

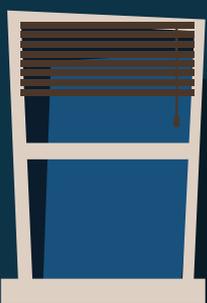
VIVIR EN COMUNIDAD

Derechos y deberes de los propietarios



La fuerza
de tus decisiones

www.ocu.org



REVISTAS OCU, PARA CUIDAR DE LA SALUD Y ECONOMÍA DE TU HOGAR

Conoce qué productos o servicios responden mejor a tus necesidades y mantente al día sobre tus derechos con las Revistas de OCU.

- **OCU-Compra Maestra**, mensual, para ser un consumidor bien informado y realizar compras de forma objetiva y segura.
- **Dinero y Derechos**, bimestral, para defender tus intereses y gestionar tus bienes de manera rentable.
- **OCU-Salud**, cada dos meses, para cuidar de tu salud y la de los tuyos.

SI AÚN NO LAS CONOCES, VISITA
www.ocu.org/revistas



www.ocu.org

Síguenos



ÍNDICE

La vida en comunidad está llena de conflictos. Aquí te damos las claves para hacerles frente y para aclarar dudas sobre cuestiones tales como cuáles son tus derechos y deberes o cómo se organiza una asamblea.



	CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD	4
	ORGANIZAR LA COMUNIDAD	8
	LA MEJOR SOLUCIÓN PARA CADA CONFLICTO	14
	VÍAS PARA RESOLVER PROBLEMAS	18

OCU Ediciones, S.A. C/Albarracín, 21 • 28037 Madrid • T. 913 000 045 • F. 917 543 870 www.ocu.org

Editor responsable: **Sagrario Luengo** • Coordinación editorial: **Genara González** • Diseño y maquetación: **Isla Gráfica** • Depósito legal: M-33995-2018 • ISBN: 978-84-17349-47-9 • Imprime: **Monterreina Comunicación SLU**. C/ Cabo de Gata, 1. 28320 Pinto, Madrid.

Quedan rigurosamente prohibidas, sin la autorización de los titulares del copyright, bajo sanción establecida por la ley, la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimiento, comprendidos la reprografía y tratamiento informático y la distribución de ejemplares de ella mediante el alquiler o préstamo públicos.

CONSTITUCIÓN DE LA COMUNIDAD

LO QUE CARACTERIZA UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ES LA COEXISTENCIA DE ZONAS PRIVATIVAS DE CADA PROPIETARIO Y OTRAS COMUNES A TODOS ELLOS. EXISTEN UNAS NORMAS OBLIGATORIAS QUE SE RECOGEN EN LOS ESTATUTOS Y QUE SIEMPRE DEBEN RESPETAR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

TÍTULO CONSTITUTIVO

Es el documento con el que se formaliza la propiedad horizontal de un edificio y debe inscribirse en el Registro de la Propiedad para hacerlo efectivo. Recoge toda la información relativa al edificio: número de pisos, su descripción, cuota que deben pagar los miembros de la comunidad, etc. También puede recoger lo relacionado con las normas de uso, tanto en las partes privadas como en las comunes, su administración y gobierno, gastos, conservación del edificio, etc.

Los propietarios pueden modificar este título para adaptarlo a los posibles cambios que se produzcan en la comunidad. Para ello, deben elevar a escritura pública ante notario el acta de la asamblea o junta.

PARTES COMUNES

Las partes comunes van más allá de la simple zona de la entrada. La Ley de Propiedad Horizontal las define gené-

ricamente como: *las partes necesarias para la sustentación y conservación de un edificio, y aquellas destinadas al uso y disfrute de los propietarios en común.* Hagamos una recopilación:

- › **Elementos arquitectónicos o estructurales:** suelos, muros de cerramiento, cimientos, vuelos, patios, escaleras, corredores y cubiertas.
- › **Instalaciones o servicios de carácter general del edificio:** canalizaciones de agua, gas, electricidad y calefacción (hasta los puntos de acometida de cada particular), fosos, pozos, acueductos, ascensor, piscina, jardines, gimnasio, etc.
- › **Locales dedicados a los servicios comunes:** el cuarto de la calefacción central, el de las basuras, la portería, etc.

Si el título constitutivo no indica lo contrario, se consideran partes comunes también los patios o jardines anexos al edificio, la portería, los garajes o plazas de aparcamiento, etc.



QUIÉN ES QUIÉN

- **El presidente gestiona, pero no decide:** el presidente se elige entre los propietarios; como a menudo no hay voluntarios, puede designarse por sorteo o por turno. Es obligatorio aceptar el cargo, aunque excepcionalmente puede solicitarse el relevo ante el juez.

Representa a la comunidad en caso de juicio, preside las juntas y pide formalmente a los vecinos molestos que dejen de serlo. Pero no puede decidir solo, salvo en caso de urgencia (la rotura de una cañería, por ejemplo), dando noticia a la junta inmediatamente. Además, será secretario y administrador, salvo que se prevean cargos separados.

- **El administrador rinde cuentas:** este cargo puede desempeñarlo un propietario elegido por la junta o un

administrador de fincas profesional y remunerado. Está obligado a velar por el buen régimen de la casa y apercibir a quienes lo perturben; a ocuparse del buen estado de la finca y ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, así como atender las reparaciones urgentes; a preparar el plan de gastos anual y proponer los medios para afrontarlo; a custodiar la documentación de la comunidad y mantenerla disponible; y a ejercer de secretario, si se le ha asignado esta tarea.

- **El secretario se ocupa del papeleo:** él será quien redacte las notificaciones, las citaciones y las actas, y custodie los documentos. Además, debe expedir, a petición de los vecinos que vayan a vender su vivienda y en el plazo de siete días naturales, un certificado que aclare si están al corriente del pago de las cuotas o no.



Si quieres saber más sobre todo lo relacionado con este tema, consigue nuestra guía práctica *Comunidad de propietarios. Ley de propiedad horizontal*, que podrás conseguir en nuestra tienda online: tienda.ocu.org.

TANTO OCUPAS, TANTO PAGAS

Según la ley, los gastos comunes de un inmueble no pueden repartirse caprichosamente. Las reglas del reparto deben figurar en el título constitutivo y en los estatutos, así como las excepciones y matizaciones necesarias. Los gastos extraordinarios tampoco pueden repartirse como más le convenga a una parte

de los vecinos; deben corresponder a la cuota de participación de cada uno, basada en la superficie y emplazamiento de su piso o local y del uso previsible que haga de las zonas comunes.

También pueden establecerse excepciones que deben recogerse en el título constitutivo con detalle: por ejemplo, se puede eximir a los dueños de los locales de los gastos de mantener el ascensor o el portal, el jardín o la piscina, etc.

Para hacer frente a los posibles gastos, la Ley de Propiedad Horizontal obliga a la creación de un "fondo de reserva" para todos aquellos gastos urgentes que puedan surgir, como por ejemplo:

- › Las derramas para la realización de obras de rehabilitación o reparación en los elementos comunes.
- › Cuando la comunidad demande a uno o varios vecinos por incumplimiento de alguna de sus obligaciones respecto a la casa y a sus vecinos.
- › Si en algún momento la comunidad debe indemnizar a uno de sus miembros, será el presupuesto común el que pague la cuenta. Sería el caso, por ejemplo, de una obra en un elemento común que hubiera causado daños en la propiedad privada de un vecino.

Todos los vecinos deben contribuir a su formación y sostenimiento, según sus cuotas de participación.



El día a día de un edificio implica una serie de gastos ineludibles: luz, ascensor, limpieza... En algunas comunidades los pagos se llevan sin problemas y siempre hay dinero a fin de mes. Pero en otras, los gastos son demasiado altos para sus vecinos. Si quieres saber cómo recortar estos gastos, consulta en nuestra página web www.ocu.org/dinero/comunidad-de-propietarios el artículo *Cómo recortar gastos en la comunidad de propietarios*.

OCU ACONSEJA



→ Para saber si los gastos comunitarios se están repartiendo bien, consulta el título constitutivo o, si los hay, los estatutos. Pide una copia al administrador o acude al Registro de la Propiedad.



→ No permitas que con la excusa de los gastos extraordinarios, se intente colar una forma de repartir los gastos también extraordinaria. Solo en casos concretos, como la instalación del ascensor, se ha admitido la aprobación no unánime de una exención no prevista (por ejemplo, cuando hay que "comerse" un trozo de una zona privativa, podría indemnizarse así al vecino afectado para que dé su consentimiento).



→ Si en tu comunidad se aplica por costumbre una exención de gastos que no figura en el título constitutivo ni está acordada por unanimidad, puede eliminarse previo acuerdo de una mayoría simple de los vecinos, aunque lleve años haciéndose así.



→ Si posees una segunda residencia, comunica de modo fehaciente la dirección en la que quieres recibir las notificaciones para poder participar en las juntas o delegar tu voto.



Un reparto aprobado de modo irregular se consolida si pasa un año sin ser impugnado. Infórmate en nuestra web: www.ocu.org/dinero/comunidad-de-propietarios, en el apartado *Cómo se reparten los gastos*.

ORGANIZAR LA COMUNIDAD

SI TE TOCA DESEMPEÑAR ALGÚN CARGO EN TU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, NO TE ASUSTES. CONOCER LAS FUNCIONES DEL PUESTO Y SUS LÍMITES TE AYUDARÁ A REALIZAR LA TAREA SIN MOLESTIAS. ¿QUE NO TIENES NINGÚN CARGO? TAMBIÉN TE CONVIENE CONOCER LAS ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS, CUÁNDO SE CONVOCAN, CÓMO FUNCIONAN LAS MAYORÍAS, ETC.

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Es el órgano de gestión y representación del que forman parte todos los propietarios y del que parten las directrices para el gobierno y la administración de la comunidad.

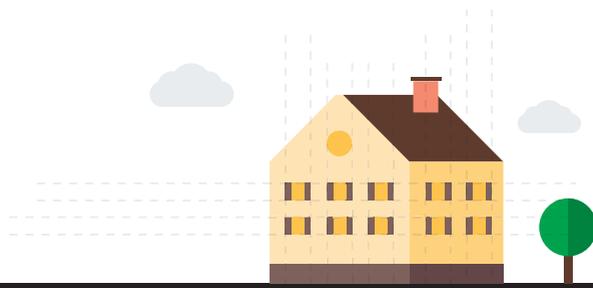
Sus funciones principales son:

- › Nombrar y cesar a las personas que ejerzan los cargos.
- › Aprobar y reformar las normas de funcionamiento interno.
- › Aprobar los presupuestos y sus cuentas anuales, la ejecución de las obras ordinarias y extraordinarias, sus importes y la imposición de las derramas.
- › Acordar la creación de instalaciones y de servicios comunes de interés general.
- › Actuar contra los infractores de las normas comunitarias.

La junta es la que manda y la que puede decidir sobre los asuntos del conjunto: destino del dinero comunitario, obras, normas internas, nombramiento y cese de los cargos, etc. Debe reunirse al menos una vez al año y siempre que la convoque el presidente o la promueva la cuarta parte de los copropietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. Sus acuerdos han de plasmarse en un libro de actas diligenciado, con la firma del presidente y del secretario.

CONVOCAR LA ASAMBLEA

La Ley de Propiedad Horizontal establece dos tipos de juntas: las ordinarias y las extraordinarias; la única diferencia entre ellas está en el plazo de antelación con que hay que realizar la convocatoria: un mínimo de seis días para las ordinarias y el necesario para que se dé a conocer a todos los propietarios en las extraordinarias.



Será el secretario o el secretario administrador el encargado de entregar la citación de la convocatoria por escrito a todos los propietarios, en el lugar que cada uno le haya indicado al secretario (ya sea el piso o local que posee en la finca o cualquier otra dirección facilitada). Si esto no fuera posible, se debe exponer en el tablón de anuncios o en un lugar visible durante tres días.

En esta citación deben figurar los distintos puntos que se van a discutir en la reunión y deberá llevar la firma del secretario y el visto bueno del presidente de la comunidad.

FECHA Y LUGAR DE LAS REUNIONES

La junta de propietarios se reunirá en convocatoria ordinaria una vez al año para renovar cargos y aprobar las cuentas y presupuestos. Podrán solicitar la convocatoria de juntas extraordinarias, tanto el presidente de la comunidad como el 25 % de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25 % de las cuotas de participación.

Esta junta dispondrá de dos convocatorias para formalizar la asamblea, separadas por al menos 30 min entre ellas, detalle que no hay que perder de vista, ya que cada una de ellas requiere de distinto quórum para su celebración y esto influye en las mayorías necesarias.

Generalmente, el lugar más habitual de celebración de estas asambleas es el domicilio o local de alguno de los vecinos, el portal o una cafetería próxima al inmueble.

TODOS LOS VECINOS AVISADOS

Independientemente del tipo de junta, la citación de la convocatoria debe incluir:

- Quién o quiénes realizan la convocatoria.
- Si se trata de una junta ordinaria o extraordinaria.
- El orden del día y los temas por tratar.
- La fecha, lugar y hora de la reunión.
- El listado de los propietarios con recibos pendientes.



Ponemos a tu disposición documentos que pueden resultarte muy útiles, especialmente si has recibido algún cargo en tu comunidad de vecinos: la convocatoria de *Junta General Ordinaria* y *anexo de delegación de voto*. Los encontrarás en nuestra web www.ocu.org/dinero/comunidad-de-propietarios.

Si esta convocatoria fuera defectuosa, porque la citación tuviese errores, fuese incompleta, etc., los propietarios que no asistieron a la junta no están vinculados a los acuerdos tomados. Eso sí, si se les comunican correctamente los acuerdos y ellos no impugnan dicha junta en el plazo legal, deberán acatar lo acordado.

UN VECINO, UN VOTO

Aunque a cada propietario (de un piso, local, trastero o plaza de garaje) le corresponde un único voto, este representa la suma de las cuotas o coeficientes de todas sus propiedades, es decir, si una misma persona tiene tres pisos y un local en el mismo inmueble, solo cuenta con un voto, pero su valor será la suma de los coeficientes de todos los inmuebles. Por lo tanto, no todos los votos tienen el mismo valor; todo depende del tipo de acuerdos que se deban conseguir:

- Si se trata de alterar lo dicho en el título constitutivo o en los estatutos, puede ser obligatorio alcanzar la unanimidad de todos los propietarios.
- Para otros acuerdos, puede bastar con un apoyo mayoritario o una mayoría reforzada (3/5) según lo siguiente:
 - › en primera convocatoria, el acuerdo debe contar con el apoyo de más de la mitad de los propietarios existentes en el inmueble y que, además, sumen más de la mitad del total de las cuotas de participación;
 - › si es una segunda convocatoria, por no haber cuórum en la primera, bastará con el voto de la mayoría de los asistentes, es decir, más de la mitad de los presentes, que además reúna más de la mitad de las cuotas de participación de los asistentes.

FALTA DE CUÓRUM

El cuórum es el número de vecinos necesarios para que la constitución de la junta sea válida y se consiga la proporción de votos adecuada para que los acuerdos adoptados sean legítimos. Los propietarios pueden asistir en persona o mediante representación.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que la junta se reunirá en primera convocatoria cuando acuda la mayoría de los propietarios, al menos la mitad más uno, que a su vez representen más de la mitad de las cuotas de participación. Si no se consigue dicha participación, se reunirá en una segunda convocatoria que no está sujeta a cuórum o mayoría, es decir, que puede tener lugar independientemente del número de personas que asistan y del porcentaje de cuotas de participación que representen. 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. Para reunirse en segunda convocatoria habrá que convocar a los propietarios nuevamente si no se previó en la convocatoria original, en el plazo máximo de ocho días naturales siguientes al de la junta no celebrada, y citarlos con una antelación mínima de tres días.

Si los acuerdos aprobados necesitan el voto unánime de los propietarios, o una mayoría reforzada que obligue a todos, el voto de los ausentes debidamente citados se entenderá positivo si no manifiesta lo contrario en el plazo de 30 días desde que hayan sido informados del acuerdo. Si por el contrario, se trata de acuerdos que pueden adoptarse por mayoría, los ausentes descontentos ya no podrán oponerse al acuerdo a no ser que encuentren motivos para impugnar.

REUNIONES, ¿CUÁNTOS VECINOS HACEN FALTA? (1)

UNANIMIDAD (todos los propietarios)	→ Para acuerdos que supongan la aprobación o modificación del título constitutivo o los estatutos (salvo excepciones indicadas).
3/5	→ Sobreedificación, subedificación o alteraciones de la estructura que afectan al título constitutivo, distintos a los indicados más abajo.
	→ División material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes; aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética.
	→ Innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas.
	→ Arrendamiento de elementos comunes que no tengan uso asignado.
MITAD MÁS UNO	<p>→ Obras o establecimiento de nuevos servicios que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que permitan el acceso o movilidad de personas con minusvalía o mayores de setenta años (rampas, salvaescaleras, ascensores), cuyo importe anual exceda de 12 cuotas de gastos ordinarios.</p> <p>→ Si no supera ese importe, la aprobación de ese gasto no requiere de mayoría. (2)</p>
1/3	→ Instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, aprovechamiento de energía solar u otras de nuevos suministros energéticos (aprovechamiento particular de un propietario).
COMUNICACIÓN PREVIA	<p>→ Instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos de uso privado en el aparcamiento del edificio. Su coste lo asumirán los interesados.</p> <p>→ Obras en la propia vivienda o local que no afecten a elementos comunes ni perjudiquen los derechos de otro propietario.</p>

1. En todos los casos tiene que coincidir la mayoría de votos de los propietarios con la mayoría de los coeficientes.

2. En primera convocatoria, presentes al menos la mitad más uno de los propietarios, se aprueba con la mitad más uno de los presentes; en segunda, es suficiente con el voto favorable de más de la mitad de los presentes, independientemente de la proporción de propietarios que suponga.

MAYORÍAS NECESARIAS SEGÚN EL CÓDIGO CIVIL CATALÁN ¹

MAYORÍA

ACUERDOS

Unanimidad
(todos los
propietarios)



Modificar las cuotas de participación, segregación de anexos, vincular uso de elementos comunes a un particular, cesión gratuita de elementos comunes. Sobreelavación o subedificación de plantas. Someter a arbitraje cuestiones comunitarias, salvo pacto en contrario en los estatutos.

4/5



Adopción de acuerdos que supongan modificación del título constitutivo o de los estatutos, salvo que el título establezca lo contrario. Cuando supongan innovaciones del edificio o externas (piscina, pista de tenis, etc.), salvo que los estatutos establezcan lo contrario. Alteraciones del destino del elemento privativo. Desafectar un elemento común. Acordar cuotas especiales. Cesiones de uso y arrendamiento de elementos comunes por plazos superiores a 15 años.

Mitad
más uno



Obras o establecimiento de nuevos servicios (ascensor) cuyo fin sea suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, innovaciones de seguridad, infraestructuras de servicios y modificación de los reglamentos. El sometimiento a mediación para resolver conflictos comunitarios. Los acuerdos que no tengan fijada una mayoría para su adopción.

¹ En todos los casos debe coincidir la mayoría de votos de los propietarios con la mayoría de los coeficientes. Se suprime la doble convocatoria y la limita a una, manteniendo para su aprobación la doble mayoría de votos y de coeficientes.

IMPUGNACIÓN DE LOS ACUERDOS

Lo primero que se debe hacer cuando se está descontento con una decisión de la junta es votar en contra y, luego, asegurarse de que existen motivos para la impugnación.

Se podrá impugnar un acuerdo cuando sea contrario a la ley o a los estatutos, en el plazo de un año a contar desde la adopción del acuerdo o desde la recepción de la notificación si el que impugna no asistió a la junta. Para otros supuestos, como los acuerdos que se han adoptado con abuso

de derecho o los que sean lesivos tanto para la comunidad como para alguno de sus vecinos, el plazo será de tres meses.

Y no olvides que, una vez cumplidos estos plazos sin haber ejercitado la acción judicial de impugnación, no se podrá hacer nada contra ese acuerdo y a partir de entonces será totalmente válido, salvo en algún caso de nulidad absoluta del acuerdo. El plazo empieza en el momento de la adopción del acuerdo para los que acudieron a la junta, mientras que, para los ausentes, este plazo comienza a la recepción o entrega de la comunicación del acuerdo.



Descubre las ventajas de estar en línea con los especialistas de OCU

Más de 100 abogados a tu servicio mediante una simple llamada. Un equipo experto a tu disposición.

-  Consultas sobre Compras Maestras de productos y servicios.
-  Asesoría Jurídica de Consumo para conocer tus derechos.
-  Asesoría de Créditos y Banca: créditos, productos bancarios o seguros.
-  Asesoría Fiscal: Impuestos, deducciones y gestiones ante la Administración Tributaria.

Llámanos y cuenta con el consejo de nuestros especialistas

913 009 155

de lunes a viernes, de 9:00 a 18:00.



La fuerza de tus decisiones

www.ocu.org

Síguenos



LA MEJOR SOLUCIÓN PARA CADA CONFLICTO

TODOS LOS BLOQUES, FINCAS, URBANIZACIONES O COMO QUIERA QUE LLAMEN A TU COMUNIDAD DE PROPIETARIOS, SE ENFRENTAN EN ALGÚN MOMENTO CON UNA OBRA EN UNA INSTALACIÓN COMÚN, O CON VECINOS MOROSOS O VECINOS RUIDOSOS. MUCHOS DE ESTOS CONFLICTOS ENTRE VECINOS TIENEN SOLUCIÓN.

VECINOS MOROSOS

En el caso de los vecinos morosos la ley prevé un procedimiento judicial especial, el juicio monitorio, para que la comunidad pueda reclamar al propietario las deudas contraídas. Hay que tener en cuenta que las cuotas impagadas del año en curso y de los tres anteriores se garantizan con el propio inmueble, por lo que no conviene esperar más para interponer la demanda.

El 85 % de los juicios monitorios se resuelve antes del año y pueden suponer el embargo de los bienes del deudor. Pero hasta que se resuelva, es posible que los demás propietarios tengan que aumentar sus aportaciones para hacer frente a los gastos de la comunidad e, incluso, para pagar los gastos del juicio.

La comunidad puede quitarle al vecino moroso su derecho a voto: podrá estar presente y participar en las deliberaciones de la junta de vecinos, pero no votar.

Para ello, la junta debe publicar en la convocatoria la lista de propietarios que no estén al corriente de pago y advertir de su privación del derecho a voto. Además, debe quedar reflejado después en el acta.

El propietario moroso al que se le haya privado de su derecho a voto no podrá impugnar ningún acuerdo de la junta de propietarios, excepto si se trata de los acuerdos para modificar las cuotas correspondientes a cada vecino.

Sin embargo, la comunidad no puede cortar los servicios (calefacción central o agua comunitaria) o el acceso a las instalaciones comunes a ningún propietario moroso. Podría entenderse como una coacción al vecino por parte de la comunidad.

Antes de reclamar por la vía del juicio monitorio el pago de los gastos comunes pendientes, es preciso seguir unos pasos obligatorios y enviarle al moroso



una notificación en la que se le solicite la liquidación de la deuda, pudiendo actuarse contra él si no responde a este requerimiento.

LAS TEMIDAS DERRAMAS

La comunidad tiene la obligación de realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios. Estas reparaciones deberán financiarlas el conjunto de vecinos, cuyos pagos se harán en proporción a las cuotas de participación o con arreglo a un sistema de pago establecido para ese caso concreto. El simple voto en contra no eximirá a los disidentes del pago de este tipo de de

obras (reparaciones, innovaciones, rehabilitaciones...).

Si has oído que van a presentar en la junta de propietarios una propuesta con la que te encuentras totalmente en contra, te conviene movilizarte antes de que se apruebe. Una vez aprobada, si decides no pagar, podría salirte caro. Sobre este tema puedes encontrar más información en el artículo *Por si fuera poco, ahora una derrama* en www.ocu.org/dinero/comunidad-de-propietarios.

El problema en este tipo de obras es determinar lo que se considera necesario o no. Es la junta la que decide si una obra es necesaria. Aquí surgen los conflictos, y aquellos vecinos que no estén de acuerdo con ellas tienen como única posibilidad para paralizarlas impugnar los acuerdos adoptados en el plazo previsto por la ley, si es que son susceptibles de ser impugnados. En casos de discrepancia, puede pedirse un dictamen técnico y un arbitraje.

PROBLEMAS DE RUIDO

¿Qué puedes hacer como residente ante un problema así? Actuar para tratar de acabar con esas molestias, siempre dentro de lo que marca la ley.

Según la Organización Mundial de la Salud, el nivel sonoro medio no debe



exceder de 45 dBA durante la noche, y 55 durante el día (los municipios fijan distintos niveles máximos). Sin embargo, aunque los niveles de ruido estén dentro de lo permitido, no tienes por qué soportar una fuente de ruido que resulte excesivamente molesta.

Antes de nada, intenta conseguir un acuerdo por las buenas hablando con los responsables; merece la pena intentarlo. Si aun así no hay forma de llegar a un arreglo amistoso, estás en todo tu derecho de acudir a las autoridades municipales. En ocasiones, ante la pasividad del infractor o infractores para modificar sus conductas, solo cabe acudir a los tribunales para resolver estos problemas.

En cuanto a las mascotas, no hay problema si las trata con la responsabilidad necesaria, pero más vale impedir que molesten con sus ruidos, olores o excrementos, o tendrán que pagar indemnizaciones.

Esto es lo que ocurrió, en 2013, cuando una comunidad de propietarios demandó a uno de los vecinos porque sus perros ladraban constantemente a cualquier hora y porque no recogía los excrementos que dejaban en las zonas comunes. La sentencia de un juzgado de primera instancia de la localidad condenó al infractor a limpiar y desinfectar las zonas comunes afectadas, tuvo que desalojar la vivienda durante tres meses y se le prohibió volver a tener cualquier animal en dicha vivienda.



CASO REAL

Un vecino demanda al propietario de un bar de copas situado en su inmueble por un delito de contaminación acústica. El vecino y su familia padecían trastornos de salud en forma de cansancio, irritabilidad, estrés y nerviosismo, con dificultad para conciliar el sueño por los continuos ruidos generados por la actividad del bar de lunes a domingo hasta altas horas de la madrugada. El Juzgado de lo Penal de Barcelona falló en contra del propietario del bar por causar grave daño a la salud de las personas y el medioambiente, y lo condenó a penas de dos y seis meses, a la inhabilitación especial para el ejercicio de profesión u oficio relacionado con la hostelería o la restauración por el mismo tiempo, y a indemnizar al vecino y a los miembros de su familia con el pago de 3.000 euros.

¿Tienes algún vecino que no respeta la convivencia o realiza reiteradamente actividades molestas? Si no has podido resolver el problema verbalmente con él, pide al presidente que intervenga y le requiera que cese en su actitud usando el modelo que OCU ofrece en www.ocu.org/vivienda-y-energia.

EXENCIONES JUSTIFICADAS

Hay innovaciones que no son necesarias, sino que en ocasiones entran más bien en el terreno del lujo o son puramente decorativas, aunque sin duda pueden ser útiles y revalorizar el inmueble.

No todos los vecinos están obligados a financiarlas. Todo depende del número de votos a favor y de la cantidad que tengan que aportar: si se aprueban por mayoría de 3/5, el vecino disidente no está obligado a pagar si el pago supera tres mensualidades.

Hay que puntualizar que, si se trata de una mejora que, por su situación o destino, no puede aislarse del tránsito de la casa, todos los vecinos, incluidos los que no contribuyeron económicamente, tendrán derecho a usarla y a participar en la reglamentación de su uso. Por el contrario, si la instalación es susceptible de ser usada solo por los que la votaron y costearon, los disidentes solo podrán beneficiarse de la mejora cuando abonen los gastos según la cuota que les corresponda por la instalación, más los gastos de mantenimiento, ambos actualizados conforme al interés legal.

Encontrarás una *Carta para solicitar la exención de abonar un gasto de comu-*

nidad en www.ocu.org/dinero/comunidad-de-propietarios.

LIMITACIONES

Antes de iniciar cualquier actividad económica en un piso o local de negocio, se deben consultar las ordenanzas municipales de la localidad, así como los estatutos de la comunidad de vecinos. Estos estatutos pueden establecer limitaciones para que las viviendas solo se usen como residencias y los locales no pueden dedicarse a actividades consideradas molestas, nocivas, insalubres, peligrosas o contrarias a las buenas costumbres, aparte de las que la ley prohíbe en general. También pueden prohibir la instalación de maquinaria molesta, o establecer las condiciones para que se haga uso de ella (horarios, insonorización, etc.).

El propietario de un piso o local puede realizar las modificaciones que crea convenientes dentro de su propiedad, siempre que no menoscaben o pongan en peligro la seguridad del edificio, no alteren el aspecto exterior de la fachada (colores de toldos, cerramiento de terrazas, etc.) y no supongan un perjuicio para otros propietarios o invadan sus posesiones.



VÍAS PARA RESOLVER PROBLEMAS

EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS, LOS VECINOS DEBEMOS CUMPLIR CON NUESTRAS OBLIGACIONES Y PAGAR LOS GASTOS QUE NOS CORRESPONDEN. SIN EMBARGO, NO ES SUFICIENTE CON PAGAR A TIEMPO LAS CUOTAS, TAMBIÉN HAY QUE RESPETAR LOS DERECHOS DE LOS DEMÁS VECINOS.

REGLAS PARA CONVIVIR EN PAZ

No es suficiente con pagar a tiempo las cuotas de la comunidad, también hay que respetar los derechos de los demás vecinos y la ley. Esta no solo se ocupa de proteger a los propietarios de agresiones físicas sino también morales. Sin embargo, es frecuente que, en ocasiones, se traspase la frontera de lo permitido, por ejemplo, cuando se incumplan los estatutos (ya sabemos que tienen categoría de leyes) o se desarrollen actividades molestas, peligrosas, nocivas, insalubres o ilícitas. En estos casos, el presidente de la comunidad deberá solicitar su cese y, si perduran las molestias, podrá reclamar a través de los tribunales.

Además, la Ley de Propiedad Horizontal menciona la posibilidad de determinar penalizaciones para estas actitudes que pueden ir desde el simple apercibimiento o llamada de atención, hasta la sanción económica o la privación temporal del piso o local por un tiempo máximo

de tres años al propietario, e incluso la extinción del contrato de alquiler, junto a una eventual indemnización por los daños y perjuicios.

POSIBLES PROBLEMAS

¿Cuáles son los problemas que suelen plantearse?:

- **La falta de asistencia a las reuniones**, que puede impedir la adopción de acuerdos con las mayorías necesarias.
- **Los vecinos que realizan actividades prohibidas, molestas o insalubres.**



Puedes encontrar más información y consejos sobre comunidades de propietarios en la guía *Comunidad de propietarios*, en tienda.ocu.org.



- **La reclamación a un moroso del pago de los gastos comunes.**
- **La reclamación a la empresa constructora del inmueble por defectos o vicios de la construcción.**
- **La denuncia de un vecino por una actuación irregular del presidente, el administrador o el secretario.**
- **La comunidad se ve envuelta en un conflicto con un tercero, al que debe indemnizar.**

- **Un propietario que se enfrenta a la pasividad de sus convecinos y del presidente, o a los obstáculos que estos ponen para tomar decisiones o cumplir acuerdos, como por ejemplo, la realización de obras necesarias para la adecuada habitabilidad del inmueble, la indemnización por daños sufridos por intervenciones en los elementos comunes, la adecuación del inmueble a su condición de discapacitado, etc.**
- **La minoría juzga que la mayoría pretende imponerle acuerdos gravemente perjudiciales.**

AGOTA TODAS LAS POSIBILIDADES

Antes de iniciar cualquier acción judicial, sería conveniente haber intentado un cierto acercamiento. En el caso de defectos de construcción, conviene remitir un escrito a la constructora o promotora en el que se den a conocer los defectos de construcción para que los reparen y lo mismo ocurre si se trata de problemas con las instalaciones (caldera, ascensor, etc.). Esta comunicación debe realizarse de modo fehaciente, por ejemplo por medio de burofax. De esta forma se consigue que quede reflejado el incumplimiento de la garantía, y se podrá incluir este documento en la

demanda judicial si no se subsanan los defectos.

Por desgracia, la experiencia nos dice que estos temas no siempre se solucionan por vía voluntaria y que, para exigir la reparación, la vía adecuada es la judicial. Llegados a este punto, te conviene aportar todos los elementos de prueba que se consideren oportunos: escritos de reclamación previos, informes técnicos por parte de peritos, facturas o presupuestos relacionados con el caso, testigos que puedan avalar las pretensiones, etc. relacionados con el caso, la pieza clave será el informe pericial que se deberá solicitar a un arquitecto o aparejador, además de su posterior ratificación en juicio si fuera necesaria.

EL ARBITRAJE

El arbitraje es un sistema alternativo al judicial y totalmente válido a la hora de resolver los conflictos vecinales si así se prevé en los estatutos o las partes están de acuerdo. A través de él, las comunidades de propietarios pueden someterse, si así lo han previsto expresamente, a las cortes arbitrales de los colegios de abogados o de sociedades privadas de arbitraje, que serán las que resuelvan los conflictos.

El presidente es quien debe solicitarlo en nombre de la comunidad. Después, se convoca una vista a la que acudirán las partes, tras la cual los árbitros se pronunciarán al respecto mediante un laudo arbitral. La decisión es equiparable a una sentencia y es de obligado cumplimiento para las partes.

Pero como todo en esta vida, esto también tiene sus ventajas y sus inconvenientes. Es verdad que la duración de los trámites es inferior al procedimiento judicial, es menos costoso y se pueden

reclamar los costes a los propietarios incumplidores. Sin embargo, también es cierto que, al funcionar el laudo arbitral como una sentencia, en caso de incumplimiento, habrá que solicitar una ejecución de sentencia, lo que aumentará los costes. Por otra parte, el arbitraje solo puede recurrirse por defectos de forma y no por disconformidad con su contenido.

TRIBUNALES

En principio, es la junta de propietarios el lugar en el que se deberían resolver los conflictos entre vecinos, sin embargo, la mayoría de las veces, esta junta no consigue que algunos propietarios cumplan los acuerdos voluntariamente y únicamente acudiendo a los tribunales de justicia puede solucionarlo.

Además de la junta, cualquier vecino puede decidir también ir a juicio, si no está de acuerdo con lo decidido en la junta, siempre y cuando considere que atenta contra sus intereses, ha habido abuso de derecho o la decisión va en contra de la Ley de Propiedad Horizontal o de los estatutos de la comunidad. Existen distintos tipos de procedimientos judiciales, unos más complejos que otros. Conviene estar bien asesorado en cada caso, para elegir el mejor modo de acudir a la Justicia. Para la reclamación de deudas a vecinos morosos existe un procedimiento especial llamado juicio monitorio, que requiere seguir escrupulosamente una serie de pasos indicados en la ley.

Los juzgados competentes para solventar estos conflictos en el ámbito civil son los juzgados civiles de primera instancia. Si durante una reunión hay insultos, amenazas e incluso conato de violencia, se

pueden denunciar los hechos en la comisaría o en los juzgados de guardia de la localidad, cuya tramitación se realizará a través de los juzgados de instrucción de ámbito penal.

En cuanto a la competencia territorial, deben intervenir los juzgados del lugar en el que se encuentre la comunidad de propietarios.

Para los casos en los que se denuncien defectos o vicios de construcción, la comunidad deberá presentar la denuncia contra la empresa constructora en los juzgados civiles donde tenga el domicilio social dicha empresa. Una práctica habitual de algunas empresas, como por ejemplo las de conservación de ascensores o las de mantenimiento de calde-

ras, es establecer en sus contratos que, en caso de conflictos con la comunidad, estos se resuelvan ante los tribunales de otra localidad. Si ocurre esto, revisa cuidadosamente la validez de esta cláusula porque, en ocasiones, puede considerarse abusiva.



En www.ocu.org/modelos, seleccionando el tema *Dinero* y después *Comunidad de propietarios*, encontrarás varios modelos de reclamación. También puedes conseguir nuestra guía *Saber defenderse. Con o sin abogado*, que encontrarás en tienda.ocu.org.





QUÉ PASA SI...

→ **Un vecino sigue acumulando deuda con la comunidad.** Conviene buscar una solución caso por caso, si es posible amistosa, según las circunstancias. Cuando no es posible, hay que asesorarse para iniciar el procedimiento legal de cobro de la deuda, siguiendo con determinación los pasos establecidos. Hay que evitar situaciones de hecho que puedan ser entendidas como coacciones por la otra parte, como impedir su acceso a instalaciones comunes.

→ **Un vecino se niega a asumir el cargo de presidente cuando le toca.** La Junta debe valorar si existen motivos fundados para hacer una excepción. Si se deniega su renuncia, el vecino debería acudir al juez para que le exima de esa responsabilidad. Hay que valorar lo mejor para la comunidad: tener un presidente con disponibilidad para ocuparse de los asuntos y no crear precedentes para que otros rehúyan esta responsabilidad cuando les toque.

→ **El demandado no cumple.** Si el demandado no cumple con lo que se ha establecido en la sentencia judicial, ya sea de juicio de equidad, verbal u ordinario, o de laudo arbitral, el demandante tendrá que iniciar un nuevo procedimiento judicial, la llamada "ejecución de sentencia", ante los juzgados civiles donde se tramitó el procedimiento inicial. Por desgracia, esto encarece los trámites iniciados y dilata el cumplimiento de este derecho.

Y HABLANDO DE OBRAS Y REFORMAS, RECUERDA:



Tanto si son reformas en las zonas comunes como reformas en la vivienda particular, **busca profesionales acreditados** y, a ser posible, con referencias, y que cuenten con un seguro de responsabilidad civil profesional que les cubra en caso de accidente.

Pide siempre que te facturen con IVA, así podrás solicitar ayudas públicas y, lo más importante, reclamar si la reforma se terminó mal.



Haz una visita a la Consejería de Vivienda de tu comunidad autónoma y pregunta por los requisitos para las ayudas directas, relacionadas con obras de accesibilidad: ascensores, rampas, etc., o con la eficiencia energética (ventanas, aislamientos, etc.).

Pide el presupuesto por escrito y guarda bien todas las facturas, te servirán en caso de reclamación.



Si existen problemas de construcción generalizada, es mejor que la comunidad presente una reclamación conjunta, que siempre tendrá más fuerza que las demandas aisladas.

Si el problema está en tu casa: humedades, grietas, daños estructurales,... la prioridad es arreglarlo, pero antes, hay que dejar constancia del problema (fotos, informes...), para poder reclamar. Después, determinar de quién es la culpa y, finalmente, llegar a un acuerdo satisfactorio para todos. Y siempre es conveniente tener un buen seguro. En nuestro informe *Daños en la vivienda*, en www.ocu.org te indicamos cómo actuar.





Más consejos prácticos en
www.ocu.org

Síguenos

