

TUTORIAL SOBRE COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



avm

AMILCAR 167-169 BAJOS
08032.-BARCELONA

TEL. 93.433.53.30

WWW.AVMLEXFINCAS.COM

A.VILLORO@ICAB.CAT

Antonio Villoro Murciano
Abogado-Administrador.

El presente tutorial sobre el funcionamiento de las comunidades y toma de acuerdos pretende ser una guía para que, con carácter genérico, los propietarios tengan una guía básica para el conocimiento de sus derechos y obligaciones en el funcionamiento ordinario de una comunidad de propietarios y la forma de tomar los acuerdos.

Funcionamiento de la comunidad



ÓRGANOS

- ***El art. 553-15, CCCat. regula los órganos de gobierno de la comunidad especificando que:***

Los órganos de la comunidad son la presidencia, la secretaría y la junta de propietarios. Los dos primeros son unipersonales. El cargo de la presidencia debe ser ejercido por un propietario. La secretaría puede ser ejercida por un propietario o por la persona externa a la comunidad que asuma las funciones de administración.

La comunidad puede encargar la administración a un profesional externo que cumpla las condiciones profesionales legalmente exigibles. En este caso, las funciones de administración incluyen también las de secretaría.

Los cargos son designados por la junta de propietarios, ante la cual responden de sus actuaciones. También puede designarlos el promotor del inmueble, en cuyo caso ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

Los cargos son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que se designaron.

- La ley regula minuciosamente las funciones del presidente, la secretaría, el administrador, las juntas, convocatoria, votos, etc. Me remito, sin más, a dicha regulación legal. Baste citar, en relación al **libro de actas** el art. 553-28, CCCat. que establece que los acuerdos de la junta de propietarios se transcribirán en un libro de actas que el registrador/a de la propiedad que corresponde al distrito donde radique el inmueble deberá legalizar, **al menos en catalán**, o en aranés en el Valle de Arán.

CELEBRACIÓN DE LA JUNTA.



Hay que tener en cuentas los siguientes puntos:

1.- Convocatoria:

A la convocatoria de la Junta de propietarios se refiere el , disponiendo:

***Convocante:** La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de inactividad, negativa o vacante de la presidencia, la puede convocar la vicepresidencia, o en caso de vacante, negativa o inactividad de esta, los propietarios que promueven la reunión.

***Comunicación:** Las convocatorias, citaciones y notificaciones, salvo que los estatutos establezcan expresamente otra cosa, deben enviarse,

con una antelación mínima de ocho días naturales, a la dirección comunicada por el propietario a la secretaria. El envío puede hacerse por correo postal o electrónico, o por otros medios de comunicación, siempre y cuando se garantice la autenticidad de la comunicación y de su contenido. Si el propietario no ha comunicado dirección alguna, deben enviarse al elemento privativo del que es titular. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse con la misma antelación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado a tal efecto. Dicho anuncio produce el efecto de notificación efectiva cuando la personal no ha tenido éxito.

En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, solo es preciso que los propietarios tengan conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

Contenido: La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar los puntos que proponen.

b) El día, el lugar y la hora de la reunión.

c) La advertencia de que los votos de los propietarios que **no asisten a la reunión se computan en el sentido del acuerdo tomado por la mayoría**, sin perjuicio de su derecho de oposición.

d) La **lista de los propietarios con deudas** pendientes con la comunidad y la advertencia de que **tienen voz pero que no tienen derecho de voto**.

La documentación relativa a los asuntos de los que debe tratarse debe enviarse a los propietarios junto a la convocatoria, o bien debe indicarse el lugar donde se halla a su disposición. Si las funciones de administración de la comunidad las realiza un profesional externo, este debe tener dicha documentación a disposición de los propietarios desde el momento en que se envía la convocatoria.

2.-Asistencia:

Según el art. 553-22, CCCat:

Los propietarios asisten a la junta **personalmente o por representación legal**, orgánica o voluntaria, que debe acreditarse por escrito.

Como novedad se admite que los estatutos pueden establecer, o la junta de propietarios puede acordar, que pueda asistirse por videoconferencia o por otros medios telemáticos de comunicación sincrónica similares.

El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y el derecho de voto en la junta de propietarios, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 553-24 CCCat sobre el derecho de voto.

El caso de comunidad de un elemento privativo, los cotitulares designan a una persona para que ejerza el derecho a asistir a la junta de propietarios.

En el usufructo se entiende que los nudos propietarios, si no consta su manifestación en contra, son representados por los usufructuarios. La representación debe ser expresa si deben adoptarse acuerdos sobre el título de constitución, los estatutos y las obras extraordinarias o de mejora.

3.-Constitución:

Según el art. 553-23, CCCat:

La junta se constituye válidamente sea cual sea el número de propietarios que concurren y las cuotas de las que sean titulares o representantes.

La junta de propietarios, si no asisten el presidente ni el vicepresidente, designa a un propietario entre los asistentes para que la presida.

La junta, si no asiste a la misma el secretario designa uno entre los asistentes.

4.- Derecho de voto:

Según el art. 553-24, CCCat:

Tienen derecho a votar en la junta los propietarios que **no tengan deudas** pendientes con la comunidad. Los propietarios que tengan deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan que han consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente.

El derecho de voto **se ejerce** de las siguientes formas:

- a) Personalmente o por representación.
- b) Por delegación en otro propietario, efectuada mediante un escrito que designe nominativamente a la persona delegada y en el que puede indicarse el sentido del voto con relación a los puntos del orden del día. La delegación debe efectuarse para una reunión concreta de la junta de propietarios y debe recibirse antes de que comience.

El voto de las personas que se abstengan y el voto correspondiente a los elementos privativos de beneficio común se computan en el mismo sentido que el de la mayoría conseguida.

5.- Acuerdos.

Según el art. 553-25, CCCat:

* **Orden del día:** solo pueden adoptarse acuerdos sobre los asuntos incluidos en el orden del día.

* **Mayorías:**

Mayoría simple:

Se adoptan por mayoría simple de los propietarios que han participado en cada votación, que debe representar, a la vez, la mayoría simple del total de sus cuotas de participación, los acuerdos que se refieren a:

- a) La ejecución de obras o el establecimiento de servicios que tienen la finalidad de suprimir barreras arquitectónicas o la instalación de ascensores, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o aunque las obras o los servicios afecten a la estructura o a la configuración exterior.
- b) Las innovaciones exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, según su naturaleza y características, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos o afecten a la estructura o a la configuración exterior.
- c) La ejecución de las obras necesarias para instalar infraestructuras comunes o equipos con el fin de mejorar la eficiencia energética o hídrica de los inmuebles y la movilidad de los usuarios, para conectar servicios de telecomunicaciones de banda ancha o para individualizar la medición de los consumos de agua, gas o electricidad, o para la

instalación general de puntos de recarga para vehículos eléctricos, aunque el acuerdo suponga la modificación del título de constitución y de los estatutos.

- d) Las normas del reglamento de régimen interior.
- e) El acuerdo de someter a mediación cualquier cuestión propia del régimen de la propiedad horizontal.
- f) Los acuerdos que no tengan fijada una mayoría diferente para su adopción.

Los propietarios o los titulares de un derecho posesorio sobre el elemento privativo, en el caso de que ellos mismos o las personas con quien conviven o trabajan sufran alguna discapacidad o sean mayores de setenta años, si no consiguen que se adopten los acuerdos a que se refieren las letras a y b antes indicadas pueden solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a suprimir las barreras arquitectónicas o a hacer las innovaciones exigibles, siempre y cuando sean razonables y proporcionadas, para alcanzar la accesibilidad y transitabilidad del inmueble en atención a la discapacidad que las motiva.

****Unanimidad:**

Se requiere el voto favorable de **todos los propietarios con derecho a voto** para:

- a) Modificar las cuotas de participación.
- b) Desvincular un anexo.
- c) Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble u otros elementos comunes a uno o varios elementos privativos.
- d) Ceder gratuitamente el uso de elementos comunes que tienen un uso común.
- e) Constituir un derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble.
- f) Extinguir el régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, y convertirla en un tipo de comunidad diferente.

- g) Acordar la integración en una propiedad horizontal compleja.
- h) Someter a arbitraje cualquier cuestión relativa al régimen de la propiedad horizontal, salvo que exista una disposición estatutaria contraria.

****Mayoría de 4/5 partes:**

Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios con derecho a voto, que deben representar a la vez las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para:

- a) Modificar el título de constitución y los estatutos, salvo que exista una disposición legal en sentido contrario.
- b) Adoptar acuerdos relativos a innovaciones físicas en el inmueble, si afectan a su estructura o su configuración exterior, salvo que sean exigibles para la habitabilidad, accesibilidad o seguridad del inmueble, y a la construcción de piscinas e instalaciones recreativas.
- c) Desafectar un elemento común.
- d) Constituir, enajenar, gravar y dividir un elemento privativo de beneficio común.
- e) **Acordar cuotas especiales de gastos**, o un incremento en la participación en los gastos comunes correspondientes a un elemento privativo por el uso desproporcionado de elementos o servicios comunes, de acuerdo con lo establecido por el artículo 553-45.4.
- f) Acordar la extinción voluntaria del régimen de propiedad horizontal por parcelas.
- g) La cesión onerosa del uso y el arrendamiento de elementos comunes que tienen un uso común por un plazo superior a quince años.

Atención: Los acuerdos que se exigen unanimidad o mayoría de 4/5 se entienden adoptados:

- a) Si se requiere la unanimidad, cuando han votado favorablemente todos los participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, no se ha opuesto ningún otro propietario mediante un escrito enviado a la secretaria por cualquier medio fehaciente.

b) Si se requieren las cuatro quintas partes, cuando han votado favorablemente la mayoría simple de los propietarios y de las cuotas participantes en la votación y, en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcanza la mayoría cualificada contando como voto favorable la posición de los propietarios ausentes que, en dicho plazo, no se han opuesto al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría por cualquier medio fehaciente.

***Cómputo de votos:**

Según el art. 553-25, CCCat:

Para el cálculo de las mayorías se computan los votos y las cuotas de los propietarios que han participado en la votación de cada uno de los puntos del orden del día, sea de modo presencial, sea por representación o por delegación del voto.

En los casos en que un elemento privativo pertenezca a varios propietarios, estos tienen conjuntamente un único voto indivisible por razón de la propiedad de dicho elemento privativo. La adopción del acuerdo por mayoría simple requiere que los votos y cuotas a favor superen los votos y cuotas en contra.

Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

A los efectos únicamente de la legitimación para la impugnación de los acuerdos y la exoneración del pago de gastos para nuevas instalaciones o servicios comunes, los propietarios que no han participado en la votación pueden oponerse al acuerdo mediante un escrito enviado a la secretaría, por cualquier medio fehaciente, en el plazo de un mes desde que les ha sido notificado. Si una vez pasado el mes no han enviado el escrito de oposición, se considera que se adhieren al acuerdo.

CRÉDITOS Y DEUDAS



Conforme al art. 553-4:

Todos los propietarios son titulares mancomunados, tanto de los créditos constituidos a favor de la comunidad como de las deudas contraídas válidamente en su gestión, de acuerdo con las respectivas cuotas de participación.

El importe de la contribución de cada propietario a los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y al fondo de reserva es el que resulta del acuerdo de la junta y de la liquidación de la deuda según la cuota que corresponda.

Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley.

Los créditos devengan intereses desde el momento en que debe efectuarse el pago correspondiente y este no se hace efectivo.

RESPONSABILIDAD DE LA COMUNIDAD

Regulada en el art. 553.46 del Codi Civil que dice:

Responsabilidad de la comunidad

1. De las deudas contraídas por razón de la comunidad responden los créditos y fondos comunes de los propietarios y los elementos privativos de beneficio común. Subsidiariamente, responden los propietarios de los elementos privativos en proporción a su cuota de participación.

2. Para embargar los fondos, los créditos y los elementos privativos de beneficio común, basta con demandar a la comunidad. Para embargar los otros elementos privativos, debe requerirse el pago a todos los propietarios y demandarlos personalmente.

El presente tutorial sobre el funcionamiento de las comunidades y toma de acuerdos es un instrumento, creado con carácter general, por *avm* para conocimiento de los propietarios de las comunidades que administramos siendo que, siendo de carácter general debe ponerse en valor que cada caso requiere un estudio individualizado y que los artículos referenciados a la Ley, han sido interpretados jurisdiccionalmente teniendo en cuenta la situación individualizada de cada caso, por lo que, siendo de valor general, puede sufrir modificaciones por su desarrollo jurisprudencial. Por lo que, caso de duda quedamos a su entera disposición para analizar, en detalle, las circunstancias de cada caso concreto.



Antonio Villoro Murciano
Abogado - Administrador de Fincas

@: a.villoro@icab.cat
Tel: (+34) 934 335 330
Fax: (+34) 933 479 941
Web: www.avmlexfincas.com



¿PROBLEMAS JURÍDICOS?
Encargue su asunto
LA PRIMER VISITA
ES GRATUITA

CONTACTAR ►

CAMBIE DE ADMINISTRADOR
Desde 5 € por mes
por vecino para
NUEVOS CLIENTES

CONTACTAR ►

GESTOR PATRIMONIAL
Gestión integral de sus alquileres.
HONORARIOS SOBRE
4% DE LA RENTA

CONTACTAR ►