar individualidad jurídica a los pisos y locales (también a garajes, trasteros...) que lo forman; deciden someterse al régimen especial de propiedad horizontal; determinan los elementos comunes del edificio; y fijan las cuotas de participación de cada piso o local en las cargas y beneficios de la comunidad.
- Este documento debe contener la descripción del edificio en su conjunto, recogiendo los servicios e instalaciones con los que cuenta, además de una descripción de sus distintos pisos y locales, a los que deberá dar una numeración correlativa.
- En la descripción de pisos y locales el Título Constitutivo expresará su extensión, los linderos, la planta en la que se encuentre y los anejos, tales como garaje, trasteros...
- En los edificios nuevos es el constructor el que realiza la División Horizontal antes de vender los pisos y locales. También pueden hacerlo los propietarios de mutuo acuerdo, o puede ordenarlo un juez.
- Este Título se otorga ante notario y se inscribe en el Registro de la Propiedad.
- En ocasiones el Título Constitutivo incluye, bajo la denominación de "Normas de Comunidad", los Estatutos que regirán el funcionamiento interno de la Comunidad de propietarios. La aprobación de tales Estatutos no es obligatoria, y pueden ser aprobados posteriormente por los propietarios, pero deben hacerlo por unanimidad.
- En los Estatutos se pueden determinar, entre otras cosas, los usos o destinos del edificio, de sus diferentes pisos o locales, y de las instalaciones y servicios; cuestiones relativas a los gastos, la administración y gobierno de la comunidad de propietarios; seguros, conservación y reparaciones. Los Estatutos, para que puedan afectar a terceros, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Además de los Estatutos, la Comunidad de Propietarios puede aprobar, para regular la convivencia de los vecinos y la utilización de los servicios y elementos comunes, lo que se denominan Reglamentos de Régimen Interior.
- Los Reglamentos de Régimen Interior, obligatorios para los propietarios como los Estatutos, suelen aprobarse para regular usos o actividades concretas (por ejemplo: horario y normas de utilización de una piscina o pistas deportivas; utilización de ascensores; horarios de recogida de basuras...).




Órganos de Gobierno


Los órganos de gobierno de la comunidad de propietarios son los siguientes:

- La Junta de Propietarios


- Es el máximo órgano de la Comunidad y está formada por todos los propietarios de elementos privativos del edificio.



- Se reunirá al menos una vez al año en Junta Ordinaria para aprobar las cuentas del ejercicio anterior y el presupuesto del siguiente. La convocatoria para esta Junta se realizará por el Presidente con al menos seis días de antelación.





- Además, se reunirá en Junta Extraordinaria cuando lo considere conveniente el presidente o cuando 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. En este caso la convocatoria se hará con suficiente tiempo como para notificar a todos los propietarios.




- Podrá reunirse la Junta sin necesidad de convocatoria si concurren todos los propietarios y deciden constituirla.

- La convocatoria la realizará el presidente o, en su defecto, los promotores y deberá:

- 
1. Hacerse por escrito.
 2. Notificarse a todos los propietarios.
 3. Indicar lugar, hora y fecha de reunión, tanto en primera como en segunda convocatoria.
 4. Orden del día.
 5. Relación de propietarios que tienen deudas con la Comunidad y que, por ello, pueden verse privados de su derecho de voto.



- Cualquier propietario puede solicitar al Presidente que se incluya un asunto en el orden del día de la próxima Junta que vaya a celebrarse.



- La Junta se entenderá constituida en Primera Convocatoria si concurren la mayoría de los propietarios que sumen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. Si faltasen propietarios o cuotas de participación, se entenderá constituida la Junta en segunda Convocatoria una vez pasados treinta minutos.

- Corresponde a la Junta, entre otras, las siguientes funciones:


1. Nombrar y remover los cargos de la Comunidad (presidente, secretario...) y resolver las reclamaciones que los propietarios de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
2. Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
3. Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca.
4. Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen Interior.
5. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

- El Presidente y, en su caso, Vicepresidente

- Sólo podrá ser Presidente el propietario de un piso o local del edificio.
- Se nombrará por elección o, a falta de candidatos, por turno rotatorio en los propietarios o por sorteo.
- El nombramiento es obligatorio, y sólo puede renunciarse acudiendo a los Tribunales.
- El nombramiento, salvo que los Estatutos marquen un plazo distinto, será por un año.
- El presidente puede ser destituido por acuerdo Mayoritario de la Junta de Propietarios.
- El presidente ostenta la representación legal de la Comunidad de Propietarios.
- Si se nombra un vicepresidente, lo cual no es obligatorio, el mismo sustituiría al presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, y le asistiría en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

- El Secretario y el Administrador

- Los cargos de secretario y de administrador pueden ser desempeñados por el Presidente.
- Asimismo, ambos cargos, juntos o por separado, pueden ser desempeñados por cualquier propietario.




- También pueden ser desempeñados, juntos o por separado, por una persona, física o jurídica, no propietaria, pero que cuente con la habilitación profesional correspondiente (Administrador de Fincas Colegiado).

- Corresponde al Secretario

1. Realizar las citaciones para las Juntas.
2. Levantar Acta en las reuniones de las Juntas.
3. Velar por el cumplimiento de los requisitos legales en la Junta.
4. Expedir certificaciones de los acuerdos adoptados por la Junta.
5. Custodiar la documentación de la Comunidad de Propietarios (durante cinco años).

- Corresponde al Administrador:


1. Velar por el buen funcionamiento del edificio sus instalaciones y servicios.
2. Atender a la conservación y mantenimiento del edificio, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al Presidente o, en su caso, a los propietarios.
3. Hacer las oportunas advertencias y apercibimientos a los propietarios sobre sus conductas.
4. Preparar y someter a la Junta el plan de gastos anual.
5. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.



- 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 la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a los anteriores.

■ Adopción de Acuerdos

- La asistencia y voto en la Junta de Propietarios será personal o por representación. Para otorgar dicha representación será suficiente una autorización escrita y firmada por el representado.
- Los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios vinculan a todos los propietarios, salvo cuando lo acordado sea una obra no necesaria.
- Si un propietario adeuda alguna cantidad a la Comunidad de Propietarios, y no la ha impugnado judicialmente, podrá participar en las deliberaciones de la Junta, pero no en las votaciones.
- Sólo se exigirá unanimidad cuando se acuerde la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de o en los estatutos de la Comunidad.
- Existen una serie de acuerdos que requerirán el voto favorable de 3/5 partes del total de los propietarios que representen, a su vez, al menos 3/5 partes de las cuotas de participación:
 - 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.
 - El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble. En este caso, si el acuerdo supusiese alguna afección o perjuicio a algún propietario, debería contarse con la aprobación del mismo.
- La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada por 1/3 de los miembros de la comunidad que representen, a su vez, 1/3 de las cuotas de participación.
- Para la validez del resto de acuerdos bastará el voto de la mayoría de los propietarios que supongan, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación.
- Esta mayoría simple servirá también para la aprobación 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.




- 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.


- Los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios se consignarán en el Libro de Actas.

- Impugnación de Acuerdos

- La impugnación de los acuerdos de la Comunidad de Propietarios, que se realizará ante los Tribunales Civiles, sólo será posible en los siguientes casos:

- 
1. Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
 2. Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
 3. Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

- Sólo podrán impugnar los acuerdos:

- 
1. Aquellos que votaron en contra.
 2. Aquellos que no asistieron a la Junta.
 3. Aquellos privados de voto indebidamente.

- No podrán impugnar acuerdos los propietarios que deban dinero a la Comunidad, salvo que lo votado sea el establecimiento o la modificación de las cuotas de participación.

- La impugnación debe presentarse en el plazo de 3 meses desde que se adoptó el acuerdo, o en el de un año en el caso de que lo impugnado sean acuerdos contrarios a la ley o los estatutos.

■ Obligaciones de los propietarios

Las principales obligaciones de los propietarios respecto a la Comunidad y al resto de propietarios son:

- Respetar las instalaciones de la Comunidad y los elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando causar daños o desperfectos.
- Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local, de manera que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione.
- Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir en él las servidumbres (de paso, de luces, bajadas de aguas) imprescindibles para la creación de servicios comunes de interés general (como por ejemplo, ascensor, portería, conserjería, vigilancia, etc.), teniendo derecho a que la Comunidad le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados.
- Contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales del inmueble.
- Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que debe existir en la Comunidad para atender las obras de conservación y reparación de la finca. Este fondo debe estar dotado con una cantidad no inferior al 5 % del último presupuesto ordinario de la Comunidad.
- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.
- Comunicar al secretario de la comunidad el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de todo tipo relacionadas con la Comunidad.
- 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.
- Ni al propietario, ni al ocupante, del piso o local, 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.
- Los incumplimientos de los propietarios respecto a la Comunidad o al resto de los propietarios, se resolverán ante los Tribunales Civiles de Justicia.

Obligaciones de la Comunidad de Propietarios

Las principales obligaciones de la Comunidad de Propietarios son:

- 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 de habitabilidad, accesibilidad y seguridad.
- La realización de las obras necesarias y la instalación de los mecanismos oportunos que permitan la accesibilidad de personas discapacitadas o mayores de setenta años que vivan o trabajen en el edificio y así lo soliciten.
- Permitir que cualquier propietario modifique los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario.

Finalización del régimen de propiedad Horizontal

Este régimen especial de propiedad se extingue por:

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

Recomendaciones

- Como propietario es recomendable que conserve toda la documentación referida a la Comunidad de propietarios (recibos, actas, convocatorias...) al menos durante cinco años.
- Solicite información, incluso por escrito, tanto al presidente, como al administrador, sobre todas aquellas cuestiones que le planteen alguna duda (pagos, actividades, obras...).
- Si se acuerda por la Junta de Propietarios, sería posible que las convocatorias, así como el resto de la documentación generada por la Comunidad de Propietarios, pudiese redactarse en otras lenguas distintas al castellano. Puede solicitar que esta propuesta sea votada por la Junta.

- Es aconsejable pagar las cuotas de la Comunidad de Propietarios, pues el no hacerlo, además de ser un comportamiento poco cívico, nos impedirá participar en la toma de decisiones. Lo más cómodo es domiciliar en pago en una entidad bancaria.

- Es muy recomendable que la Comunidad de Propietarios contrate un seguro que cubra los elementos comunes del edificio y los posibles daños causados a otros por dichos elementos (por ejemplo la rotura de una tubería del edificio). Como propietario compruebe que el seguro existe y si no, solicite que sea contratado.

- Recuerde que el Libro de Actas debe legalizarse en el Registro de la Propiedad.

- Es recomendable solicitar un Código de Identificación Fiscal (CIF) para la Comunidad de Propietarios, pues ello, además de ser una obligación legal, permitirá, entre otras cosas, que sean emitidas facturas a nombre de la Comunidad por todo aquel que le preste un servicio, siendo así más sencilla la reclamación en caso de no estar conformes con el mismo.

- También es recomendable inscribir los Estatutos de la Comunidad en el Registro de la Propiedad.

- Antes de adquirir una vivienda debe exigirse siempre un certificado de que no existe ninguna deuda con la Comunidad de Propietarios del edificio, pues si adquirimos la vivienda asumiríamos parte de esa deuda.

- Es interesante contar con los servicios de un Administrador de Fincas, sobre todo cuando el edificio supera las 10 viviendas. De este modo se agiliza la gestión de cuestiones tales como reparaciones, revisiones periódicas, etc.

- Cuando venda su vivienda comunique el cambio de titularidad a la Comunidad de Propietarios.

■ Legislación de referencia

- Código Civil. Artículos 396, 398 y 401.

- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril,

- Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 Artículo 8 y 107.

- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Oficinas y registros

- Notarías y Registros de la Propiedad de Alicante, cuyas direcciones pueden encontrarse en las páginas web abajo indicadas.

- Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia.

C/ San Fernando, 12, 1º, izquierda C.P. 03002. Alicante. Teléfono: 965 20 81 96 Fax: 965 14 40 31.

Direcciones web de interés

- Consejo General de Administradores de Fincas.

www.cgcafe.org/index.htm

- Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia.

www.fincasnet.com/index.asp?pag=inicio

- Página donde encontrar información sobre las actividades notariales y direcciones y teléfonos de todas las notarías de España.

www.notariado.org

- Página donde encontrar información sobre las funciones del Registro de la Propiedad y las direcciones y teléfonos de todos los Registros de la Propiedad de España.

www.registradores.org