



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)*



## Derechos y deberes de los propietarios

# Derechos y deberes de los propietarios

Actualmente en la mayoría de los núcleos urbanos vivimos en bloques de viviendas y nos organizamos en Comunidades de Propietarios.

Una Comunidad es un conjunto de personas que tienen intereses y gastos comunes y se regula por la Ley de Propiedad Horizontal. Queremos mostrar algunos de los puntos más importantes para una buena gestión y convivencia.

## Vecinos con impagos

La Ley establece un procedimiento judicial extraordinariamente breve para los casos de vecinos morosos, que sólo puede recurrirse si previamente se ha pagado o depositado lo que, según la sentencia, se debe. Además, el propietario que no esté al corriente en el pago de las cuotas no tiene derecho a votar en las Juntas de Propietarios.

## Acuerdos en las juntas

Las cuestiones más importantes de la Comunidad (las cuotas de los pisos o locales o los estatutos de la Comunidad) necesitan de unanimidad, pero la ley actual flexibiliza las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos referentes los servicios de ascensor, portería, vigilancia y otros servicios de interés general, para los que basta el voto favorable de las tres quintas partes de pro-

pietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas, aunque ello implique la modificación de los Estatutos de la Comunidad.

Los propietarios no asistentes disponen del plazo de treinta días naturales desde la adopción del acuerdo para manifestar su discrepancia.

## Notificaciones de la comunidad

La ley establece la obligación que tiene todo propietario de notificar a la Comunidad un domicilio de notificaciones y, de no hacerlo, serán válidas las que se hagan al piso o local en cuestión.

## Barreras arquitectónicas

Las personas con discapacidad no pueden imponer por sí solas medidas para la desaparición



de barreras arquitectónicas, pero los acuerdos que tiendan a esa supresión de obstáculos serán válidos con el solo voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas, aunque sean contrarios a los estatutos de la Comunidad.

## Fondo de reserva

En la LPH se establece la obligación que tiene toda Comunidad de constituir un fondo de reserva para poder hacer frente a los gastos de conservación y reparación del edificio de, al menos, una cifra no inferior al cinco por ciento del presupuesto anual de la comunidad. De ese fondo sólo se puede disponer para esta clase de gastos o para el pago de una prima de seguro que cubra los daños causados en la finca por riesgos extraordinarios o para pagar un contrato de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones generales.

## Convocatoria de reuniones

La Junta de Propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y en las demás ocasiones que lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por ciento de las cuotas de participación.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta estudie y se pronuncie

sobre cualquier tema de interés pudiendo que se incluya en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

## Administrador

Corresponde al administrador:

- Velar por el buen estado de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación y mantenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuanta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- Actuar, en su caso, como secretario de la junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- Todas las demás atribuciones que se confieren por la Junta.

## Propietario

Obligaciones del propietario:

- Respetar las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando

en todo momento que se causen daños o desperfectos.

- Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la Comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general.
- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.
- Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades.
- Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la Comunidad de Propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.
- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y daños causados.
- Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad. También le tendrá que comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local.