

O

M

I

C



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR.
DELEGACIÓN MUNICIPAL DE CONSUMO

TITULARES:
**LAS COMUNIDADES
DE PROPIETARIOS.**
**Llevarse bien con
los vecinos para
que todo funcione.**





Un día es por las molestias de un vecino ruidoso, otro por la diferencia de criterio en la Junta de Propietarios ante la realización de obras en la fachada o el reparto del gasto de reparación del tejado.

Estalló la tensión porque no había manera de convencer al vecino que se resiste a pagar la cuota de comunidad, o por una discusión con el inquilino del piso de arriba por el agua de las macetas que mancha nuestra terraza ... Los conflictos o desarreglos entre vecinos forman parte de nuestra vida cotidiana. E incluso reclaman, en ocasiones, lo mejor de nuestra inteligencia y de nuestra capacidad de autocontrol para que estas situaciones de tensión se resuelvan positivamente sin degenerar en riñas y desencuentros, siempre indeseables pero más aún con personas a las que hemos de ver con frecuencia y con las que compartimos un bien común: nuestra comunidad de vecinos. Porque una cosa es que nos llevemos bien o mal con los vecinos, y otra bien distinta es que nuestra incapacidad para llegar a acuerdos cause graves problemas de funcionamiento en la comunidad que, antes pronto que tarde, deteriorarán nuestra calidad de vida.

locales. Si no se alcanzan acuerdos de modo que las decisiones permitan afrontar los gastos y resolver con diligencia tanto los problemas que van surgiendo en el día a día como los extraordinarios, la comunidad de vecinos puede verse frenada en su gestión o lastrada por conflictos sin fin, con las negativas consecuencias que ello acarrea a los servicios por ella prestados y disfrutados por todos los vecinos.

La Ley de Propiedad Horizontal, aprobada el 21 de julio de 1960,

reglamentaba por vez primera las cuestiones principales que afectan a una comunidad de vecinos pero no siempre servía para solucionar los problemas. Quedaban demasiados flecos sin concretar, lo que propiciaba que algunos asuntos (entre ellos, el de los morosos y el del régimen de acuerdos para instalar servicios, como el ascensor) nunca se

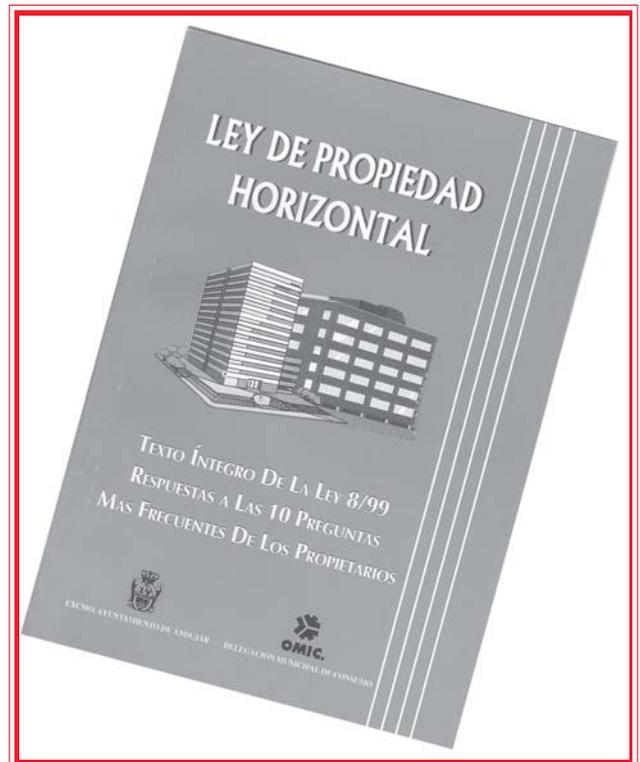
Para que su funcionamiento sea eficiente, las comunidades de vecinos requieren de una gestión global acertada (profesional o no) y suficientemente consensuada por los propietarios de las viviendas o

solucionaran y que otros problemas durmieran el sueño de los justos en los tribunales que, colapsados, echaban en falta una mayor concreción legislativa que les ayudara a dictar sentencias.

La Nueva Ley de Propiedad Horizontal. (LPH)

La nueva LPH, más eficaz para resolver los problemas de hoy

Reformada desde entonces en cuatro ocasiones, en 1988, 1990, 1992, y por último en abril de 1999 entró en vigor el nuevo texto de la Ley de Propiedad Horizontal. Las aportaciones más relevantes de



esta nueva LPH, saludada casi unánimemente como positiva son, por una lado, las eficaces herramientas con que dota a la comunidad para cobrar las deudas de los vecinos morosos; por otro, el establecimiento de un nuevo régimen de acuerdos (unanimidad, mayoría de 3/5, mayoría simple, ...), más flexible y operativo que el anterior al exigir

la unanimidad en menor número de situaciones. Otra mejora de esta bienvenida LPH es que faculta mejor a la comunidad para la toma de decisiones cuando los vecinos no acuden a las Juntas o no recogen las citaciones (en realidad, compromete mucho más que la anterior ley a los vecinos cuyo piso es segunda vivienda y que la ocupan sólo ocasionalmente). Por último, cabe también destacarse que se facilita la instalación de antenas parabólicas de TV colectivas e individuales.

Puede entenderse que esta nueva LPH ayuda a una mejor conservación de los edificios (se obliga a los vecinos, entre otras medidas, a contribuir a un Fondo de Reserva equivalente al 5% del presupuesto anual de la Comunidad, para el mantenimiento del edificio. De cualquier modo, no olvidemos que siguen siendo los tribunales quienes deben interpretar esta ley en caso de conflicto. Por ejemplo, cuando se trata de determinar si es necesario sustituir por una nueva la puerta del portal o si es suficiente con pintarla. El problema es decidir si la obra es necesaria o de mejora. Es muy importante, porque si fuera necesaria, sería suficiente el acuerdo de la mayoría de los vecinos y todos habrían de contribuir al gasto ocasionado. Sin embargo, si se considera mejora, quienes se mostraran disconformes con la sustitución de la puerta no estarían obligados a contribuir al pago, salvo que el importe no sea superior al equivalente a tres cuotas mensuales de la comunidad.

Si la obra es necesaria, basta con la mayoría. Si se trata de una mejora, hace falta la unanimidad.



¿A qué nos obliga ser propietarios de una vivienda o local?

Debemos respetar y conservar en la misma medida las instalaciones comunes y su piso o local privado, así como permitir en nuestra vivienda las reparaciones que exija el servicio del inmueble. Y, por supuesto, contribuir a los gastos generales según la cuota de participación establecida en las escrituras.

Si vende el piso o local, el propietario vendedor, cuando formaliza ante notario la escritura pública de compraventa, debe aportar un certificado que acredite que está al corriente de las deudas en la comunidad, salvo que el comprador le exonere de esta obligación en un ejercicio de confianza o por no retrasar la firma de las escrituras. El propietario del inmueble ha de comunicar a la comunidad el cambio de titularidad, ya que si no se cumple este requisito, el comprador responderá de las posibles deudas contraídas con la comunidad por el anterior dueño.

Según la nueva LPH, el propietario debe contribuir al fondo de reserva de la comunidad (nunca inferior al 5% del presupuesto

ordinario). Y en caso de ausencia, comunicará el domicilio en España para citaciones y notificaciones que le haga la comunidad. De no poderse entregar, serán válidas tras su colocación en un lugar visible de uso general (tablón de anuncios si lo hubiere).

Como debe organizarse la Comunidad

El organigrama se compone de la Junta de Propietarios, el Presidente de la comunidad (nombrado por elección, rotación o sorteo, y de carácter obligatorio, aunque se puede solicitar el relevo, eso sí, al juez competente), el Vicepresidente (sustituirá al presidente y le asistirá en sus funciones), el Secretario y el Administrador (estos dos últimos cargos pueden recaer sobre el Presidente y ser desempeñados por una misma persona). Cualquier vecino tiene la posibilidad de asistir a la Junta o de estar representado, pero quienes tengan algún pago pendiente no podrán ejercitar su derecho a voto, sólo pueden intervenir en las deliberaciones.



Los acuerdos de la Junta deben adoptarse por unanimidad cuando se trate de la aprobación o modificación de un título constitutivo de la Propiedad Horizontal, o del cambio de los estatutos. Es suficiente con las 3/

5 partes del total de los propietarios (que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación) cuando se discuta el establecimiento o supresión de servicios comunes como el ascensor, portería o vigilancia. En el caso de la supresión de barreras arquitectónicas, bastaría con una mayoría simple del total de propietarios y cuotas. Y si se discutiera la instalación de telecomunicaciones (antenas parabólicas) o servicios energéticos colectivos, como el gas natural, se necesitaría sólo el respaldo de 1/3 del total de los propietarios que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación. En el resto de los acuerdos, vale con el respaldo de la mayoría de los vecinos.

Los acuerdos adoptados en Junta, por otro lado, se han de reflejar en un Libro de Actas, expresando la fecha y lugar de la reunión, quién la ha convocado (en primera o segunda convocatoria), la relación de asistentes y sus cargos, los propietarios representados, el orden del día, los acuerdos adoptados con el nombre de quienes votan a favor o en contra, y sus respectivas cuotas de participación. El documento estará firmado por el Presidente



antes de que transcurran diez días de la celebración de la Junta. Al secretario le compete conservar las actas, convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes durante al menos cinco años.

Obras y Reformas en el edificio.

Las reformas en el interior de las viviendas, en las zonas comunes o en los locales comerciales son frecuente motivo de tensiones entre los vecinos, que demasiadas veces derivan en conflictos. La Ley de Propiedad Horizontal autoriza a cada propietario a realizar obras dentro de unos determinados márgenes. Por ejemplo, si se trata de la división de un piso o local, deberá contar con la aprobación unánime de todos los propietarios, puesto que esta decisión afectaría al número total de inmuebles y a la composición de la nueva Junta y a sus cuotas de participación. Menos exigente es la ley cuando se trata de otras reformas, como el derribo de tabiques débiles, sustitución de sanitarios o tapiado de puertas. Entonces, el propietario puede realizar la obra siempre que antes de comenzar informe de los trabajos a quien represente a la comunidad y se atenga a ciertas reglas: normas municipales, licencias... Estas reformas, sin embargo, tienen también sus limitaciones: no pueden ser dañosas, molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas, ni poner en peligro la seguridad del edificio tocando alguna pieza clave de su estructura. Tampoco se admite que alteren el aspecto de la fachada. Si se detectara alguna de estas infracciones, el presidente apercibirá al responsable de estas acciones para que cese la actividad. Y si persistiera, podría solicitar el cese de la obra por decisión judicial. En

casos extremos, el juez, además de ordenar el cese de los trabajos puede privar al infractor del derecho al uso de la vivienda o local durante tres años.

Obras de mantenimiento y las otras obras.

La Ley distingue las reparaciones necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio y de sus servicios (artículo 10) de las obras de innovación (artículo 11). Obras de conservación son las dirigidas a mantener el edificio en perfecto estado de uso, como la limpieza de la fachada o la instalación de pararrayos. Son también necesarias para corregir averías o desperfectos, y tienen carácter ordinario cuando su objetivo es solventar deficiencias provocadas por el paso del tiempo. Normalmente, se abonan con cargo a las cuotas por gastos generales, sin aprobar derramas extraordinarias porque, en definitiva, el administrador puede y debe cambiar bombillas o reparar una cerradura sin necesidad de un previo acuerdo de la comunidad. Si las reparaciones se deben a imprevistos, se requiere la aprobación de una derrama extraordinaria. Otras obras contempladas en este apartado son la que suponen la rehabilitación del edificio, adaptando a la normativa las condiciones de habitabilidad, estanqueidad y seguridad. Entre ellas, están las de renovar una instalación eléctrica, aplicar las normas de seguridad de ascensores, mantener en buen estado las redes de servicio y las ventilaciones...

Respecto a las obras de innovación, la Ley de Propiedad Horizontal distingue entre las que

se ejecutan en función de la naturaleza del edificio (sustituir la puerta antigua y dañada del portal por una moderna) y las no acordes a las características de éste. Las primeras deben ser aprobadas por mayoría y financiadas de acuerdo a los cuotas de participación por todos los vecinos, estén o no de acuerdo. La segunda clase de innovaciones, aunque puedan resultar muy útiles, se considera que entran ya en el terreno del lujo, y resultan más complejas. Por ejemplo, si se aprueba por mayoría la colocación de alicatado en el hueco de escaleras, los vecinos posicionados en contra no están obligados a pagar los gastos, ya que la cuota de instalación es superior a tres mensualidades ordinarias.

En cambio, si se decide por mayoría colocar un cuadro en el portal y el coste de instalación es cantidad inferior a tres mensualidades ordinarias, los contrarios a la colocación de tal adorno están obligados a pagar esta innovación.

Los morosos lo Tienen mucho peor.

La existencia de vecinos que no cumplen con el pago de los gastos comunes (la cuota de la comunidad, normalmente mensual) desequilibra el presupuesto de la comunidad y puede llegar a comprometer el buen funcionamiento de los servicios comunes, de ahí que la nueva Ley de Propiedad Horizontal permita actuar con mayor flexibilidad contra los deudores. Esta es la más importante de las mejoras que aporta la nueva LPH de 1999, porque penaliza a los morosos y permite a la comunidad de vecinos actuar con más

ejecutividad y rapidez ante ellos. Es curioso el persuasivo efecto que la nueva ley está teniendo sobre estos deudores: algunos de ellos se están aviniendo a pagar sus deudas tras recibir una simple carta del Administrador. La razón: el posible, y rápido, embargo que dictaría un juez contra su vivienda a efectos de que la comunidad de vecinos pueda cobrar lo que se le debe.



Veamos como quedan, a fecha de hoy, las cosas con los morosos.

El moroso pierde el derecho a voto en las Juntas y a impugnar las decisiones tomadas, aunque puede asistir a las reuniones, participar en las deliberaciones y recibir las notificaciones de los acuerdos.

Si pretende vender su piso o local, no podrá ocultar sus deudas, lo que puede ahuyentar a los compradores. Los notarios deben adjuntar al documento de compraventa un certificado que

demuestre que el vendedor se halla al corriente en el pago de los gastos comunes.

La condición de moroso quedará reflejada en las citaciones que convoquen a Juntas, con las dosis de publicidad negativa que esto supone, (Publicación del deudor en el tablón de anuncios).

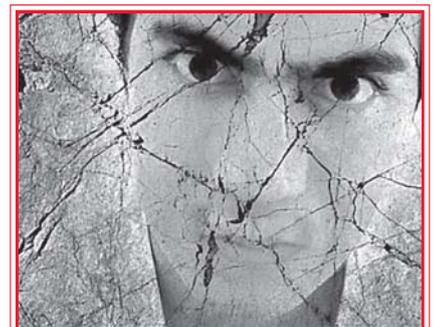
El deudor tiene todas las posibilidades para ser llevado a juicio, que facilitará además el cobro de la deuda una vez dictada la sentencia, con el consecuente riesgo del embargo de su propiedad.

Si el moroso no comparece o no se opone a la demanda, el juez dictará ejecución por la cantidad adeudada más los intereses, costas y gastos judiciales

Si se opone al pago, el juez seguirá la tramitación del juicio verbal, pudiendo solicitar el embargo preventivo.

Los motivos de la discordia.

La casuística de los problemas que surgen en las comunidades de vecinos es tan rica que podría ser el germen perfecto tanto de un catálogo jurídico como de un



folletín televisivo o de un novela por entregas. Pero, a pesar de esta exuberante diversidad, hay tres o cuatro motivos de discordia muy recurrentes.

El ascensor. Requiere mayoría de 3/5 (de cuota de participación y de vecinos) la instalación de uno nuevo. Si su instalación tiene por objeto la supresión de barreras arquitectónicas porque hay vecinos con minusvalías, basta el acuerdo de la mayoría.

Cerramiento de tragaluz o alteración de sus accesos. Son muchos los casos de propietarios de primeras plantas que sustituyen una ventana por una puerta para tener acceso directo al tragaluz comunero. Los tribunales consideran estas obras como de modificación de la configuración externa del edificio, es decir, alteran el título y requieren unanimidad.

Instalar chimeneas y salidas de humo. Los locales de negocio suelen ejecutar estas obras sin informar a la comunidad, cuando los tribunales consideran que afectan al título porque, además de perforarse los muros, suponen la imposición de una servidumbre sobre elementos comunes. Su instalación necesitaría unanimidad, aunque si no se altera de manera relevante el aspecto del edificio, basta la mayoría.

Aire acondicionado. Si son aparatos pequeños que no dañan el aspecto exterior de la fachada, ni precisan anclaje alguno a dicha fachada, no se requiere acuerdo de la Junta. Si la instalación se perfecciona abriendo huecos en el muro, alterando elementos comunes, se exige unanimidad o

mayoría según las circunstancias de cada caso. No obstante, este junto a la morosidad son los temas que mas conflictos plantean entre la comunidad.

La Ley a este respecto recomienda que las instalaciones de aparatos acondicionadores, ya sean de frío o calor, se hagan en los tejados del edificio, preparados convenientemente con plataformas de hormigón o dispositivos tales que garanticen la seguridad y estanqueidad del tejado. Si el edificio es muy



antiguo puede ocurrir que sea imposible realizar estas obras en el tejado, ya que ello supondría la remodelación de todo el tejado con el consecuente gasto para los comuneros. En ese caso la comunidad estará obligada a negociar con el comunero interesado en realizar la instalación, y llegar a un acuerdo en la forma y lugar de instalar el acondicionador para que se ocasione la menores molestias al resto de los propietarios.

¿a donde debe dirigirse un copropietario que sea víctima de molestias o perjuicios económicos?.

Ejemplos: El moroso que no paga sus cuotas, el copropietario que

hace una obra sin licencia o prohibida por la ley, el que ejerce una actividad molesta o insalubre en su vivienda o local, La respuesta es bien sencilla, aunque la realidad demuestra que pocos son los copropietarios que conocen claramente los cauces para la solución del conflicto. Veamos esta andadura que a la vez de simple es efectiva.

En primer lugar habría que dirigirse a la Asamblea representada por su Presidente. El Presidente es la persona que deberá ocuparse del gobierno de la comunidad, y ello, evidentemente conlleva una serie de obligaciones que como presidente son de obligado cumplimiento. El presidente oirá al copropietario y la naturaleza del problema, si este por si mismo puede darle solución, habrá de hacerlo. En caso contrario, convocará una Asamblea para dar cuenta de ello y adoptar las medidas necesarias según de que naturaleza sea el problema o conflicto. Si agotados los trámites legales por la propia comunidad, el causante de las molestias persistiera en su actitud. El Presidente al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, pedirá auxilio judicial. Esto es: se personara en el juzgado para hacer demanda contra el copropietario infractor de la ley, siendo el juez quién abrirá diligencias y dictaminará sentencia al respecto.

Pero, ¿y si el presidente hace caso omiso a sus funciones y obligaciones de gobierno de la comunidad?. En este caso, si el afectado no es atendido por el presidente, podrá personarse ante el juez y plantear él la demanda directamente, haciendo constar en dicha demanda la actitud de

dejación de sus funciones del presidente.

El Ayuntamiento de Andújar, ante la ausencia de un organismo de atención a los copropietarios y a las comunidades, desde hace unos años viene atendiendo todas las dudas que se plantean entre los comuneros de edificios. Desde la Oficina Municipal de Atención al Consumidor estamos realizando un trabajo de información muy importante, si bien nuestras competencias son solo eso: de información. Como decimos en este apartado las competencias de trámite son de la misma comunidad y en segunda instancia de los tribunales ordinarios.

El incumplimiento de la ley por la misma comunidad.

Hasta ahora hemos visto las obligaciones y derechos de los copropietarios con la comunidad, pero la comunidad por si misma también tiene una serie de obligaciones que cumplir. El incumplimiento de la ley por parte de la comunidad puede dar lugar a serios problemas para la misma, y en consecuencia para los copropietarios, ya que la comunidad la componen estos mismos.

Debemos de tener en cuenta que un edificio por si mismo y dependiendo de su edad, estado de conservación, condiciones meteorológicas, etc... entraña un riesgo con respecto a terceros. La caída de parte de la obra de la fachada, de una teja, de la antena de TV, de cualquier elemento anejo del edificio, puede producir serias lesiones e incluso la muerte a una persona que en ese momento

transite por la vía pública. El responsable de esas lesiones o muerte sería la comunidad. Al haber lesiones o fallecimiento, el caso se presenta directamente ante los tribunales por la persona afectada o su familiares en caso de fallecimiento, y la comunidad tendría que hacer frente a indemnizaciones millonarias, que recaerían en cada uno de los copropietarios según su cuota de participación en el edificio. La contratación de un seguro que prevea estas coberturas haría frente a las referidas indemnizaciones.

Aún así, la obligación de mantenimiento del edificio de manera que no entrañe riesgo alguno de daños a terceros, sigue siendo de la comunidad, que estará obligada a realizar periódicamente las correspondientes obras de mantenimiento del edificio.

Y que decir de la contratación irregular de personas para el servicio de limpieza. Es común ver como en la mayoría de las comunidades de propietarios se contrata una persona particular para que realice periódicamente la limpieza del edificio. Y lo realmente grave e irresponsable por parte de la comunidad es mantener a esta persona realizando estos trabajos sin ningún tipo de seguro médico, ni publico ni privado. Cuando en realidad habría que dar de alta en la Sanidad Pública al empleado o empleada.

Recientemente se ha tenido noticia en esta Omic de una comunidad de nuestra ciudad condenada a indemnizar en 36.000 euros a una

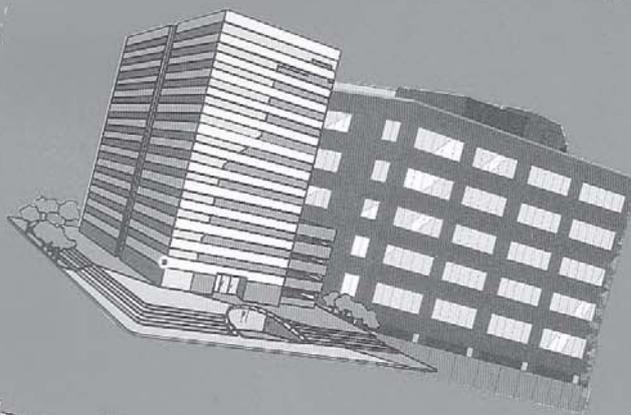


persona que sufrió un accidente laboral en el edificio mientras realizaba los trabajos de limpieza.

Mantener todos estos gastos supondría un altísimo coste económico para la comunidad. En contrapartida y para evitar unos gastos excesivos cumpliendo la ley, algunas comunidades están optando con muy buen criterio por contratar este servicio con empresas de limpieza especializadas, ya que estas disponen de empleados y empleadas dadas de alta en la seguridad pública. El coste es algo superior al de la limpieza de una persona particular pero la comunidad evita riesgos innecesarios.



LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



TEXTO ÍNTEGRO DE LA LEY 8/99
RESPUESTAS A LAS 10 PREGUNTAS
MÁS FRECUENTES DE LOS PROPIETARIOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ÁNDUJAR



DELEGACIÓN MUNICIPAL DE CONSUMO



**ESTE MANUAL ES DE DISTRIBUCIÓN GRATUITA Y
SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DE LAS
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN LA OMIC.**