

COMUNIDAD DE **PROPIETARIOS/AS**



INTRODUCCIÓN

Trataremos este asunto de la propiedad horizontal según la normativa de Cataluña, pues a pesar de existir aspectos comunes con la legislación estatal, preserva una autonomía propia, hasta tal punto que tiene su propia regulación, ubicada dentro del propio Código Civil Catalán.

El motivo de este artículo, no es otro que informar al ciudadano, en tanto que perteneciente a una comunidad de vecinos, cuales son los pilares organizativos y de gestión que deberían existir en toda comunidad.

La comunidad de propietarios es un ente que regula la relación entre los vecinos de un mismo inmueble. Siendo éstos, los propios vecinos, los titulares de los pisos, locales, plazas de aparcamiento, quienes forman la comunidad de propietarios. No obstante, señalar que los inquilinos (casos de alquiler) no forman parte de la comunidad, aunque ello no significa que no se les tenga por oídos e informados.

Resulta necesaria la existencia de una comunidad de propietarios, y sin su existencia la convivencia sería muy difícil. Otorga un orden en el uso de los espacios comunes, procura el buen funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones y los servicios comunes.

En definitiva, la existencia de la comunidad de propietarios es el modo mediante el cual se regulan las normas de convivencia y sobre las cuales se delimitan los derechos y las obligaciones de cada uno frente su libertad de actuar.

MODO DE CONSTITUCIÓN

Una comunidad de propietarios debe ser constituida y para ello deben seguirse ciertos pasos:

- Inscribir el título constitutivo en el Registro de la Propiedad. El título constitutivo es un documento que describe el inmueble y los pisos y locales, determinando la cuota de participación de cada uno. En ocasiones, el propio título constitutivo puede incluir la redacción de los Estatutos de la comunidad. Normalmente este título constitutivo ya existe al momento de la compra de la propiedad y debe ser firmado y ratificado al momento de la misma.
- A continuación se convocará a los propietarios y se celebrará una Junta para elegir los cargos de la comunidad y firmar el acta constitucional.

- Con todo firmado, deberá inscribirse la comunidad de propietarios en el Registro de la Propiedad correspondiente y sellar el libro de actas.
- A continuación, se solicitará el NIF de la comunidad de propietarios en Hacienda.

ÓRGANOS DE GOBIERNO

Existen diferentes órganos de gobierno, entre los cuales se destaca la Junta de propietarios, órgano soberano, y el Presidente/a, el Secretario/a, Vicepresidente/a, Tesorero/a, Administrador/a, y Vocales.

En esta ocasión, nos centraremos básicamente en las figuras más relevantes a efectos prácticos para los propietarios, esto es la Junta, el Presidente/a y el Secretario/a.

Junta de propietarios: Que es la Junta de Propietarios? Es el órgano constituido por todos los propietarios de los elementos privativos. La Junta es el órgano soberano de la comunidad y se encarga de regular y dirigir el funcionamiento, las reuniones, las convocatorias, la asistencia, la constitución, los acuerdos, las impugnaciones, etc.

A parte de las tareas genéricas anteriormente mencionadas, la junta de propietarios, tiene otras funciones muy importantes, entre las cuales cabe destacar las siguientes:

- Nombrar a los cargos de gobierno (Presidente y Secretario).
- Establecer los estatutos y reglamentos de régimen interior.
- Conocer cualquier asunto que afecte a la comunidad.
- Establecer la cuota de pago ordinaria y las extraordinarias (derramas).
- Aprobar el presupuesto y cuentas del año anterior.

Presidente/a: La funciones del Presidente/a son:

- Representar legalmente la comunidad.
- Hacer el seguimientos de las actuaciones de los otros miembros del gobierno.
- Convocar las juntas y dirigirlas.
- Dar su aprobación por escrito a las actas firmadas por el secretario/a.
- Procurar la ejecución de los acuerdos tomados en junta.
- Procurar por la conservación de las obras de mejora.

Secretario/a: Las funciones del Secretario/a son:

- Dejar constancia escrita de todo lo acordado en junta.
- Custodiar y conservar el libro de actas y otra documentación.
- Redactar y enviar la correspondencia en nombre de la comunidad.
- Firmar toda la documentación como cartas, actas, convocatorias, etc.



CELEBRACIÓN DE LA JUNTA

Existen dos tipos de junta, la ordinaria y la extraordinaria:

Junta General Ordinaria→ se celebra una vez al año y sirve para aprobar presupuestos y cuentas anuales. El plazo mínimo de preaviso y notificación a los propietarios es de 8 días naturales.

Junta General Extraordinaria→ se puede convocar cuando así lo considere oportuno el presidente/a, o incluso cuando los propietarios así lo soliciten (una cuarta parte de los propietarios, representando a su vez una cuarta parte de las cuotas). La misma, servirá para tratar asuntos urgentes y puede ser convocada en cualquier momento, además, no existe preaviso alguno, pues basta con que los propietarios tengan conocimiento de la misma antes de la fecha de celebración. Sin perjuicio de lo anterior, la convocatoria de la junta (ordinaria o extraordinaria) siempre deberá ser anunciada en el tablero de anuncios de la comunidad o en un lugar visible.

Cabe la posibilidad, aunque no es habitual, que la junta se convoque espontáneamente, pero únicamente para el caso que concurran todos los propietarios y acuerden por unanimidad la celebración de la misma.

DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA JUNTA

En primer lugar, veamos cuales son los derechos y obligaciones de los propietarios en las juntas:

Los propietarios, podrán participar, decidir y por tanto tendrán voz y voto, a excepción de aquellos que no estén al corriente de los pagos, en cuyo caso solo tienen derecho a voz.

Un propietario siempre puede delegar el voto y representación en otro propietario, aunque para ello deberá actuarse según lo establecido a tal efecto.

Los acuerdos que se acuerden en junta, pueden ser impugnados judicialmente por cualquier propietario, y para ello se dispone de un plazo de 2 meses a contar desde la notificación del acuerdo. Normalmente, si se está presente en la junta, el propietario que lo desee, puede hacer constar su desacuerdo e intención de impugnar, sin perjuicio de proceder (dentro del período indicado) a la impugnación judicial.

Por otra parte, todos los propietarios contraen la obligación de cumplir los acuerdos tomados.



VOTACIONES EN JUNTA

A continuación, presentamos un cuadro con el sistema de votos necesarios establecido para la toma de los acuerdos que pueden presentarse en junta:

ACUERDO MAYORÍA CUALIFICADA 4/5 partes de los propietarios en representación de los 4/5 partes de las cuotas de participación.	Modificación del título de constitución y de los estatutos. Innovaciones físicas en el edificio que afecten a su estructura o configuración exterior y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.
ACUERDO POR MAYORÍA SIMPLE Voto favorable de la mitad de los propietarios más uno.	Ejecución de obras o establecimiento de servicios para con el fin de suprimir barreras arquitectónicas o instalación de ascensores. Innovaciones exigibles para la viabilidad o seguridad del inmueble. Ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes, para conectar servicios de telecomunicaciones o para individualizar consumo de suministros. Creación o modificación de las normas del reglamento de régimen interior. Cualquier otro acuerdo no previsto expresamente.

LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD

Los Estatutos de la comunidad, son esenciales para cualquier comunidad, pues regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la comunidad, es decir, podríamos definirlos como un conjunto de normas que ordenan la vida de la comunidad y que son de obligado cumplimiento, y que tan solo a falta de ellos o de previsión estatutaria se aplicará la legislación vigente.

Los Estatutos, pueden contener reglas sobre ciertas cuestiones, por ejemplo:

- Destino, uso y aprovechamiento de bienes privativos i de bienes comunes.
- Limitaciones de uso y otras cargas de elementos privativos.
- Ejercicio de los derechos y cumplimiento de las obligaciones.
- Aplicación de los gastos e ingresos y su distribución.

- Órganos de gobierno complementarios.
- Forma de gestión y administración de la comunidad.

No olvidemos, que estas reglas son básicas y genéricas, pudiendo contener los Estatutos cualesquiera otras, como por ejemplo, la determinación del uso exclusivo de una parte de un solar, o cualquier otro elemento común, o permitir el uso y disfrute de la parte de la fachada por medio de la colocación de carteles de publicidad en los locales.

REGLAMENTO DE RÉGIMEN INTERIOR

Si bien los estatutos son necesarios y obligatorios, existe también la figura del reglamento de régimen interior. El reglamento de régimen interior son aquellas normas acordadas por la junta de propietarios para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y las cosas comunes dentro de los límites de la ley y de los estatutos. (color toldo balcón, ordenación estética de los buzones, permiso mascotas, etc.)

Las normas que consten en el reglamento de régimen interior, devienen de obligatorio cumplimiento para todos los vecinos, tanto si son propietarios como inquilinos.

ELEMENTOS PRIVATIVOS Y COMUNES

Que es un elemento privativo?

Solo pueden ser considerados elementos privativos las viviendas, los locales y los espacios físicos objeto de propiedad separada e independencia funcional con acceso propio a la vía pública. Los elementos privativos serán enumerados en el título constitutivo, donde también se hará mención de la cuota, siendo esta el elemento esencial para determinar la participación de los propietarios en la comunidad.

Los propietarios deben conservar y mantener en buen estado los elementos privativos de su titularidad. Asimismo, los propietarios o inquilinos en su caso, deben estar al reglamento de régimen interno y no pueden realizar actividades contrarias al mismo.

Que es un elemento común?

Son elementos comunes todos aquellos no contemplados legalmente como elementos privativos. No obstante, en el Código Civil de Cataluña hay una lista *numerus apertus* de los elementos comunes por definición: solar, jardines, piscinas, estructuras, fachadas, cubiertas, vestíbulos, escaleras, ascensores, antenas y las instalaciones y servicios situados en las paredes fuera de los elementos privativos que se destinen a uso comunitario.

El derecho de usar los elementos comunes, corresponde a todos los propietarios y debe adecuarse a la destinación que establecen los estatutos o el reglamento de régimen interno. En consecuencia, también resulta obligación de todos los propietarios conservar los elementos comunes del inmueble y mantener en correcto funcionamiento los servicios e instalaciones. Para ello, si es necesario, los propietarios deberán asumir las obras de conservación y reparación necesarias, a las que responderán según su cuota de participación.

Puede darse el caso, que ciertos elementos comunes, pasen a constituirse de uso privativo, y por tanto de uso exclusivo, como sería el habitual caso del patio de luces. Ello, implica no solo el uso privativo del elemento común, sino que deberá el propietario asumir los gastos ordinarios de conservación y mantenimiento, así como también la obligación de conservar y mantener adecuadamente el elemento en buen estado.

www.ricartalsina.com

