

Comunidades de propietarios

- Derechos y obligaciones
- Elementos del edificio
- Organos de gobierno
- Gastos y cuotas
- Convivencia

**Actualización según Ley 8/2013
26 de junio de 2013**

Guía práctica

A continuación se detallan las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que afectan a la Guía.

4.Convivencia, derechos y obligaciones

Pág. 20. ¿Estoy obligado a pagar las mejoras en la finca?

El artículo 11 ha sido derogado. La nueva referencia legal es el art. 17.4 Ley de Propiedad horizontal

Pág. 23. Si una obra comunitaria me perjudica ¿tengo derecho a que se me compensen los daños?

El propietario que deba permitir en su propiedad las servidumbres imprescindibles requeridas para la **realización de obras y actualizaciones** o la creación de servicios comunes acordados validamente, tiene derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados. Art. 9.1.c de la Ley de Propiedad horizontal

Pág. 24. ¿Estoy obligado a dejar pasar por mi piso cuando hace obras la comunidad?

Sí, el propietario debe permitir la entrada en su piso o local para la realización de obras y actualizaciones o la creación de servicios comunes acordados validamente, tiene derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados. Art.9.1.d. de la Ley de Propiedad horizontal

Pág. 24. ¿Debo contribuir al fondo al fondo de reserva?

Otra de las obligaciones que tiene el propietario es la de contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación de fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación reparación y **rehabilitación**. Art.9.1.f de la Ley de Propiedad horizontal

Pág. 25 ¿Estoy obligado a pagar los gastos de la comunidad que me correspondan?

Cada propietario viene obligado a contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización Art.9.1.e de la Ley de Propiedad horizontal

Por otro lado, es posible establecer un criterio de reparto distinto al de la cuota de participación, siempre que se haya establecido en los estatutos, o por acuerdo de la junta de **3/5 de propietarios que a su vez representen 3/5 de cuota de participación** Art.10.3.b) de la Ley de Propiedad horizontal.

(...)

Pág. 26. Acabo de comprar un piso. ¿Respondo de las deudas anteriores?

El adquirente de un piso o local responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas (incluye el pago de derramas extraordinarias) a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales imputables a la parte vencida de la anualidad en el cual tenga lugar la adquisición y **tres años naturales anteriores**. El piso o local estaría afecto a esta obligación (art. 9.1.e de la LPH).

(...)

Pág. 29. Responsabilidad Civil de la Comunidad de Propietarios

De la Responsabilidad Civil en que incurra la Comunidad de Propietarios deberán responder todos los propietarios, pudiendo estar cubierta esta reclamación de terceros frente a la Comunidad por el Seguro Multirisgo de Hogar que tenga cada propietario. En cualquier caso habrá de suscribirse un seguro obligatorio del edificio que cubra para toda la Comunidad el riesgo de incendio y daños a terceros, según establece el art. 24 de la Ley 2/1999 de medidas para la calidad de la edificación.

5. La toma de Acuerdos y Mayorías

Pág. 31. ¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?

La aprobación o modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal o los estatutos de la comunidad de propietarios (Art. 17.6 LPH.)

¿Qué acuerdos precisan el voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)?

- El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería y vigilancia
- La creación o supresión de cualquier otro servicio común de interés general y arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado uso específico.
- Obras de mejora
- División material de pisos, locales y anejos
- Aumento de superficie por agregación o disminución por segregación
- Construcción de nuevas plantas o alteración o fabrica del edificio, incluyendo el cerramiento de terrazas y la modificación envolvente para mejorar la eficiencia energética
- Determinación de la indemnización por daños y perjuicios ocasionados por actuaciones anteriores
- Fijación de nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar en caso de discrepancia de las mismas.

¿Qué acuerdos precisan el voto de la mayoría de los propietarios(que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación)

La realización de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad.

¿Que acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación?

La instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones, o la adaptación de las existentes, la instalación de infraestructuras para nuevos suministros energéticos colectivos, o de aprovechamiento privado

No es necesario acuerdo

- Los trabajos u obras necesarias para el adecuado sostenimiento y deber de conservación del edificio y cualquier obra derivada de la imposición, por parte de la administración, del deber legal de conservación
- Obras de accesibilidad universal solicitadas por persona mayor de 70 años o con discapacidad, a si como la instalación de rampas, ascensores y otros dispositivos mecánicos. Siempre que el importe repercutido anualmente a cada vecino no exceda de 12 mensualidades de gastos comunes, o bien si el sobre coste de esas 12 mensualidades es asumido por el solicitante.
- Construcción de nuevas plantas o alteración o fábrica del edificio, a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de rehabilitación urbana.
- División material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes, o su disminución por segregación de alguna parte, siempre que sea a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de rehabilitación o renovación urbana

Pág. 32. Si no acudo a la junta, ¿puedo votar posteriormente?

Una vez recibido el acta, se tiene 30 días naturales para emitir el voto discrepante, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, en cualquier clase de acuerdos, salvo en los supuestos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo. Si no se emite el voto en dicho plazo, se considerará favorable. (Art.17.8 LPH).

7. Referencias Legales

Modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de 26 de junio de 2013 (publicada en el B O E del 27 de junio de 2013)

ANEXO I. Instalación de ascensor

Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo en junta de propietarios las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes en materia de accesibilidad universal requeridas por propietarios, en cuya vivienda o local, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de 70 años. El objetivo es asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos electrónicos que favorezcan la orientación o la comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las ayudas publicas no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente. La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y en todo caso el establecimiento de un ascensor, incluso cuando implique modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación. No importa que el importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades, ni la edad o condición de discapacitado del solicitante.

La obligación de pago corresponderá a todos los propietarios, incluidos bajos y locales. Estos podrán quedar eximidos de pago siempre que se acuerde en junta por mayoría simple o quede estipulado en los Estatutos o Título Constitutivo (STS 115/2008). No eliminará el carácter obligatorio de las obras el hecho de que el resto de su coste, mas allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

Por último la normativa (Ley 15/1995, de 30 de mayo) prevé un régimen especial y alternativo, para la supresión de barreras arquitectónicas. El solicitante discapacitado o mayor de 70 años, previa notificación al presidente, podrá instalar el ascensor o cualquier mecanismo sin necesidad de votación, ahora bien, el coste de la instalación correrá a cargo del solicitante, quedando dicho bien en beneficio de la comunidad de propietarios.

En cuanto a las características técnicas para la colocación del ascensor, se ha de tener en cuenta que éste puede colocarse en cualquier espacio de uso común como huecos de escalera rellanos, patios, e incluso se puede situar el ascensor en la fachada exterior del edificio aún cuando sea necesario ocupar suelo público.

No obstante, es indispensable contar con un proyecto firmado por un técnico competente, y con la licencia municipal de obra, así como es adecuado tener presupuestos de ejecución de obra emitidos por varias constructoras para poder comparar precio y calidades, en los que en cualquier caso, se ha de fijar un seguimiento de los trabajos de obra, para garantizar la correcta ejecución de los mismos y la seguridad del edificio y las personas.

4. MODELO DE ESTATUTOS

Capítulo II

DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Artículo 8º

Podrá modificarse el uso o utilización de los elementos comunes por acuerdo de mayoría de 3/5 de los propietarios que a su vez sumen 3/5 de las cuotas de participación.

Capítulo III

DE LAS MEJORAS Y LAS VARIACIONES DE CUOTAS

Artículo 10º

Para aclaración y ampliación de lo que disponen los artículos 10 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, se estatuye: (...)

B) Que las innovaciones o mejoras no requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, podrán ser acordadas por mayoría de 3/5 de los propietarios que a su vez sumen 3/5 de las cuotas de participación, y estarán obligados a su pago todos los propietarios en proporción a su cuota respectiva. Si su importe excede de la cuota equivalente a tres mensualidades de cuota ordinaria, los propietarios disidentes no estará obligados a su pago, salvo que el disidente participe en el futuro en las ventajas de la innovación en cuyo caso deberá pagar la cuota actualizada.

E) La instalación de cualquier mejora o innovación que suponga la creación de una servidumbre para la finca, deberá ser acordada de conformidad con el artículo 17 de la Ley de Propiedad horizontal

Artículo 12º

En el supuesto de que fuera necesaria la variación de cuotas de participación, deberá convocarse Junta con el fin de aprobar la variación en aplicación de lo dispuesto por los artículos 10 y 17 LPH, siempre que sea por causas justificadas cuales son el aumento del número de inmuebles por nueva construcción, o por innovaciones que originen un aumento o una disminución de la capacidad de cualquiera de los inmuebles motivadas por obras necesarias para el edificio en general.

Capitulo X

FONDO DE RESERVA

Articulo 37º

El fondo de reserva para atender a las obras de reparación y conservación y rehabilitación de la finca estará constituido por una cantidad en ningún caso inferior al 5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad, debiendo mantener este fondo como obligatorio en todos los ejercicios, por lo que los gastos efectuados del mismo serán repuestos mediante nuevas derramas.

Capitulo XI

OBLIGACIONES ECONÓMICAS DE LOS PROPIETARIOS Y SU RECLAMACIÓN

Articulo 38º

Cada propietario está obligado a pagar el importe de la parte que le corresponda en los gastos e impuestos comunes, una vez fijada por la junta en proporción a la cuota de participación fijada en su título. Al pago de estos gastos producidos en los tres últimos años y la parte vencida de la anualidad correspondiente, estará afecto el piso cualquiera que sea su propietario, siendo este debito a favor de la comunidad preferentemente a cualquier otro. Las cantidades anuales que los propietarios deben abonar o satisfacer según el presupuesto ordinario, deberán al administrador por (trimestre/ meses/etc.) naturales dentro de los quince primeros días de cada (trimestre/ meses/etc.) En caso de impago de las cantidades que procederá abonar está autorizado el Presidente o administrador si lo hubiera, a reclamar el pago por vía judicial, expidiéndose para ello certificación del acuerdo de la junta que con anterioridad haya sido notificado al propietario moroso de forma que quede constancia.

La cuota no satisfecha dentro de dicho plazo devengará por cada día de retraso, sin requerimiento alguno, el pago del interés legal del dinero, a favor de la comunidad.

El administrador expedirá los recibos correspondientes contra la entrega de cualquier cantidad, siendo obligación de los propietarios exigir el recibo y que se especifique el destino de dicho pago.