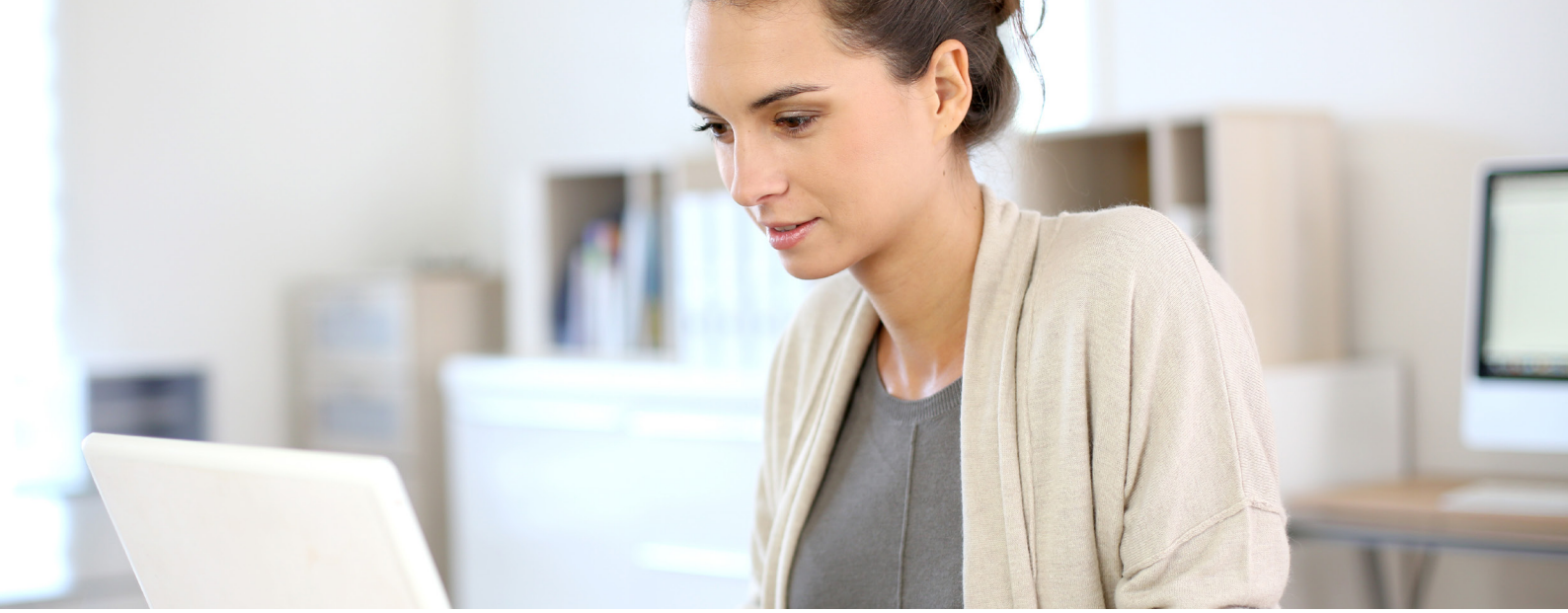
LEGALITAS

El presidente y Comunidad de Propietarios

Manual de Supervivencia Jurídica



Legálitas es la legaltech española líder en asesoramiento jurídico para familias, autónomos y pymes, con más de 20 años de experiencia en el sector, innovando y utilizando la tecnología para garantizar la máxima calidad en los procesos. Así, nos anticipamos a los problemas de los ciudadanos y les ayudamos en su día a día de una manera sencilla, accesible y eficaz.

Por ello, ponemos a tu disposición una colección de Manuales de Supervivencia Jurídica, para que cualquier persona ajena al mundo de la abogacía, tenga la oportunidad de saber cuáles son sus derechos y deberes en diferentes aspectos de la vida: vivienda, vehículo, familia, uso de internet, etc.

La lectura de este manual te ayudará a sobrevivir jurídicamente en un entorno en el que cada vez es más necesaria la presencia de un abogado. Si después de haberlo hecho, todavía te quedan preguntas sin responder, te invitamos a llamar a Legálitas para que puedan ser resueltas. Contamos con más de 800 abogados expertos dispuestos a ayudarle y una red nacional de 277 despachos por toda España.

Legálitas

Avda. Leopoldo Calvo Sotelo-Bustelo 6
28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid)
911 513 715
info@legalitas.es

© Copyright Departamento Comunicación Legálitas

Manual revisado en julio de 2022.

El presidente y la Comunidad de Propietarios

Manual de Supervivencia Jurídica

El presidente de la Comunidad de Propietarios

- ¿Es obligatorio aceptar el cargo de presidente de la Comunidad?
- Responsabilidad del presidente de la Comunidad
- ¿Se pueden impugnar los acuerdos de la Comunidad?

Los gastos en una Comunidad de Propietarios

- ¿Estoy obligado a pagar los gastos del ascensor si vivo en la planta baja y no lo uso?
- ¿Quién paga el coste por re-sintonizar la TDT?
- Principales acuerdos y mayorías necesarias
- Derramas, ¿quién las paga en caso de venta del inmueble?

Impago de cuotas de la Comunidad

- ¿Con cuántas cuotas impagadas de la comunidad me pueden embargar la vivienda?
- He comprado un piso y había unos gastos pendientes de pago de la comunidad del propietario anterior ¿tengo que pagarlos yo?

Morosos en la Comunidad

- ¿Cómo actuar frente a los vecinos morosos?
- ¿Cuál es el coste de la Vía Judicial total y quién lo asume si ocurre celebración de juicio por negarse a pagar vecinos que presentan falta de recursos económicos?
- ¿Puede un propietario entablar la acción individual de reclamación judicial de un vecino moroso?
- Cuando un vecino no paga las cuotas de comunidad ¿estas prescriben?

El presidente en la Comunidad de Propietarios

¿Es obligatorio aceptar el cargo de presidente de la Comunidad?

La respuesta es sí, ya que la Ley de Propiedad Horizontal establece la obligatoriedad de aceptar el cargo de presidente de la Comunidad de Propietarios. Sin embargo, según las circunstancias particulares, el propietario designado, podrá solicitar su relevo al Juez, en el plazo de un mes desde el nombramiento del cargo, invocando las razones que le asistan para ello, como pueden ser, por ejemplo, incompatibilidad para el cargo, ausencia, enfermedad, etc. Pero debe tratarse de razones de peso porque lo que prevalece es la obligatoriedad del cargo.

Responsabilidad del presidente de la Comunidad

En muchas comunidades aparecen verdaderos conflictos entre el presidente de la Comunidad y los propietarios que pueden acaban en los Tribunales. La gran parte de desavenencias que aparecen, se deben a la actuación del presidente de la Comunidad, sobre todo en referencia a cuestiones sobre obras de conservación y mantenimiento. De este modo, en determinadas ocasiones nacen susceptibilidades y sospechas por posibles intereses personales y económicos del presidente, que chocan de manera directa con los derechos de los propietarios.

El presidente de la Comunidad siempre deberá responder de su gestión ante la Junta de Propietarios, que es el órgano al que está subordinado jerárquicamente.

El presidente de la Comunidad solamente ostenta la representación de la Junta de Propietarios y nunca puede traspasar los límites del mandato, debe atenerse a las instrucciones de la Junta de Propietarios según los acuerdos validados por los propietarios.

Según recoge el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye a la Junta de Propietarios:

- Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior, es decir, presidente, secretario y administrador, en su caso, y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.

- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el Administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del Código Civil.

- Aprobar o reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen interior.

- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Por lo tanto, según lo anterior, es la Junta de Propietarios la que tiene que decidir sobre las obras, su ejecución y los presupuestos. Únicamente son válidos y de obligado cumplimiento los acuerdos debidamente aprobados por los propietarios de manera que el presidente de la Comunidad nunca puede actuar de manera unilateral. Por lo tanto, si en el ejercicio de sus funciones el presidente se extralimita o actúa de forma que perjudique los intereses generales de la comunidad, los propietarios pueden exigir responsabilidad civil que consistirá, aparte de una destitución del cargo, en una indemnización económica por los daños y perjuicios ocasionados.

Hay que tener presente que todos los actos que el presidente realice de manera independiente a lo decidido en los acuerdos de las Juntas vecinales tendrán eficacia frente a los terceros con los que haya podido contratar.

Al presidente de la Comunidad de vecinos se le puede exigir responsabilidad penal en determinados casos, siendo los siguientes los delitos que más vinculados pueden estar a la naturaleza del cargo:

- Delito de apropiación indebida.
- Delito de estafa.
- Delito de coacciones.

¿Se pueden impugnar los acuerdos de la Comunidad?

Tras una Junta de Propietarios, siempre pueden surgir algunas reticencias por las decisiones tomadas en esa reunión. Cabe tener en cuenta que los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los Tribunales solo en los siguientes supuestos:

- Cuando sean contrarios a la ley o a los Estatutos de la Comunidad de propietarios, en el plazo de 1 año.

- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, en el plazo de 3 meses.

- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se haya adoptado con abuso de derecho, en el plazo de 3 meses.

Pueden impugnar los acuerdos, los propietarios que hubiesen salvado su voto en Junta, los ausentes y los que indebidamente hubiesen sido privados del derecho de voto. En el caso de los propietarios ausentes, si pasados treinta días desde que recibió el acta o tuvo conocimiento del acuerdo, no hubieran manifestado su desacuerdo por cualquier medio que permita tener constancia de ello, su silencio equivaldrá a voto afirmativo y, por lo tanto, ya no podrán impugnar.
Para poder impugnar acuerdos se requiere estar al corriente de los pagos de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a su consignación judicial. Esta regla no se aplicará para la impugnación de acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

La acción de impugnación tiene una caducidad de tres meses, tras la adopción del acuerdo por la Junta de Propietarios, salvo que se trate de acuerdos que sean contrarios a las leyes o a los Estatutos, cuya caducidad será de un año. También hay que tener en cuenta que estos plazos no se interrumpen por la presentación de escritos de queja o reclamación al Administrador o presidente, por lo que si se desea impugnar el acuerdo hay que estar muy atentos para que no se nos pasen.

Los gastos de la Comunidad de Propietarios.

¿Estoy obligado a pagar los gastos del ascensor si vivo en la planta baja y no lo uso?

Todos los propietarios deben contribuir al pago de los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y reparación de elementos y servicios comunes, aunque no lo usen. No obstante, los Estatutos de la Comunidad pueden excluir de los gastos de ascensor o limpieza del portal a los propietarios de la planta baja y locales. Por ese motivo siempre hay que comprobar lo establecido en ellos y si no constase información al respecto para la exclusión del pago, ya sea solo de uno o bien de varios propietarios, sería necesario modificar los Estatutos, siempre por unanimidad de la Junta de Propietarios.

¿Quién paga el coste por resintonizar la TDT?

El coste de la resintonización deberá ser asumido por las comunidades de propietarios y, posteriormente, presentando la factura que deberá dar la empresa de antenas encargada, se podrá solicitar la devolución de dicho importe.

Principales acuerdos y mayorías necesarias

El Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal recoge los principales acuerdos, cuya adopción se sujetará a las siguientes reglas y mayorías:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

   La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos y esto requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

   No obstante, lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

   Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

   La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas

públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

   Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas no recogidos en el apartado 1, que tengan

por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

   No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

   Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos 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, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado

por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un El Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal recoge los principales acuerdos, cuya adopción se sujetará a las siguientes reglas y mayorías:

Derramas, ¿quién las paga en caso de venta del inmueble?

Como decíamos en el apartado anterior "las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el

momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras". Esto significa que el momento que se toma como referencia para determinar quién es en cada momento el responsable de la obligación no es el de la toma de decisión, sino el de aquel momento en el que las cantidades son exigibles.

Es decir, aunque la comunidad apruebe en la Junta el pago de unas derramas para realizar unas determinadas reformas si, como es lo normal, se establecen unos plazos para el pago, hasta que llegue ese momento la cantidad no es exigible y deberá abonarla quien sea propietario del inmueble en dicho momento

Impago de las cuotas de la comunidad

¿Con cuántas cuotas impagadas de la Comunidad me pueden embargar la vivienda?

En la actual legislación española, ninguna regulación recoge el número de cuotas impagadas a partir de la cual nace el derecho a reclamar, por lo tanto, desde el primer recibo que esté sin pagar se podría reclamar la deuda. Pese a esto, en la práctica, siempre se suele esperar un tiempo prudencial que permita acumular un importe de deuda significativo para hacer aconsejable, por los gastos que supone, la reclamación por vía judicial.

En lo que respecta a la solicitud de embargo preventivo de la vivienda, la Ley de Propiedad Horizontal establece que se podrá solicitar cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio o bien en el caso de que no haya existido oposición, pero tampoco hubiera pagado en el plazo que le concede el Juzgado al efecto.

He comprado un piso y había unos gastos pendientes de pago de la Comunidad del propietario anterior. ¿Tengo que pagarlos yo?

La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9.1 señala que "el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación".

Hay que tener en cuenta que para que la responsabilidad del nuevo propietario sea real, las deudas comunitarias previas deben encontrarse vencidas y ser exigibles. Por este motivo, a la hora de adquirir un inmueble para evitar perjuicios económicos futuros, siempre es conveniente solicitar al transmitente una certificación sobre el estado de deudas con la comunidad, que deberá ser expedido previamente

a la firma de la escritura, con la finalidad de que sea incorporado a la misma. No obstante, hay que tener en cuenta que es posible que existan pagos que aún no han vencido, es decir, deudas ocultas que venzan en un futuro y todavía no aparezcan en la certificación de deudas comunitarias. Por ello, siempre es recomendable que el comprador averigüe previamente con el Administrador o con el presidente de la Comunidad qué deudas ocultas existen.

Morosos en la Comunidad

¿Cómo actuar frente a los vecinos morosos?

Con la situación económica que tanto ha afectado a las familias en España, se abre otro foco de conflicto que, pese a que siempre ha existido, ahora se ha incrementado: El impago de cuotas ordinarias o extraordinarias de la Comunidad de Propietarios.

Cuando la Comunidad de Propietarios cuenta entre sus integrantes con algún vecino con cuotas impagadas, la manera de proceder más efectiva para recuperar la deuda es la siguiente:

- Se debe incluir este punto en el orden del día de una Junta ordinaria o extraordinaria.

- La convocatoria de Junta de Propietarios contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente de pago de las deudas vencidas con la comunidad para que tengan constancia de la deuda.

- La Junta debe aprobar la liquidación de la deuda y la decisión de reclamarla judicialmente.

- Se debe emitir una certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda por quien actúe como secretario, con el visto bueno del presidente.

- Se debe comunicar el acuerdo al vecino moroso, instándole a que ponga fin a esa situación.

- Si a pesar de estas acciones no paga la deuda, se acudirá a la vía judicial mediante un Procedimiento Monitorio, que se tramitará ante el Juzgado de Primera Instancia del lugar en donde se halle la finca. Para iniciar este procedimiento judicial es necesario que se haya aprobado por la junta de propietarios y que quede reflejado en el acta.

Un primer efecto de este impago es la privación del derecho a voto en las juntas de propietarios hasta que no se pongan al corriente de pago del importe de las sumas adeudadas. Pese a esto, los vecinos que no estén al corriente de los pagos de la comunidad sí podrán asistir a las reuniones.

¿Cuál es el coste de la Vía Judicial y quién lo asume si fuera necesaria la celebración de juicio por negarse a pagar vecinos que presentan falta de recursos?

Según recoge el artículo 21 de la Ley de propiedad Horizontal, cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, siempre que no excedan de la tercera parte de la cuantía del proceso, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal.

En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor, en este caso la comunidad, obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva, es decir que las costas judiciales serán impuestas, con carácter general, a los propietarios morosos demandados aunque inicialmente los gastos tengan que ser sufragados por la Comunidad de Propietarios que debe pagar primero a su abogado y, en su caso, procurador, aunque luego lo recupere.

¿Puede un propietario entablar la acción individual de reclamación judicial de un vecino moroso?

Para poder interponer una demanda judicial debe hacerlo el presidente de la Comunidad de vecinos legítimamente nombrado por la Junta de Propietarios quien, a su vez, debe actuar por mandato de la Junta. Esto significa que nunca se puede demandar a ningún propietario moroso si no existe de manera previa un acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda, y dando instrucciones al presidente para que se interponga la reclamación judicial.

Cuando un vecino no paga las cuotas de Comunidad, ¿estas prescriben?

Las deudas por impago de cuotas de Comunidad prescriben por el transcurso de 15 años desde la fecha de su devengo, siempre que antes del transcurso de ese plazo la Comunidad no suspenda o paralice la prescripción por cualquiera de los medios admitidos en Derecho según recogen las disposiciones generales del Código Civil en materia de prescripción y la doctrina jurisprudencial al respecto.

Esta es la doctrina mayoritaria, aunque existe otra que habla de los 5 años, y otra que señala que para las cuotas ordinarias serían 5 años y para las derramas extraordinarias 15 años.

LEGÁLITAS