

# Cuestiones básicas sobre comunidades de propietarios



Edita:  
**Federación Regional  
de Asociaciones de Vecinos  
de Madrid (FRAVM)**  
C/ Bocángel, 2. 28028 Madrid  
tfno: 91 725 29 09  
fax: 91 725 06 23  
[www.aavvmadrid.org](http://www.aavvmadrid.org)  
[fravm@aavvmadrid.org](mailto:fravm@aavvmadrid.org)

Subvencionado por:



*Este proyecto ha sido subvencionado por el Instituto Municipal de Consumo del Ayuntamiento de Madrid, siendo su contenido responsabilidad exclusiva de la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM)*





# 1.

## El Presidente

---

1.1.- ¿Qué funciones o atribuciones tiene un Presidente?  
Derechos y obligaciones

1.2.- Preguntas frecuentes:  
sobre el cargo de Presidente

# 2.

## Tipos de juntas

---

2.1.- Juntas Ordinarias

2.2.- Juntas Extraordinarias

2.3.- Actas

2.4.- Preguntas frecuentes

# 3.

## Estatutos

---

3.1.- Contenido

3.2.- Preguntas frecuentes

# 4.

## Algunos derechos y obligaciones de los propietarios

---

4.1.- Derechos

4.2.- Obligaciones

4.3.- Nuevos Propietarios

4.4.- Preguntas frecuentes:  
sobre los propietarios

4.5.- Preguntas frecuentes:  
sobre los nuevos propietarios



# 1.

## El Presidente

### 1.1.- ¿Qué funciones o atribuciones tiene un Presidente? Derechos y obligaciones

- a) Representar a la Comunidad en todos los asuntos que le afecte.
- b) Convocar Junta ordinaria al menos una vez al año.
- c) Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.
- d) Ejercitar las acciones judiciales que acuerde la Junta ordinaria.
- e) Exigir el pago por vía judicial a los propietarios deudores.
- f) Visar los gastos y presupuestos.
- h) Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

### 1.2.- Preguntas frecuentes: sobre el cargo de Presidente

#### » ¿Puede ser presidente una persona que no sea copropietario?

- Sí, puede serlo el consorte del titular de una vivienda o local si el acuerdo por el que se nombra no es impugnado en el plazo de 30 días.

#### » ¿Qué ocurre si no hay nadie que quiera ser presidente?

- Es costumbre que se nombre por sorteo o siguiendo el orden que se establezca, no siendo indispensable que el elegido

esté presente en la reunión. En último extremo, se acudiría al juez competente que decidirá.

#### » ¿Puede un presidente llegar a verse envuelto personalmente en un proceso judicial por actuaciones en el ejercicio de su cargo?

- Sí, por ejemplo, cuando se exceda en sus atribuciones mandando hacer algo o dando permiso para que otros hagan algo que exija la aprobación previa de la Comunidad. Ésta no solo podrá revocar sus decisiones sino demandarle si se negara a hacer frente a los gastos que se pudieran derivar de su ejecución.

#### » Si se convoca una Junta Extraordinaria para destituir al presidente, ¿quién la preside?

- Aunque la finalidad sea destituirle, será él mismo quien la presida.

#### » ¿Puede recibir dinero el presidente por serlo?

- El cargo de presidente no es remunerado, sin embargo, éste puede recibir algún tipo de compensación por los gastos que su función le obliga a realizar (llamadas telefónicas, transportes, etc.), bien recibiendo una cantidad económica mensual, exonerándole de pagar los gastos de comunidad o cualquier otra forma que recoja los estatutos o haya aprobado la Junta.

#### » ¿Puede el presidente acumular los cargos de administrador y secretario todos al mismo tiempo?

- Sí, salvo que los estatutos o la Junta, por acuerdo mayoritario, decida otra cosa.



# 2.

## Tipos de juntas

### 2.1.- Juntas Ordinarias

Corresponde a la Junta conocer y decidir sobre todos los asuntos económicos, nombramientos, reclamaciones, así como tomar las medidas necesarias para el mejor servicio común.

- **Convocatoria:** la hace el presidente de la Comunidad, al menos una vez al año, mediante el envío de una citación a todos los propietarios, con al menos seis días de antelación, cuyo contenido será el siguiente:
  - » Asuntos a tratar.
  - » Lugar.
  - » Fecha.
  - » Hora (en 1ª y 2ª convocatoria).
  - » Relación de propietarios deudores de la comunidad que pueden estar privado del derecho a votar.
  - » Carácter ordinario o extraordinario de la reunión.
  - » Impreso para nombrar representante en caso de no asistencia.
- **Asistencia:** podrá ser personal o por representación acreditándola mediante un escrito firmado por el propietario.
- Para iniciar la reunión en primera convocatoria es necesaria la presencia de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda

convocatoria podrá iniciarse la reunión con los presentes sin que sea necesaria ningún tipo de mayoría.

- **Desarrollo:** los asuntos serán debatidos siguiendo el orden del día y los acuerdos se someterán a votación. Los propietarios que tengan deudas con la comunidad no tendrán derecho a votar, ni sus coeficientes de participación serán tenidos en cuenta a la de obtener las mayorías exigidas en cada caso.

### 2.2.- Juntas Extraordinarias

- Son aquellas que se convocan de forma excepcional para tratar asuntos que por su urgencia o gravedad no admiten espera. Pueden pedir la reunión de la Junta el presidente o los propietarios si representan el 25% del total o de las cuotas de participación.
- **Convocatoria:** la hará el presidente y en su defecto los mismos promotores, indicando los asuntos que van a tratarse, el lugar, la fecha y la hora en primera y segunda convocatoria, etc.
- La citación se hará con la mayor antelación que la gravedad de los asuntos a tratar permitan y que llegue al conocimiento de todos los propietarios.
- En todos los demás aspectos (toma de acuerdos, comunicación, actas, etc.) se conducirá al igual que una Junta ordinaria.



### 2.3.- Actas

- Todas las comunidades de propietarios deben disponer de un Libro de Actas que recoja los acuerdos de la Junta.
- El Acta de cada reunión debe recoger todas las circunstancias relevantes como son la fecha y lugar de celebración, asistentes y cuota de participación, el o los que la promueven, acuerdos adoptados, etc. Llevarán la firma del presidente y el secretario.
- Se debe enviar una copia del Acta a cada propietario.

### 2.4.- Preguntas frecuentes

#### » ¿A partir de qué momento son efectivos los acuerdos que toma la Junta?

- Si la ley no previere otra cosa, desde el momento del cierre del acta, que tendrá lugar al terminar la reunión o como máximo dentro de los diez días naturales siguientes.

#### » ¿Puede un propietario a título individual impugnar un acuerdo tomado por la Junta?

- Sí, en algunos casos. Cuando se considere que el acuerdo es contrario a la ley o a los estatutos, es lesivo para los intereses de la comunidad en beneficio de unos propietarios o suponga un grave perjuicio para algún propietario etc. se comunicará al presidente y se podrá acudir ante los tribunales para que el juez lo anule.

#### » ¿Quedan en suspenso los acuerdos que se impugnan?

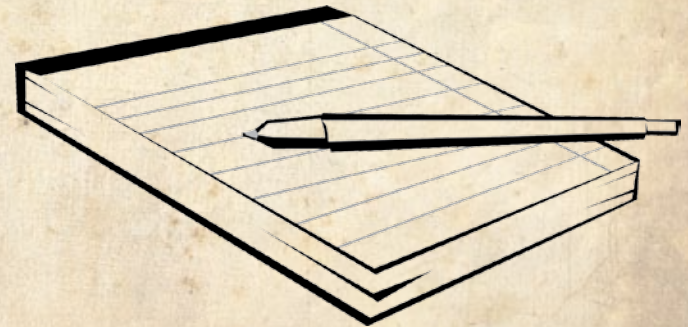
- No, salvo que el juez así lo disponga, estos son ejecutivos.

#### » Un grupo de propietarios en desacuerdo con la gestión del presidente convocan una Junta Extraordinaria para tratar su destitución, ¿quién la preside?

- Aunque el fin sea el mencionado, será él quien presida la reunión.

#### » Un grupo de propietarios ve con preocupación algunos problemas que aquejan a la comunidad y piensan que deberían atajarse sin más dilación. Puesto al habla con el presidente, éste no comparte la misma opinión y, alegando estar muy ocupado, dispone esperar a la próxima reunión ordinaria. ¿Podrían estos propietarios ignorar al presidente y convocar por su cuenta una junta extraordinaria?

- Así es. Si estos representan más del 25% de propietarios o acumulan más del 25 % de participación podrán convocarla al margen de cuáles sean los motivos que aduzca el presidente.





# 3.

## Estatutos

### 3.1.- Contenido

- Los estatutos de las comunidades son una serie de normas aprobadas por todos los propietarios, con fuerza de ley, que desarrolla los derechos y deberes de estos. Recogiendo todo lo relativo al uso y destino del edificio, sus pisos y locales, administración, conservación, servicios, seguros, gobierno, etc.
- Los estatutos los puede redactar la constructora o promotora de la Comunidad antes de la venta de los pisos, por lo que la compra supondría su aprobación implícita, figurando en el título constitutivo.
- Si no fuese así, se habría de convocar una Junta al efecto, siendo necesario la aprobación unánime de todos los propietarios

La Ley

#### **Artículo 5 LPH**

El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la Legislación Hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada

piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación, que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación o el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo de lo que se disponga en validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

### 3.2.- Preguntas frecuentes

» **¿ Podría el adquirente de una vivienda o local de segunda mano negarse a pagar algún servicio o gasto que el anterior propietario pagaba y que está establecido en los estatutos?**

- Sí. Hay que tener en cuenta que si los estatutos no están recogidos en un documento público que este inscrito en el Registro de la Propiedad, éste no obliga al nuevo propietario. De ahí la importancia de la inscripción.



# 4.

## Algunos derechos y obligaciones de los propietarios

### 4.1.- Derechos

- Un propietario podrá hacer obras en el interior de su vivienda o local y modificar las instalaciones y servicios, siempre que no disminuya la seguridad del edificio, afecte a su estructura o a la fachada y no perjudique los derechos de otros propietarios.
- Antes de empezar debe de dar cuenta de tales obras a quien represente a la Comunidad.
- Los pisos o locales y sus anejos podrán dividirse físicamente para formar otros más pequeños, independientes; o al contrario, agrandarlos uniéndolos a otros colindantes del mismo edificio.
- Previamente es obligatorio el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación por parte de la Junta de propietarios que fijará las nuevas cuotas de participación de los pisos reformados.
- Todos los propietarios tienen el derecho a participar en las juntas expresando su opinión en las deliberaciones y a votar, siempre que se esté al corriente en el pago de las cuotas de la Comunidad.
- El derecho a disentir, es decir a no pagar la parte que le correspondería en obras que se consideren no necesarias, siempre

que el coste de éstas sea superior al equivalente a tres mensualidades. Para cantidades inferiores estará obligado a pagar.

- El derecho a pedir a la Junta que estudie y se pronuncie sobre algún asunto que le afecte o sea de interés para la comunidad. Para ello se dirigirá por escrito al Presidente que lo incluirá en el orden del día de la siguiente Junta.

### 4.2.- Obligaciones

- Cualquier propietario esta obligado a dejar entrar en su vivienda o local a las personas encargadas de llevar a cabo el mantenimiento o la reparación de cualquier elemento del inmueble. No se puede negar.
- Igualmente permitirá en él las servidumbres imprescindibles que exija la creación de servicios comunes de interés general para la comunidad. Teniendo derecho a que la comunidad le indemnice por los daños y perjuicios que le pueda ocasionar.

### 4.3.- Nuevos Propietarios

- 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.
- Al nuevo propietario le interesa y esta obligado a comunicar al secretario de la Comunidad la dirección a la que quiere que le envíen y hacerlo de manera que llegado el caso pudiera demostrar que ha cumplido con este trámite. De no hacerlo se la entregaran al



ocupante de su vivienda o se publicará en el tablón de anuncio de la comunidad. Como legalmente se considera realizada de este modo, el propietario se puede ver envuelto en una situación difícil sin tener conocimiento de ella.

#### 4.4.- Preguntas frecuentes: sobre los propietarios

» **¿Si las características de una mejora en la comunidad hace inevitable que el disidente se beneficie o haga uso de ella, ¿estará obligada a pagar en este caso su cuota?**

- No, ni aun dándose esta circunstancia el disidente estará obligado al pago.

» **¿Puede el disidente más adelante participar de las ventajas de la innovación?**

- La Comunidad no podrá prohibir al disidente el uso de las mejoras si este decide con posterioridad participar de ellas, debiendo pagar la cuota que le correspondiera más los intereses por el tiempo transcurrido.

#### 4.5.- Preguntas frecuentes: sobre los nuevos propietarios

» **Una persona compra un piso y meses después le presentan al cobro un recibo que corresponde al pago del último plazo de unas mejoras que se realizaron en el edificio cuando aun él no era propietario, ¿tiene obligación de pagarlo?**

- Sí. Si este pago estaba previsto en esa fecha, de acuerdo con la ley, tiene obligación de pagarlo quien sea el propietario en ese momento.

» **La comunidad pone en conocimiento del nuevo propietario que el vendedor llevaba tres años sin pagar su cuota, pidiéndole que le comunique cuando y en que forma va a hacerla efectiva, advirtiéndole que de no hacerlo le demandará, quedando su piso afecto al pago de la deuda. ¿Tiene obligación de pagar la deuda contraída por el anterior propietario?**

- Sí En principio, sí. Si no en su totalidad, sí por lo que corresponda al año anterior y al transcurrido del presente. Por eso es muy importante, antes de realizar la compra-venta, exigirle al vendedor un Certificado expedido por la Comunidad en el que haga constar que está al corriente en el pago.