

LEGÁLITAS

Comunidad de vecinos

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

Vía de los Poblados, 3
Parque Empresarial Cristalia, Edificio 5, planta 5ª
28033, Madrid
911 513 715
info@legalitas.es

Comunidad de vecinos

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?
- ¿Puedo destinar mi vivienda a apartamento turístico?
- 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?



Obras y zonas comunes

- Obligación de pago de los elementos comunes
- Si se hacen obras en la comunidad, ¿todos los vecinos deben pagar por igual o depende de los metros cuadrados, de si son viviendas, locales o garajes?
- ¿Puede un propietario realizar en el edificio obras de urgencia?
- Uno de los vecinos hace uso individual del patio común para hacer barbacoas con su familia y amigos ¿es legal?
- Cuando existen unas normas en la comunidad respecto al color del aluminio para el cerramiento del tendedero ¿se puede obligar a quitarlo o pintarlo y en caso de no hacerlo se debe denunciar al vecino que ha trasgredido esta norma?
- ¿Es necesaria alguna licencia para hacer obras dentro de mi propia vivienda?

- ¿Los patios y el sótano son elementos comunes?
- ¿Es legal que un propietario utilice el espacio disponible en la azotea para su uso personal?
- ¿Puedo obligar a poner ascensor en el edificio?
- Daños en una vivienda por causa de la Comunidad
- Garaje (Uso de plazas: dos coches en una plaza grande, vehículo que sale de los límites de la plaza)
- Estética del inmueble: aires acondicionados, toldos, antenas de tv, maceteros fuera, etc.



Vecino molesto

- ¿A qué puede condenar la sentencia contra una actividad molesta del vecino?
- ¿Puedo denunciar por ruidos al vecino de arriba?
- Hay un restaurante en la comunidad del que salen fuertes olores ¿Qué hacemos?
- ¿Problemas de humedad por el vecino?



Animales

- ¿Qué dice la ley al respecto?



✓ 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 presidente de la Comunidad y propietarios que pueden acabar 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 aquéllos.
- 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 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 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 en 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 constara 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.

¿Puedo destinar mi vivienda a apartamento turístico?

En marzo de 2019 se hizo una modificación en la Ley de Propiedad Horizontal, añadiendo un punto 12 en el artículo 17, según el cual: "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 incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos”.

Al no tener efectos retroactivos, las licencias para explotación turística concedidas con anterioridad a marzo de 2019 no se someten a lo preceptuado en dicho punto, sólo afectan a las explotaciones turísticas que se soliciten a partir de dicha fecha.

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.

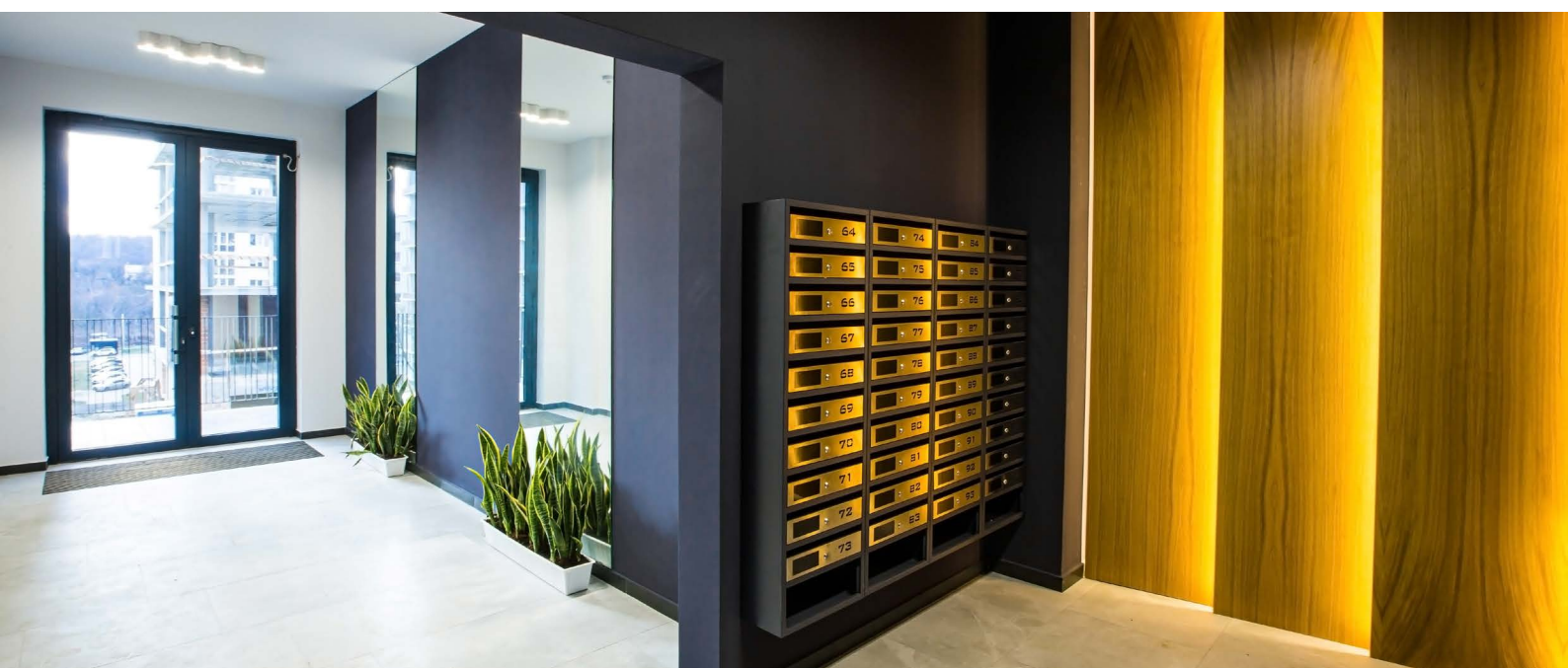
La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con

posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello 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 de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve 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.

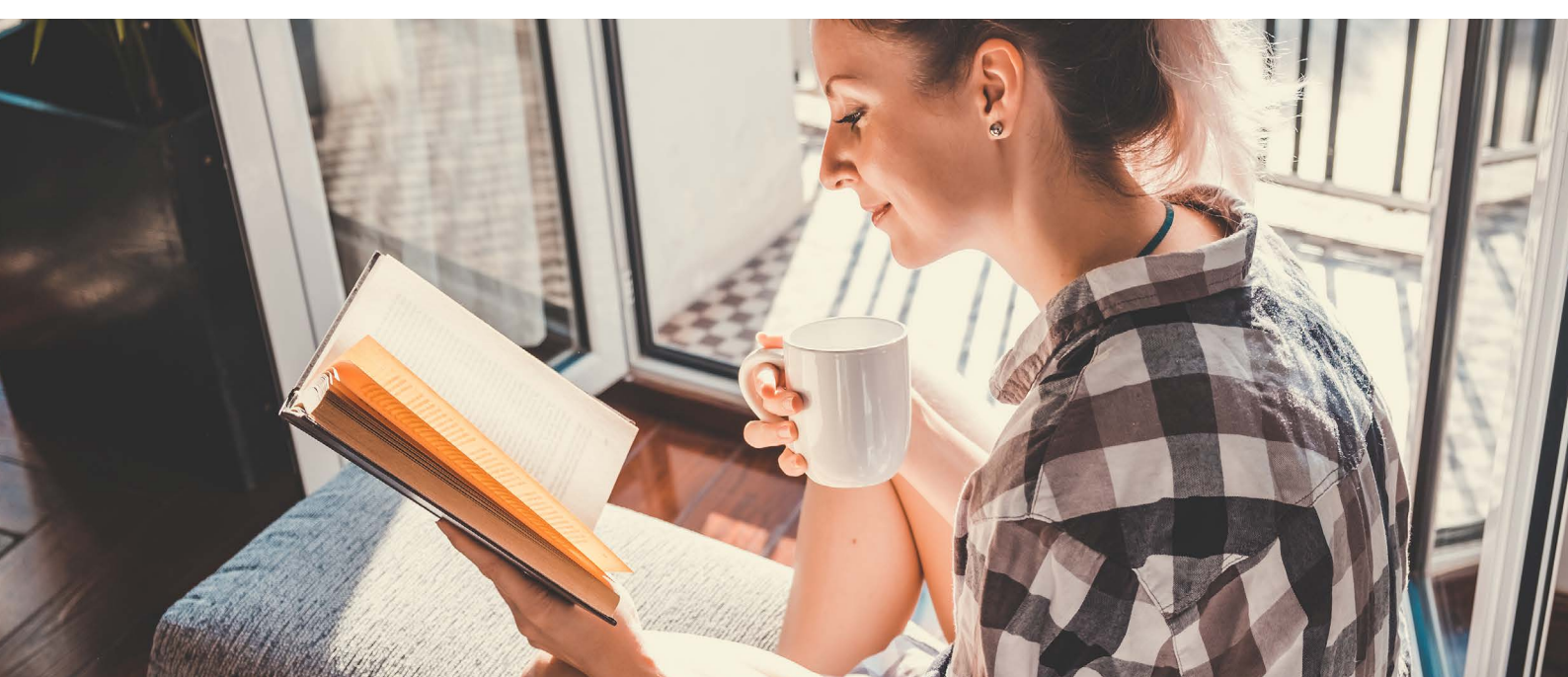
5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente 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 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 incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

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 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 este 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?

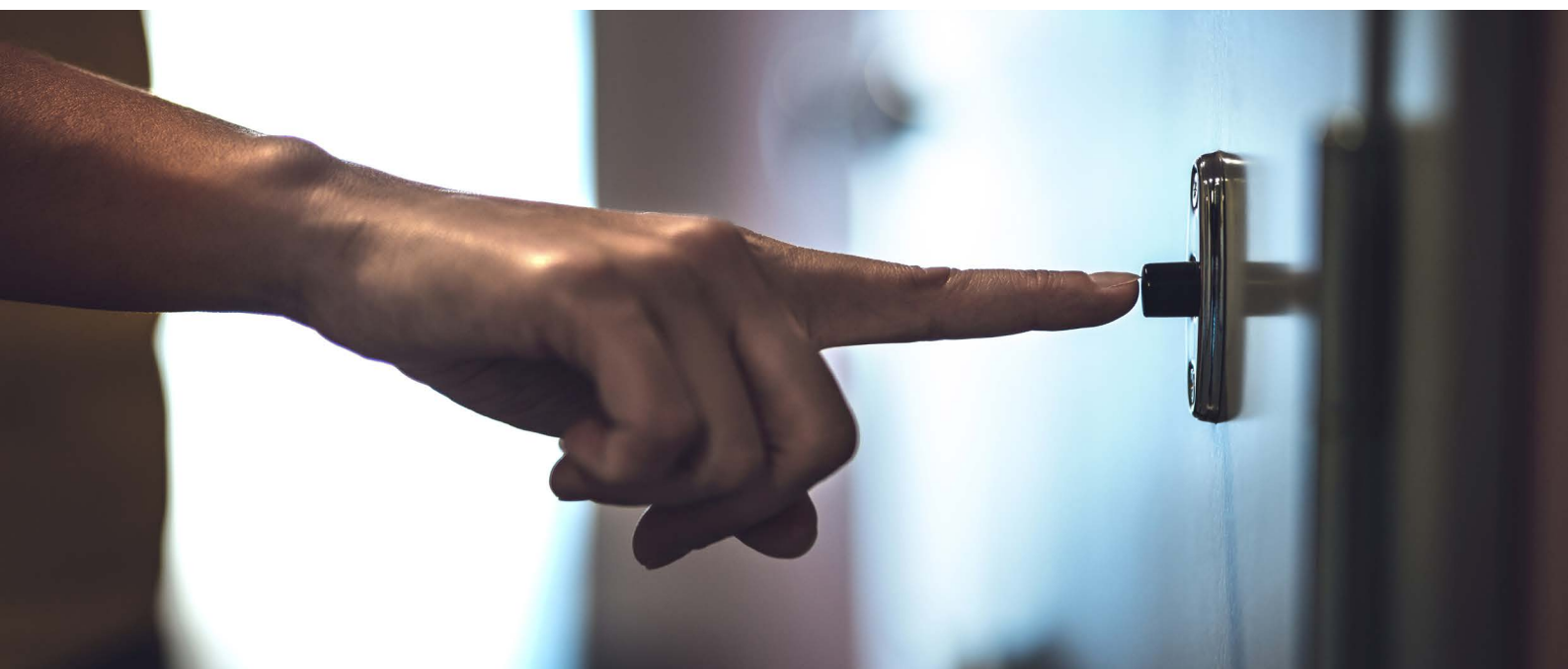
Con la situación económica que tanto ha afectado a las familias en España, se abre otro foco de conflicto que, pese a que siempre ha existido, ahora se ha incrementado: El impago de cuotas ordinarias o extraordinarias de la comunidad de propietarios.

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

5 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.

Obras y zonas comunes

Obligación de pago de los elementos comunes

Todos los propietarios deberán contribuir al pago de los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y reparaciones de los elementos y servicios comunes del edificio, conforme a sus cuotas de participación en los mismos, aunque no los usen. Así se refleja en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Para la exclusión de un gasto a uno o varios propietarios es preciso modificar los Estatutos, por acuerdo unánime de la Junta, excluyendo a esas personas del pago. A los efectos de computar los votos de los propietarios para conseguir el acuerdo, se debe tener en cuenta que se van a computar como favorables los votos de los propietarios que, encontrándose ausentes en la Junta, debidamente citados, no hayan manifestado su discrepancia al acuerdo, una vez que haya tenido conocimiento de este, por medio de comunicación al secretario en el plazo de treinta días naturales.

Fuera de estos casos, la jurisprudencia entiende que el propietario tendrá que asumir el pago conforme dispongan los Estatutos, y el hecho de no usar un elemento común por su sola voluntad no es razón para su exclusión del gasto, ya que por su pertenencia a la Comunidad asume el deber de contribuir al sostenimiento de las cargas de la comunidad al igual que el resto de los propietarios del inmueble.

Si se hacen obras en la comunidad, ¿todos los vecinos deben pagar por igual o depende de los metros cuadrados, de si son viviendas, locales o garajes?

Hay que pagar conforme a la cuota de participación que tenga cada vivienda o local asignada en el título constitutivo, salvo que los Estatutos hayan establecido alguna especialidad. Así lo establece el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Es el constructor o el propietario único del inmueble quien establece la cuota de participación, señalada de antemano al efectuar la división del inmueble en pisos, valiéndose, de ordinario del dictamen de un arquitecto que tiene en cuenta la superficie, orientación, etcétera en proporción con el total de la edificación.

Otra opción es que se acuerde en una Junta de Propietarios cambiar esa forma de pago en función de la cuota de participación a partes iguales, pero debe ser acordado por unanimidad.



¿Puede un propietario realizar en el edificio obras de urgencia?

Cualquier obra que implique la alteración en la estructura o configuración del edificio o en los elementos comunes requiere autorización de la Comunidad de Propietarios: obras en la fachada, muros de carga, vigas, elementos de cierre, contadores, bajantes, etc.

De hecho, un propietario puede alterar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local, pero siempre que no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior, o perjudique los derechos de otro propietario.

En caso de urgencia, como puede ser la rotura de una bajante y la consecuente inundación, hay que tener en cuenta que es obligación del administrador atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

Si algún propietario advirtiese la necesidad de realizar reparaciones urgentes en el edificio o en alguno de sus elementos comunes deberá abstenerse de realizarlas él de forma unilateral, y comunicarlo sin dilación al presidente o administrador. Puesto que es la Comunidad de Propietarios la que está obligada a realizar las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. Ella es la encargada de realizar este tipo de obras, si bien es a través de la figura del Administrador cuando se trata de reparaciones urgentes.

Uno de los vecinos hace uso individual del patio común para hacer barbacoas con su familia y amigos ¿es legal?

Cuando un vecino hace uso de un espacio común de forma individual, es imprescindible que la comunidad le haya dado permiso y que tenga concedido

el uso de forma exclusiva. Si no es así nos encontramos ante un uso indebido de los elementos comunes.

Siempre que un vecino haga uso de una zona común se tiene que haber acordado en una Junta de Propietarios, o estar así establecido en los Estatutos. Si no es el caso, el presidente o administrador le tendrá que requerir que se abstenga de hacer uso de un elemento común de forma individual y se podrán emprender acciones legales si no cumple el requerimiento.

En caso de que el uso individual de las zonas comunes lo realice el inquilino de un local, la reclamación se tendrá que hacer al propietario del local, ya que el que se ha saltado la normativa es quien está alquilado, y será responsabilidad el propietario exigir al arrendatario el cumplimiento de las normas comunitarias, pudiendo ser causa de resolución del contrato de alquiler si persiste en el incumplimiento.

Cuando existen unas normas en la comunidad respecto al color del aluminio para el cerramiento del tendedero ¿se puede obligar a quitarlo o pintarlo y en caso de no hacerlo se debe denunciar al vecino que ha trasgredido esta norma?

Siempre que se adopta un acuerdo por la Comunidad de Propietarios es de obligado cumplimiento para todos los propietarios lo contenido en él. Si por ejemplo se ha acordado un color concreto del aluminio hay que respetarlo.

El Tribunal Supremo se ha pronunciado contra las obras in consentidas respecto a un elemento común, en concreto por el cerramiento con aluminio de una terraza, puesto que los revestimientos exteriores de balcones y fachadas, incluida su imagen, son elementos comunes y como tales, sujetos a las limitaciones que derivan de la propiedad horizontal, lo que supone una alteración en la configuración de la fachada del edificio.

En definitiva, el presidente tendrá que requerir al vecino que ha trasgredido la norma a que cumpla los acuerdos y tome las medidas oportunas, quitarlo o pintarlo, por ejemplo. Cuando el vecino se mantenga en la posición de no cumplir la norma, se podrá iniciar un juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia competente para resolver la controversia.

¿Es necesaria alguna licencia para hacer obras dentro de mi propia vivienda?

Debemos saber que siempre que nos planteemos hacer obras en casa hay que hacer un trámite en el Ayuntamiento, lo que se llama un “acto comunicado” a la Administración, lo que se ha venido conociendo como “obra menor” por el que hay que pagar una tasa consistente en un porcentaje del presupuesto de las obras. Hay que tener en cuenta que no comunicar la realización de las obras puede conllevar una multa mediante el correspondiente expediente sancionador.

Solo si las obras afectan a la modificación de los elementos arquitectónicos (tabiquería, muros, etc.), instalaciones o servicios en elementos privados que no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exterior, bastará con poner en conocimiento del



Ayuntamiento a través de la Junta de Distrito correspondiente su intención de realizar las obras. En este tipo de obras es también necesario comunicar previamente su realización al presidente de la comunidad pues así lo exige la Ley de Propiedad Horizontal.

A diferencia del acto comunicado, será necesaria licencia de obras, en caso de que se modifiquen fachadas o elementos estructurales del inmueble como ventanas, cerramientos de terrazas o muros de carga. Para su concesión será necesario presentar un proyecto firmado por un técnico, e igualmente pagar las tasas de obra que será un porcentaje del presupuesto de las obras a realizar, pudiendo ser sancionado si no la solicita. Para realizar este tipo de obras siempre es necesaria la autorización de la Junta de Propietarios.

Dicho consentimiento ha de ser efectuado por los tres quintos de los propietarios que, a su vez representen los tres quintos de los coeficientes de propiedad, según establece el artículo 10.3.b) de la Ley de propiedad Horizontal, según el cual: "3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso: b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras

que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley”.

En cualquier caso, será necesario el consentimiento del propietario que se pueda ver afectado directamente por las obras, si tiene que ceder el uso para la ejecución de estas de parte de su vivienda, por ejemplo, en caso de tuberías o bajantes u otro tipo de instalaciones.

Cuando se realicen obras no consentidas por la comunidad, la Junta de Propietarios podrá exigir la demolición de estas para que se vuelva al estado anterior a la realización de dichas obras.

¿Los patios y el sótano son elementos comunes?

Si no se dice nada en la escritura de constitución o en los Estatutos de la comunidad, se presume que ambos son comunes, pero puede ocurrir que alguno de los patios de las plantas bajas o el sótano sea de uso privativo de alguno de los propietarios del inmueble, aprovechándose del uso del mismo de manera



particular. Para ello, es necesario que el propietario o los propietarios que lo utilizan con carácter privativo para su vivienda o local acrediten que el uso o destino se ha establecido con carácter privativo en la escritura pública o en el contrato privado firmado con la comunidad. Si esto no se puede acreditar por el propietario, el destino o el uso del mismo tiene carácter común y no privativo y puede ser denunciado por la Comunidad si lo usa como propio.

La Comunidad está obligada previamente a la venta del patio o del sótano a reunir a todos los vecinos para aprobar la modificación de la escritura de división horizontal o de los estatutos sobre el cambio de uso del elemento común del que se dispone a favor del propietario o los propietarios interesados. Se requiere unanimidad.

Por último, cualquier tipo de obra o de uso que se vaya a realizar en el sótano de la finca tiene que ser aprobada de manera unánime por todos los vecinos de la comunidad ya que el sótano es un derecho de copropiedad de todos ellos y cualquier tipo de aprovechamiento que se quiera hacer del mismo tiene que ser consentido por todos los vecinos.

¿Es legal que un propietario utilice el espacio disponible en la azotea para su uso personal?

Son muchas las comunidades de propietarios en las que los vecinos aprovechan el espacio disponible en las azoteas de los edificios para, por ejemplo, colgar la colada para que se seque, debido sobre todo al poco espacio del que se dispone en las viviendas para secarla.

Lo primero que hay que saber es que todo propietario tiene derecho a disfrutar las instalaciones de un inmueble, pero siempre y cuando no suponga un abuso de derecho o un ejercicio antisocial del mismo, es decir, siempre y cuando no perjudique al resto.

Lo aconsejable es si la Comunidad de Propietarios tiene administrador, poner en su conocimiento lo sucedido con el fin de realizar, como exigen sus funciones,

el aviso correspondiente al vecino que esté haciendo uso de la azotea y molestando a uno o varios de los vecinos. Igualmente, este aviso o advertencia puede ser también realizado por el presidente de la Comunidad, y por supuesto, por el propietario afectado.

¿Puedo obligar a poner ascensor en el edificio?

La vigente legislación exige la mayoría de los propietarios que representen a su vez la mayoría de las cuotas de participación para poder imponer a la Comunidad de Propietarios la instalación del ascensor.

Según establece el vigente art. 17,2 de la Ley de Propiedad Horizontal, modificado a raíz de la ley 8/2013, "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.”

Todo lo anteriormente indicado de la instalación de un ascensor en la comunidad por mayoría simple es la norma general, no obstante hay una excepción en virtud de la cual puede resultar obligatorio para la Comunidad de Propietarios la instalación de ascensores cuando se trate de la supresión de una barrera arquitectónica, en función de lo que establece el art.10.1.b Ley de Propiedad Horizontal, según el cual: “ 1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

Es decir para las obras y actuaciones necesarias para garantizar la accesibilidad universal y, en todo caso, cuando la instalación de un ascensor sea requerida a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad o mayores de setenta años, ni siquiera es necesario acuerdo, siempre que el importe repercutido anualmente,

una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. (Aunque lo normal es que, esta última opción, suele ser más usual en la instalación de dispositivos electrónicos o mecánicos diferentes al ascensor por su coste).

No obstante, en el caso de que el coste de instalación supere esas doce mensualidades la obra seguiría siendo obligatoria si el propietario o propietarios que solicitaron la instalación del ascensor aceptan costear el exceso.

Daños en una vivienda por causa de la Comunidad

En caso de sufrir humedades o filtraciones, lo primero que se debe hacer es determinar el origen de esa humedad, es decir, quién tiene la avería, la Comunidad o un vecino particular. Para ello lo más adecuado es dar parte al seguro para que sea un perito quien como técnico en la materia determine.

Una vez determinado el origen, si el daño procede de una tubería general o cualquier otro elemento común, como el mal estado del tejado, la responsable es la Comunidad de Propietarios, por lo que será la Comunidad la que deba asumir ese gasto y reparar la vivienda o local del vecino afectado. Para ello se debe



poner el hecho inmediatamente en conocimiento de la Comunidad de vecinos a través del Administrador o, en su defecto, del presidente.

Si la Comunidad tiene seguro de inmueble, lo normal es que la reparación la pague la compañía de seguros, para ello, el presidente o el Administrador, deben dar parte a la compañía de seguros en el plazo de 7 días desde la fecha del siniestro. La aseguradora enviará un perito para que determine la causa de la humedad y si está incluida en la póliza, así como lo que costará reparar de forma que las cosas queden en el mismo estado en que se encontraban antes de ocurrir el siniestro. Posteriormente, la compañía de seguros procederá a enviar a los técnicos pertinentes para la reparación del daño causado. Este es el proceso más recomendable, no obstante, si la situación es urgente se podría proceder a la reparación para evitar que se ocasionen más daños, notificándolo a la compañía pasándole después la factura.

En el caso de que el daño no esté incluido en la cobertura, pagará directamente la Comunidad, también deberá, la Comunidad, abonar la franquicia si la tuviera.

Garaje (Uso de plazas: 2 coches en una plaza grande, vehículo que sale de los límites de la plaza...)

Hay que registrarse según lo establecido en los Estatutos o normas de régimen interior, pero según la jurisprudencia, si nada se establece y hay espacio suficiente en principio no se podría prohibir que un propietario hiciera un legítimo uso de su plaza y aparcara dos vehículos, esto claro está siempre y cuando se respeten las ordenanzas y las normas de seguridad sobre incendios. No obstante, podría ser conveniente comunicarlo al seguro para evitar tener problemas con la compañía en caso de siniestro.

Ahora bien, para lo que no está legitimado un propietario es para invadir las zonas comunes con su vehículo sin que sea necesario que impida las maniobras de los demás ya que basta solo con que las dificulte para considerar que se está extralimitando en el uso de su elemento privativo, lo cual no puede hacer en ningún caso.

Estética del inmueble: aires acondicionados, toldos, antenas de tv, maceteros fuera, etc.

En relación con la instalación de aires acondicionados, toldos, cerramientos de terrazas o cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, requiere la autorización de los tres quintos de los propietarios que, a su vez, representen los tres quintos de los coeficientes de propiedad,

Primero, hay que estar es a lo establecido en los Estatutos o normas de régimen interior al respecto y si nada se establece en principio se podrían poner, siempre y cuando tengan un tamaño moderado, no ocasionen molestias y no se perforen fachadas, ni se afecte a la estética del edificio.

Y desde luego lo que no puede hacer en ningún caso la comunidad es pretender impedir la instalación a un propietario cuando ya existan otros aparatos colocados, por el agravio comparativo que supondría. El mismo principio seguiría la instalación de toldos, antenas, macetero, etc.

Vecino molesto

Resulta muy desagradable sufrir ruidos excesivos a horas intempestivas de la madrugada, o el comportamiento violento de algún vecino en la tranquilidad de tu propio hogar. En muchas ocasiones se llega al acoso físico o psicológico por parte de un vecino molesto que, con actitudes asociales, pueda estar produciendo la degradación del inmueble u ocasionando a la comunidad de propietarios algún tipo de problema sanitario.

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El Artículo 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que el presidente de la Comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar asimismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local. Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de



los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

¿A qué puede condenar la sentencia contra una actividad molesta del vecino?

En función de la gravedad de los hechos o de las infracciones producidas y de los perjuicios ocasionados, el propietario tiene que indemnizar a la Comunidad si se derivan daños por las actividades realizadas, obligándole el juez en la sentencia a paralizar las mismas. Además, en caso de reclamación judicial contra el propietario que desarrolla estas actividades, podrá acordar el Juez de Primera Instancia, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a 3 años.

¿Puedo denunciar por ruidos al vecino de arriba?

Para denunciar desde el punto de vista administrativo por ruidos al vecino debemos siempre acreditar que la emisión sobrepasa los decibelios máximos permitidos en la ordenanza establecida al respecto en el municipio de que se trate.

Según el horario, diurno o nocturno, debemos proceder a una medición de ruidos, bien mediante un perito o bien llamando a la policía y solicitando que procedan a la medición de ruidos desde nuestro propio inmueble. En caso de que se superen los máximos permitidos, podremos denunciar en Medio Ambiente.

Hay un restaurante en la comunidad del que salen fuertes olores ¿qué hacemos?

El presidente de la Comunidad, por iniciativa propia o bien de cualquiera de los propietarios, requerirá de manera fehaciente al restaurante que tome las medidas oportunas para evitar los olores, advirtiéndole que en caso de no hacerlo la Comunidad iniciará las acciones judiciales procedentes.

Si una vez informado el vecino que está ocasionando las molestias, no hace nada al respecto, el presidente convocará Junta de Propietarios, incluyendo en el orden del día este asunto y si la Junta acuerda iniciar acciones judiciales, será necesario contratar un Abogado y un Procurador para llevar a cabo la defensa de los intereses de la comunidad. El Juez podrá acordar entre otras medidas, el cierre del restaurante si no acomete obras para evitar los olores.

¿Problemas de humedad por el vecino?

Los problemas de humedades son una de las situaciones más comunes por las que pasa el propietario de una vivienda en un bloque de pisos. En primer lugar, si dispone aseguradora, seguramente tendrá contratada la cobertura de defensa jurídica y reclamación de daños, por lo que será su aseguradora la que proceda a reclamar al causante de los daños.

Usted tiene que ponerse en contacto con su seguro de hogar dentro del plazo de siete días, para que puedan enviar a un perito que valore los daños de su vivienda, además de comprobar donde está el origen de la causa que los ha producido, por ejemplo, la terraza del vecino.



Dependerá de cuál sea la causa de las humedades, el que la responsabilidad le sea imputable a él o a la comunidad de propietarios. Esto significa que, si las humedades se deben a la obturación de los desagües de la terraza debida a una falta de mantenimiento, el problema sería únicamente responsabilidad del propietario y de su entidad aseguradora, sin embargo, si las humedades se deben a la rotura de una placa impermeable o de la bajante general, al ser elementos comunitarios, la responsabilidad será entonces propia de la Comunidad de Propietarios.

Si por ejemplo se trata de la terraza privativa de un ático que es a la vez cubierta del edificio se considera jurisprudencialmente un elemento común, pues los elementos de impermeabilización que se encuentran bajo el solado de dicha terraza gozan de dicha atribución.

Animales en la comunidad

¿Qué dice la ley al respecto?

Según establece el Artículo 333 bis del Código Civil: *“1. Los animales son seres vivos dotados de sensibilidad. ... 2. El propietario, poseedor o titular de cualquier otro derecho sobre un animal debe ejercer sus derechos sobre él y sus deberes de cuidado respetando su cualidad de ser sintiente, asegurando su bienestar conforme a las características de cada especie y respetando las limitaciones establecidas en ésta y las demás normas vigentes.*

Los dueños de los animales domésticos tienen obligación de evitar que ocasionen molestias que el resto de los vecinos no tiene por qué soportar.

Los constantes ladridos o la dejadez que refleja encontrar excrementos de perros en espacios comunes de forma reiterada se consideran actividad molesta, aunque no esté prohibido en los estatutos tener animales.

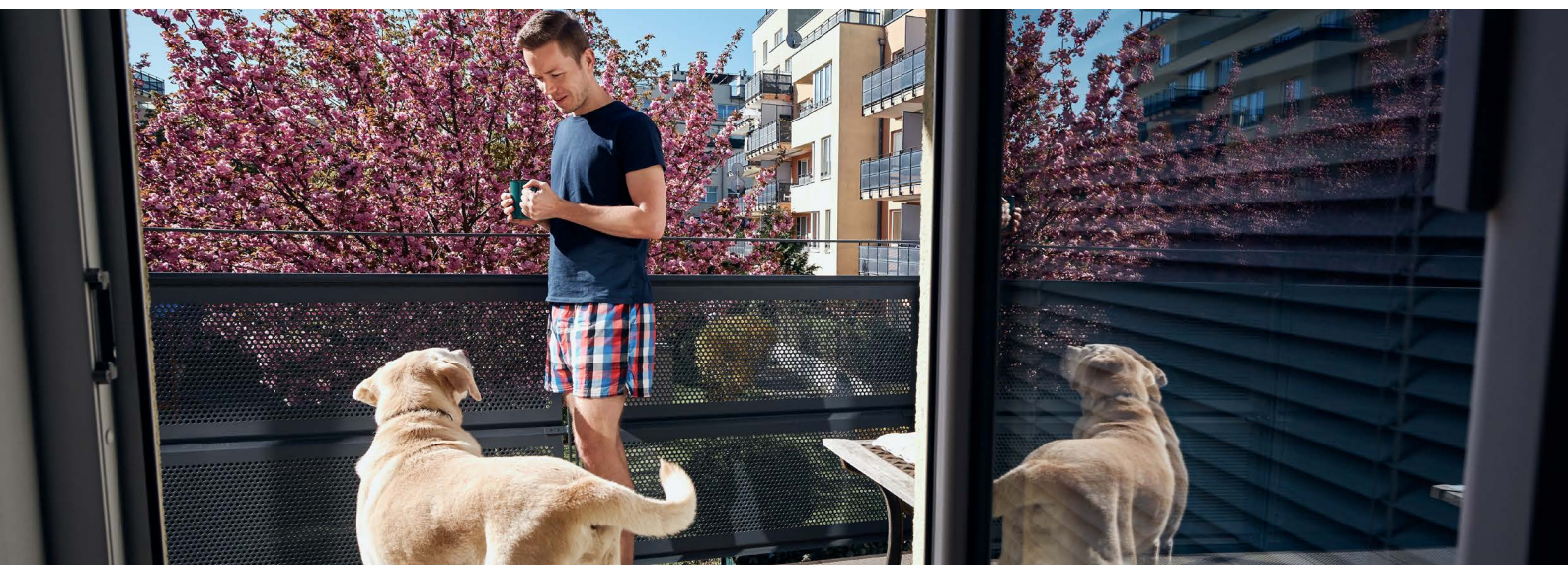
Los ruidos producidos por un animal durante el día por lo general no superan los límites de decibelios permitidos, pero eso no significa que no se pueda reclamar

que cesen cuando estos sean una molestia habitual. En cualquier caso, siempre que el animal cause excesivas molestias se puede denunciar a su dueño y continuar los pasos establecidos en el Art. 7-2 de la Ley de Propiedad Horizontal para acabar con ellas. En esa situación se tendrán que seguir los siguientes pasos:

- Reunir el mayor número de pruebas posibles, como testigos, grabaciones, etcétera.
- Informar de lo sucedido al presidente de la Comunidad, quien deberá solicitar al dueño del animal en cuestión que tome las medidas oportunas con el fin de evitar las molestias producidas.

Si el infractor persiste en su conducta, el presidente de la Comunidad, previa autorización de la junta iniciará las acciones legales. En vía judicial, se reclamará de que cesen esos ruidos y, en algunos casos, una indemnización por los posibles daños sufridos.

En cuanto a los excrementos dejados por animales en zonas comunes, no están en ningún modo autorizados, y cabe denunciar judicialmente al dueño del animal si persiste en esta actitud, siguiendo los pasos referidos, ya que constituye una infracción del deber de respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos.



LEGÁLITAS