

CONDICIONES GENERALES DE CONTRATACIÓN DEL SERVICIO LEGALITAS COMUNIDAD PROPIETARIOS

1.- Definición del servicio.

El servicio consiste en la asistencia jurídica telefónica o a través de correo electrónico prestada por abogados colegiados ejercientes que prestarán los servicios descritos en el punto 13.

2.- Definición de Usuario.

Se considera USUARIO con derecho a usar los servicios de asistencia jurídica de LEGÁLITAS al presidente de la comunidad. Este servicio es personal e intransferible.

3.- Ámbito.

Las prestaciones deberán versar sobre hechos a los que sea aplicable el Derecho español acaecidos en territorio español sobre las cuestiones legales derivadas de su condición de secretario o presidente en relación con los intereses de la comunidad de propietarios, competencia de los Jueces y Tribunales españoles. El servicio se prestará en castellano. El servicio se prestará a las comunidades de propietarios a las que se aplique la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal modificada por ley 8/1999 de 6 de abril.

4.- Identificación.

Para cada consulta o solicitud de servicio que realice a LEGÁLITAS, EL USUARIO deberá indicar los datos que LEGÁLITAS le requiera, para que verifique en sus archivos si tiene derecho a usar los servicios de LEGÁLITAS.

5.- Contratación y forma de pago.

La contratación será telefónica, debiendo en ese momento el titular facilitar los datos que se le requieran. El precio será el vigente en cada momento para este producto que el cliente declara conocer y aceptar a través de la oferta comercial realizada por LEGÁLITAS.

Se establece como forma de pago la domiciliación bancaria en la cuenta designada al efecto por el titular del servicio mediante recibo que se cargará en la misma.

Realizada la contratación telefónica LEGALITAS realizará un alta provisional, pudiendo el USUARIO utilizar el servicio desde ese momento. Una vez que LEGÁLITAS haya verificado que el precio ha sido abonado el alta será definitiva con fecha del día en que contrató.

En el caso de que no se produzca el abono del precio del contrato, si el cliente no hubiera utilizado el servicio, el contrato no se considerará perfeccionado, por lo que ninguna de las partes tendrá nada que pedir ni reclamar a la otra.

Si por el contrario el usuario hubiera utilizado el servicio durante el alta provisional, el uso equivale a la aceptación de las condiciones del servicio, por lo que LEGALITAS se reserva el derecho a reclamar el pago del precio en vía judicial y extrajudicial.

El Usuario recibirá en su domicilio las Condiciones Generales del Servicio, documentación descriptiva del mismo y una tarjeta con el número de teléfono y la dirección de correo electrónico en la que puede solicitar la asistencia objeto del servicio.

6.- Duración del servicio.

La duración de la cobertura telefónica de LEGÁLITAS al USUARIO será de 1 año prorrogable tácitamente, renovándose tácitamente por anualidades sucesivas, si no media denuncia expresa por cualquiera de las partes con una antelación mínima de un mes antes de cada vencimiento.

Se establece un máximo de 20 usos anuales no acumulables para años sucesivos. Si el Usuario utiliza el máximo de usos a que tiene derecho en esa anualidad y quiere renovar el servicio, podrá hacerlo abonando nuevamente el precio del mismo.

Si el contrato se prorrogara, LEGÁLITAS emitirá un nuevo recibo que cargará en la cuenta bancaria facilitada por el cliente.

7.- Horario.

El USUARIO podrá utilizar los servicios de LEGÁLITAS de 09.00 a 20.00 horas en horario peninsular de lunes a viernes, excepto festivos nacionales, y durante las 24 horas del día todos los días del año para consultar cuestiones de urgencia. Se entenderá por situaciones de urgencia aquellas cuyas consecuencias jurídicas más favorables o menos desfavorables para el USUARIO dependan de un consejo legal especializado inmediato.

8.- Resolución de consultas.

Las consultas versarán sobre las materias incluidas en el punto 11 de estas Condiciones Generales y serán respondidas por los abogados de LEGÁLITAS en el mismo momento de ser planteadas. En el supuesto de que por su complejidad fuera aconsejable realizar un estudio más profundo sobre la consulta, se contestará en todo caso en el plazo máximo de 72 horas.

El horario de recepción de las consultas planteadas a través de correo electrónico será de 08.00 a 20.00 horas en horario peninsular de lunes a viernes, excepto festivos nacionales. Las consultas que lleguen fuera de ese horario se entenderán recibidas el siguiente día hábil a las 8 de la mañana, de acuerdo con los criterios expresados. Legálitas se reserva el derecho a contestar a las consultas sólo verbalmente.

10.- Remisión a Despachos

La decisión de remitir a un cliente a uno de los Despachos será siempre tomada por Legálitas; en el supuesto de que así sea, la consulta estará incluida en el precio, de producirse un pleito los honorarios de abogado, procurador, y las costas si proceden, no estarán incluidas.

11.- Protección de datos.

Los datos de carácter personal solicitados y facilitados por los usuarios podrán ser incorporados a los ficheros de tratamiento manual o automatizado titularidad de LEGALITAS ASISTENCIA LEGAL, S.A. y los interesados autorizarán a que dichos datos puedan ser utilizados además de para la finalidad propia del contrato para el envío por parte de la misma de comunicaciones relativas a cualquiera de sus productos y ofertas. De acuerdo con la legislación vigente el USUARIO podrá ejercer en cualquier momento su derecho de acceso, rectificación y cancelación en la dirección c/ General Mola 6 – 3º 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid).

12.- Conflicto entre clientes

En el supuesto de que coincidan dos de nuestros clientes, con intereses contrapuestos en el mismo asunto, se atenderá únicamente al que tenga mayor antigüedad en la contratación del servicio.

13.- Contenido del servicio

I. ASISTENCIA JURÍDICA INMEDIATA

El usuario podrá contar con el asesoramiento de los abogados de LEGÁLITAS por vía telefónica o correo electrónico para consultar las cuestiones jurídicas que se le presenten derivadas de su condición de secretario o presidente en relación con los intereses de la comunidad de propietarios, sobre las cuestiones enumeradas a continuación:

Constitución de la comunidad de propietarios. Requisitos. El título constitutivo. Los Estatutos. Las cuotas de participación. Las normas de régimen interior.

Elementos comunes. Determinación de los mismos. Modificaciones. Reparaciones. Uso y utilización. Daños causados a elementos comunes por los vecinos.

Obligaciones de los propietarios. Respecto a los elementos comunes. En relación con el propio piso o local. Consentimiento a efectos de reparaciones y servidumbres. Permiso de acceso al piso o local. Contribución a los gastos de la comunidad. Cuando responde el propio inmueble de las deudas a la comunidad. Obligaciones a la hora de la transmisión del propio inmueble. La certificación del estado de las deudas a la comunidad. El fondo de reserva. Designación de domicilio. Comunicación de los cambios de titularidad.

Obligaciones de la comunidad. Realización de obras necesarias. Discrepancias sobre la naturaleza de las obras a realizar. Obras acordadas por la Administración pública (la ITE).

Nuevas instalaciones, servicios o mejoras. Posibilidad de eximirse del pago. Participación posterior por el disidente. Innovación que hace inservible una parte del edificio para un propietario. Exigibilidad del pago de mejoras.

Órganos de gobierno. La Junta de Propietarios. El presidente. Los vicepresidentes. El secretario. El administrador. Nombramiento. Relevo del cargo de presidente. Obligaciones y funciones de los cargos. Duración de los nombramientos.

La Junta de Propietarios. Nombramiento de cargos. Plan de gastos e ingresos. Las cuentas de la comunidad. Ejecución de las obras. Asistencia a la Junta. Representación. Piso o local perteneciente a varios propietarios. Piso o local en usufructo. Propietarios que no se encuentren al corriente de pago. Periodicidad de reunión. Convocatoria por el presidente. Convocatoria por los propietarios. Solicitud de inclusión de un punto en el orden del día por los propietarios. El quórum. Primera y segunda convocatoria. Citación. Plazo.

Aprobación de acuerdos de la Junta de Propietarios. Casos en los que se requiere unanimidad. Mayoría necesaria para establecimiento o supresión de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general. Mayoría para arrendamiento de elementos comunes. Mayoría necesaria para instalación de

infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicación. Mayoría necesaria para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía.

Impugnación de acuerdos aprobados en Junta de Propietarios. Acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad. Acuerdos gravemente lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios. Acuerdos que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o adoptados con abuso de derecho. Legitimación para impugnar. Plazo para impugnar.

El libro de actas. Diligenciamiento. El acta de la reunión: circunstancias que deben constar en el mismo. Firmas del acta. Plazo para su elaboración. Ejecutividad de los acuerdos del acta. Remisión a los propietarios. Subsanación de los defectos o errores del acta. Custodia del libro de actas.

El administrador de la Comunidad. Funciones en cuanto a velar por el buen régimen de la casa. Plan de gastos. Ejecutar acuerdos en materia de obras. Actuación en cuanto Secretario.

Procedimientos judiciales para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones. El procedimiento monitorio. Certificación del acuerdo. Gastos a reclamar. Legitimación pasiva cuando la vivienda ha sido transmitida. Oposición por el deudor. Embargo preventivo. Intervención de abogado y procurador.

El seguro de la comunidad. Obligatoriedad de suscribirlo. La póliza. Reclamaciones a la compañía.

Contratos de la comunidad con reparadores, suministros y reparadores. Incumplimientos. Garantía. Reclamaciones.

II. ASISTENCIA JURÍDICA INMEDIATA SOBRE CUESTIONES DE NATURALEZA URGENTE

La presente prestación puede ser utilizada por los usuarios del servicio **las 24 horas de todos los días del año**, siendo el único requisito que se trate de un **asunto urgente** que se plantee derivada de su condición de secretario o presidente en relación con los intereses de la comunidad de propietarios con la comunidad de propietarios.

III. REDACCIÓN DE CONTRATOS, RECURSOS Y OTROS ESCRITOS

El servicio incluye la redacción o revisión de los documentos que se enumeran, que tienen carácter de *numerus clausus*.

- Elaboración de contrato de arrendamiento de la vivienda del portero o cualquier otro elemento común o revisión del borrador de contrato, en caso de que el cliente nos lo facilite.
- Elaboración de contrato de compraventa de la vivienda del portero o cualquier otro elemento común o revisión del borrador de contrato, en caso de que el cliente nos lo facilite

- Cartas de reclamación a propietarios por la realización de actividades molestas, insalubres o peligrosas (ruidos, humos, etc.) o actividades prohibidas en los Estatutos
- Carta de reclamación a propietarios por realizar un uso indebido de elementos comunes
- Carta de reclamación al vecino moroso
- Escrito de convocatoria a Junta Ordinaria con cupón de delegación de voto y lista de morosos con privación de voto
- Escrito de convocatoria a Junta Extraordinaria con cupón de delegación de voto y lista de morosos con privación de voto
- Escrito de reclamación al propietario por uso indebido de su vivienda o local que perjudique a la Comunidad de Vecinos o a otros propietarios
- Escrito al propietario para que consienta reparaciones que exigen la conservación del inmueble consintiendo servidumbres necesarias o la entrada a su piso o local
- Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad.
- Escrito de alegaciones frente a una sanción administrativa por la realización de obra mayor en el inmueble.
- Actos comunicados al Ayuntamiento por realización de obra menor en el inmueble
- Cartas de reclamación a proveedores, reparadores o suministros por incumplimiento de contrato, retrasos en la entrega, cobros indebidos o defectos en el producto o la reparación.
- Escrito de reclamación a la Administración, para solicitar indemnizaciones cuando la Administración causa daños en el edificio.
- Certificación del estado de deudas del propietario que quiere vender el piso
- Escrito de puesta en conocimiento del Ayuntamiento del mal estado del edificio a efectos de la ITE
- Escrito de requerimiento al vecino que se opone a la realización de obras ordenadas por la autoridad advirtiéndole de la responsabilidad en que incurre.
- Escrito de comunicación a la Administración de la negativa de un vecino a la realización de obras derivadas de la ITE cuando es necesaria la entrada en su piso o local a efectos de la repercusión de las posibles sanciones.
- Escrito de reclamación a la aseguradora ante la negativa a enviar un perito o a cubrir un siniestro.
- Escrito de comunicación a la aseguradora la baja o resolución del contrato.

El servicio incluye la redacción únicamente de los documentos incluidos en este punto, así como la revisión y estudio de los mismos documentos, cuando sea el cliente el que

los facilite. Los Abogados de LEGÁLITAS los elaborarán y redactarán de acuerdo con los datos facilitados por el cliente, y se los remitirán por fax, e-mail, o correo ordinario. El plazo máximo de elaboración de los documentos será de 72 horas desde que el USUARIO haya facilitado los datos necesarios para la realización el mismo. No está incluida la firma, presentación y subsiguiente tramitación de los Escritos, que será por cuenta del USUARIO. Queda expresamente excluida la gestión de sanciones de tráfico.

IV. RECLAMACIONES

Este servicio incluye las reclamaciones sobre hechos que tengan lugar durante la vigencia de la relación contractual entre LEGALITAS y la Comunidad de Propietarios.

En el supuesto de que la relación contractual entre LEGALITAS y la Comunidad de Propietarios finalizara antes de que hubiera terminado la reclamación (tanto judicial como extrajudicial), las actuaciones nuevas objeto de minuta por parte del letrado que lleve el asunto, serán enteramente de cuenta del cliente, sin que LEGALITAS asuma ninguna cantidad derivada de la misma.

1.- LEGALITAS se obliga a reclamar extrajudicialmente en todos aquellos asuntos en los que sea necesaria la defensa de los intereses de la comunidad, estando incluidos los honorarios de abogado

2.- Asimismo asumirá la defensa letrada de la comunidad en vía judicial en aquellos casos en los que ésta sea demandada judicialmente, ya sea por parte de un propietario, ya sea por parte de un tercero.

3.- Además de lo anterior *Legálitas* asumirá la defensa letrada de la comunidad en vía judicial en aquellos casos en los que ésta decida demandar judicialmente, ya sea a un propietario, ya sea a un tercero, debiendo la comunidad, en este supuesto, abonar el 50% de los honorarios mínimos recomendados por el Colegio de Abogados que corresponda.

Quedan excluidas de este supuesto las reclamaciones a la constructora o promotora del edificio.

En los puntos 2 y 3 de este apartado deberá aprobarse en Junta el acuerdo por el que se decida la personación en el procedimiento. Será asimismo necesario el otorgamiento de Poder General para Pleitos a favor del abogado y procurador que Legalitas designe.

En ningún caso se incluyen los gastos de procurador, poderes notariales, peritos, y demás gastos que pudieran generarse por causa del procedimiento. Tampoco se incluyen las costas en caso de que la comunidad resultara condenada al pago de las mismas.

La comunidad deberá abonar, en todo caso, los honorarios de procurador, aunque no sea preceptivo por el tipo de procedimiento de acuerdo con la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En el caso de obtener una condena en costas favorable a la Comunidad en un supuesto en que los honorarios de letrado estén incluidos, ésta las entregará a LEGALITAS. Si obtuviera el citado pronunciamiento en un supuesto en que están incluidos el 50% de los honorarios de letrado, será esta proporción la que entregará a LEGALITAS.

La reclamación judicial se realizará a través de la RED NACIONAL DE DESPACHOS colaboradores de LEGALITAS, remitiendo al USUARIO al Despacho de Abogados experto colaborador de LEGÁLITAS correspondiente en su ciudad de residencia o en la más cercana a su domicilio o al lugar donde esté sito el inmueble.

Para cualquier otro tipo de supuesto no incluido en la relación anterior, en que, además del asesoramiento telefónico fuera aconsejable, por la naturaleza de la consulta que ésta sea planteada personalmente en un Despacho de Abogados, LEGÁLITAS remitirá al cliente a un Despacho colaborador con las siguientes condiciones: El coste de esta consulta está incluido en los servicios a los que el usuario tiene derecho. De ser necesario realizar gestiones judiciales o extrajudiciales el Despacho facilitará presupuesto sin compromiso elaborado según honorarios recomendados por el Colegio Profesional al que pertenece.

Legálitas realizará el control de calidad de la atención recibida por el cliente.

Estas Condiciones Generales de Contratación se encuentran inscritas en el Registro Provincial de Bienes Muebles.(...)