

LEY DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

GUÍA PRÁCTICA
COMENTADA




JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Obras Públicas
y Transportes


CONFEDERACION DE ASOCIACIONES
VECINALES DE ANDALUCÍA

Introducción

Hoy día y tras las sucesivas reformas sufridas por la Ley 49/60 DE PROPIEDAD HORIZONTAL, continúan existiendo muchas preguntas no contestadas aún y multitud de cuestiones y consultas relacionadas con las Comunidades de Propietarios, cuestiones que son planteadas por los dueños de pisos o locales a nivel individual.

Son las asociaciones de vecinos quienes soportan la gran avalancha de consultas y problemáticas que surgen entre los propietarios, de los inmuebles debido a las dificultades de la convivencia.

La mayoría de los conflictos, son debidos a la falta de conocimiento o la dificultad de entender lo que se recoge en la normativa de la Ley, por ello ante la diversidad de cuestiones que la propia Ley plantea hemos querido destacar de las consultas efectuadas más asiduamente, aquellas de relativa importancia para los copropietarios de las Comunidades.

Esta es la razón principal de este proyecto, que no es otra que facilitar a los ciudadanos andaluces todas las informaciones relativas a la normativa que regula la convivencia entre vecinos conforme la Ley de Propiedad Horizontal, y desde la Confederación de Asociaciones Vecinales de Andalucía consideramos necesario poner en funcionamiento esta acción informativa a través de esta Guía que ayude a los vecinos a tener más facilidad a la hora de acceder a la información que se solicite en estos temas.

Con la última reforma se consideró que la regla de la unanimidad es excesiva y rigurosa, para la realización de determinadas actuaciones que son convenientes para la comunidad de propietarios e incluso, por razones medioambientales o de otra índole, para el resto de la colectividad. Flexibilizándola con el régimen de mayoría para el establecimiento de determinados servicios

(porterías, ascensores, supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad de personas con minusvalía, servicios de telecomunicación, aprovechamiento de la energía solar..., etc.).

Otra gran cuestión es la posibilidad que tienen las comunidades de propietarios para que puedan cobrar legítimamente lo que les adeudan los copropietarios morosos integrantes de las mismas. a través de una pluralidad de medidas dirigidas a tal fin: creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de propietarios, establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad..., etc.

La presente Ley lleva a cabo también una regulación actualizada de la formación de las actas de las juntas, funciones de los órganos de la comunidad, en particular del Administrador, que podrá ser cualquier copropietario o persona física con cualificación profesional suficiente, régimen de convocatorias, ejercicio del derecho de voto, renuncia al cargo del Presidente y otras numerosas materias que la realidad diaria de la vida en comunidad había puesto de relieve que estaban insuficientemente reguladas.

Con ello, la Ley de Propiedad Horizontal gana en flexibilidad y dinamismo, pero también en eficacia, y se acomoda a los nuevos requerimientos sociales, en el convencimiento de que seguirá siendo durante las décadas venideras una de las normas jurídicas de mayor trascendencia para nuestro país.

**LA LEGISLACIÓN BÁSICA DE
COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS ES LA LEY 49/60
DE PROPIEDAD HORIZONTAL
(21 DE JULIO 1960),
QUE HA SUFRIDO MÚLTIPLES
MODIFICACIONES COMO LA
LEY 2/88 DE 23-2-1988, LEY 3/90 DE
21-6-1990, LEY 10/92 DE 30-4-1992,
LEY 1/2000 DE 7-1-2000 Y HA SIDO
REFORMADA POR
LA LEY 8/99 DE 6-4-1999**

CAPITULO I:

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

◆ La presente Ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal.

◆ A efectos de esta Ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

ARTÍCULO 2

Esta Ley será de aplicación:

a) A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el artículo 5.

b) A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta Ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

CAPITULO II:

DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS

ARTÍCULO 3

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expre-

ACLARACIONES

◆ Con respecto a las disposiciones generales, se recoge que la Propiedad Horizontal, es el Derecho de copropiedad, que tiene cada dueño de un piso o local, cuando existen los siguientes elementos:

1- Que exista un edificio dividido en pisos o locales, propiedad aprovechado de forma individual.

2- Que existan elementos comunes y pertenezcan a diferentes propietarios.

◆ Por ello, las Comunidades de Propietarios, en régimen de Propiedad Horizontal, principalmente por sus propios ESTATUTOS, si disponen de ellos y si no por lo establecido en la propia Ley de Propiedad Horizontal, excepto en aquellos temas en los que la Ley de propiedad Horizontal dispone de una norma de carácter imperativo.



ACLARACIONES

◆ Corresponde a cada dueño, el derecho de propiedad sobre su piso o local, así como la copropiedad, junto con el resto de propietarios respecto a los elementos comunes y servicios en virtud de la cuota que le corresponda, que determinará la participación en las cargas y beneficio de la Comunidad.

samente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

❑ ARTÍCULO 4

◆ La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta Ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

❑ ARTÍCULO 5

◆ El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignara 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, tales 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 resolución judicial. Para su establecimiento, 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 y 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 dife-



ACLARACIONES

◆ Para dividir los elementos comunes de una finca, deberá modificarse el Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal, para lo que se necesitará el acuerdo de todos los copropietarios establecida por UNANIMIDAD.

◆ El título constitutivo de la propiedad, es aquel documento público (escritura), mediante el cual el propietario/os del edificio que promueven la construcción así lo declaran.

◆ Debe contener la descripción del inmueble en su conjunto, recogiendo los servicios e instalaciones con los que cuenta, además de los distintos pisos y locales, susceptibles de aprovechamiento individual.

◆ Además deberá determinar la cuota de participación que representa el porcentaje que habrá de aplicar a cada piso o local, para los gastos de comunidad y capacidad de voto.

◆ También el Título Constitutivo podrá contener los Estatutos, que regulen la constitución y el ejercicio de los derechos y obligaciones de los propietarios individuales con respecto a la copropiedad.

◆ Existen aún multitud de comunidades de propietarios que no disponen de estos estatutos, pues no es obligatorio su existencia, ya que las Comunidades se rigen por la L.P.H. El contenido de los estatutos no puede contravenir nunca lo establecido en la propia Ley, si así fuera serán considerados ilegales.

rentes 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 lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

❑ ARTÍCULO 6

Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

❑ ARTÍCULO 7

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

◆ En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al Administrador.

2. 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 Presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualesquiera 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 certifi-

◆ Si el título constitutivo no contuviera los Estatutos, la Junta de Propietarios podría acordar su aprobación en cualquier momento, necesitando la UNANIMIDAD de los propietarios y deberá ser recogido en escritura pública ante NOTARIO, para poder inscribirlos en el Registro de la Propiedad, pues unos Estatutos inscritos en el Registro de la Propiedad tiene eficacia ante todos.

◆ Las normas de régimen interior, serán las acordadas por la Junta de Propietarios, que regulen los detalles de la convivencia y de la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes dentro de los límites que señala la Ley y los Estatutos, que vinculan a todos los propietarios.



ACLARACIONES

◆ Se establece la prohibición de llevar a cabo obras que afecten a los elementos comunes de la finca, así como a su seguridad o derechos de otros propietarios.

◆ También está prohibida desarrollar determinadas actividades, no permitidas por los Estatutos, molestas por ruidos o vibraciones, insalubres porque puedan afectar a la salud de las personas y peligrosas que originen riesgos graves para las personas.

◆ El presidente de la comunidad puede llamar la aten-

cación 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.

□ ARTÍCULO 8

◆ Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

◆ En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas de los restantes.

□ ARTÍCULO 9

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera 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.

b) 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.

c) 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 acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la

ción a las personas que realice algunas de estas actividades prohibidas, si hace caso omiso al requerimiento, la Comunidad de Propietarios podrá acudir a la vía judicial.



ACLARACIONES

◆ Entre las obligaciones de los propietarios, está el pagar la Comunidad, contribuyendo de esta forma a los gastos generales, para el adecuado mantenimiento del inmueble, que no sean susceptible de individualización.

◆ Los pagos se realizarán habitualmente, en proporción a los metros de la vivienda, aunque existe la posibilidad que se acuerde de otra forma, siempre que dicho acuerdo se adopte por UNANIMIDAD.

◆ Pueden excluirse determinados generales de la Comunidad a locales, siempre que conste el Título Constitutivo o en Estatutos y esté inscrito en el Registro de la Propiedad.

comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

◆ Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior, tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3º, 4º y 5º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

◆ 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 al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

◆ En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

f) 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.

◆ El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100



de su último presupuesto ordinario.

◆ Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

g) 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 de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

◆ Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

◆ Quien incumpliera esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste.

◆ Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualesquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

2.. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 11.2 de esta Ley.



□ ARTÍCULO 10

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad.

2. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

3. 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.

4. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

□ ARTÍCULO 11

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

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior 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 aplicando el correspondiente interés legal.

3. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

4. 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.

ACLARACIONES

◆ Los propietarios que no estén de acuerdo con la realización de obras, o con nuevas instalaciones, no necesarias para el adecuado sostenimiento o conservación del inmueble, aunque suponga una mejora del mismo, no están obligados a su pago, si la cuota a pagar excede del importe de tres mensualidades.

◆ Si el propietario quisiera aprovecharse de esas mejoras deberá antes abonar las cuotas extraordinarias, derivadas de su instalación y mantenimiento, incrementada con el interés legal del dinero empleado.



❑ ARTÍCULO 12

La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

❑ ARTÍCULO 13

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a) La Junta de propietarios.
- b) El Presidente y, en su caso, los Vicepresidentes.
- c) El Secretario.
- d) El Administrador.

◆ En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.

2. El Presidente será nombrado entre los propietarios, mediante elección, o subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al Juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El Juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17,3 resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo, hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

◆ Igualmente podrá acudir al Juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar Presidente de la comunidad.

3. El Presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.

4. La existencia de Vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del Presidente.

◆ Corresponde al Vicepresidente, o a los Vicepresidentes por su orden, sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistir-

ACLARACIÓN

◆ Hoy por hoy esta práctica es casi imposible.

ACLARACIONES

◆ La Junta de Propietarios, es el máximo órgano de la Comunidad y quien puede tomar las decisiones que afectan a su funcionamiento, formada por el conjunto de propietarios de los diferentes elementos que integran el edificio.

◆ Pudiendo conocer y resolver sobre cualquier asunto que afecte a la Comunidad. Existen dos tipos de Juntas:

- Ordinarias, que se reúnen una vez al año, para aprobar los presupuestos y las cuentas.

- Extraordinarias, que se reúnen para tratar cualquier otro asunto, incluyendo el nombramiento de cargos.



lo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

5. Las funciones del Secretario y del Administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

6. Los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de Administrador y, en su caso, el de Secretario-Administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

◆ Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos."

□ **ARTÍCULO 14**

Corresponde a la Junta de propietarios:

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.

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

c) 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.c.

d) Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.



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

□ ARTÍCULO 15

1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

◆ Si algún piso o local perteneciese pro indiviso a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

◆ Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

□ ARTÍCULO 16

1. 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 100 de las cuotas de participación.

2. La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15,2.

◆ Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean trata-

ACLARACIONES

¿QUIÉN PUEDE CONVOCAR?

1- El Presidente (o el vicepresidente si este está ausente o enfermo).

2- 25% de los Propietarios o cuotas de participación.

3- Sin convocatoria si se hallan reunidos el 100% de los propietarios.

¿CÓMO SE HACE LA CONVOCATORIA?

1.- Escrito remitido a todos los propietarios:

- Con fecha, hora y lugar;

-Posible 2ª Convocatoria, si no está prevista, hay que hacerla en un plazo máximo de 8 días, enviando la convocatoria con 3 días de antelación.

-Orden del día.

-Relación de propietarios morosos

2.-Plazos para enviar la convocatoria

- Ordinaria, 6 días antes de reunión.

- Extraordinaria, tiempo suficiente para que le llegue a todos los copropietarios.

QUÓRUM DE VALIDEZ

En 1ª Convocatoria: Mayoría de todos los propietarios (mayoría de cuotas de participación).

En 2ª Convocatoria: los propietarios que estén presentes.

dos, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

◆ Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a quórum.

◆ La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación mínima de tres días.

3. La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

□ ARTÍCULO 17

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

1ª. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos 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.

◆ El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la 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. El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

◆ 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 minusvalía, 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



ACLARACIONES

◆ LOS ACUERDOS VINCULAN A TODOS LOS PROPIETARIOS (excepto el de mejoras innecesarias o suntuosas).

SIENDO LAS REGLAS LAS SIGUIENTES:

1.- LOS QUE MODIFICAN EL TÍTULO CONSTITUTIVO, ESTATUTOS O ELEMENTOS COMUNES:

A- La Regla General es la UNANIMIDAD.

B- Creación o supresión de elementos comunes como ascensor, portería, vigilancia, infraestructura para nuevos suministros y arrendamiento de elementos comunes, se requiere la 3/5 PARTES DE LOS PROPIETARIOS (3/5 cuotas participación).

C- Eliminación de Barreras Arquitectónicas, necesita, la

cuotas de participación.

◆ A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, 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 por comunicación a quien ejerza las funciones de Secretario de la comunidad en el plazo de treinta días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

◆ Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

2ª. 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, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas, comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, 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 autorizarse siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

◆ Sin perjuicio de lo establecido anteriormente 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.

3ª. 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 párrafos 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

MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS (mayoría de cuotas de participación).

2.- LOS QUE NO MODIFICAN EL TÍTULO CONSTITUTIVO:

A- Instalación o adaptación de infraestructuras comunes para el servicio de telecomunicaciones. Instalación de sistema para aprovechar suministros energéticos (En este caso los propietarios no de acuerdo están obligados al pago de la cuota resultante), se requiere 1/3 DE LOS PROPIETARIOS (1/3 de las cuotas de participación).

B- Mejoras Necesarias y Acuerdos Ordinarios de Administración, basta con la MAYORÍA SIMPLE

Cuando los acuerdos son para mejoras innecesarias o suntuosas del edificio se requiere el acuerdo de la Mayoría Simple, y si el importe a pagar supera tres mensualidades no vincula a quienes votaron en contra.



proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

❑ ARTÍCULO 18

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

2. Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.

❑ ARTÍCULO 19

1. Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad en la forma que reglamentariamente se disponga.

2. El acta de cada reunión de la Junta de propietarios

ACLARACIONES

¿QUE ACUERDOS SE PUEDEN IMPUGNAR?

- 1.- Los Contrarios a la Ley o Estatutos.
- 2.- Los que no beneficien a la Comunidad, y si a algún propietario.
- 3.- Los que perjudique a algún propietario.

¿QUIÉN PUEDE IMPUGNAR?

- 1.- Los que hayan votado en contra.
- 2.- Los ausentes por cualquier causa.
- 3.- Los privados del Derecho de voto de indebidamente.

REQUISITOS

- 1.- Estar al corriente del pago de las cuotas comunitarias.
- 2.- Presentar la impugnación en plazo de 3 meses, en general, y un año cuando son acuerdos contrarios a la Ley o Estatutos.

FORMA DE IMPUGNACIÓN

Demanda ante el Juzgado de 1ª Instancia.

deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

- a) La fecha y el lugar de celebración.
- b) El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- c) Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- d) Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.
- e) El orden del día de la reunión.
- f) Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que, respectivamente, representen.

3. El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario.

◆ El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 9.

◆ Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente, supongan y se encuentre firmada por el Presidente y el Secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

4. El Secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo, deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

□ ARTÍCULO 20

Corresponde al Administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones

y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

- b) 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.

- c) 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.

- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

- e) Actuar, en su caso, como Secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

□ ARTÍCULO 21

1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.

2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilicen los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende 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 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.

□ ARTÍCULO 22

1. La comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Cualquier propietario podrá oponerse a la ejecución si acredita que se encuentra al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad en el momento de formularse el requerimiento a que se refiere el apartado anterior.

◆ Si el deudor pagase en el acto de requerimiento, serán de su cargo las costas causadas hasta ese momento en la parte proporcional que le corresponda.

□ ARTÍCULO 23

1. Por la destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquélla cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.

2. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinarias.

CAPITULO III: DEL RÉGIMEN DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS

□ ARTÍCULO 24

1. El régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

2. Los complejos inmobiliarios privados a que se refiere el apartado anterior podrán:

a) Constituirse en una sola comunidad de propietarios a través de cualesquiera de los procedimientos establecidos en el párrafo segundo del artículo 5. En este caso quedarán sometidos a las disposiciones de esta Ley, que les resultarán íntegramente de aplicación.

b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los Presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquélla, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo, fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. La agrupación de comunidades a que se refiere el apartado anterior gozará, a todos los efectos, de la misma situación jurídica que las comunidades de propietarios y se regirá por las disposiciones de esta Ley, con las siguientes especialidades:

a) La Junta de propietarios estará compuesta, salvo

acuerdo en contrario, por los Presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, los cuales ostentarán la representación del conjunto de los propietarios de cada comunidad.

b) La adopción de acuerdos para los que la Ley requiera mayorías cualificadas exigirá, en todo caso, la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de propietarios de las comunidades que integran la agrupación.

c) Salvo acuerdo en contrario de la Junta no será aplicable a la comunidad agrupada lo dispuesto en el artículo 9 de esta Ley sobre el fondo de reserva.

◆ La competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente se extiende a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a los órganos de gobierno de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. A los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior."

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la Presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

b) En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar Previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

c) Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente

al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.

2. La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

◆ Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima. Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior."

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

◆ Las normas contenidas en el artículo 21 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, conforme a la nueva redacción dada a dicho precepto por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente, los cuales continuarán tramitándose con arreglo a ésta hasta su conclusión.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

1. Quedan derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente Ley. Asimismo, quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los estatutos de las comunidades de propietarios que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.

2. Los estatutos de las comunidades de propietarios se adaptarán, en el plazo de un año, a lo dispuesto en la presente Ley.

FORMULARIO

1. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA, por el Presidente de la Comunidad

(Cabe recordar que la Junta General Ordinaria se celebra una vez al año para aprobar la liquidación de cuentas del año anterior y el presupuesto del siguiente. Las demás Juntas tienen consideración de Extraordinarias)

Comunidad de propietarios de la calle número de (ciudad)

En (ciudad) a (día) (mes) (año)

Señor/a propietario/a,

Le convoco a la reunión de Junta General Ordinaria de esta comunidad que se realizará el próximo día a las horas en primera convocatoria y a las (media hora más tarde) en segunda convocatoria, en el (local de la comunidad, en el vestíbulo del edificio, en el local de la asociación de vecinos, o donde vaya a realizarse, indicando el domicilio del lugar si no es el inmueble de la comunidad) con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Presentación y aprobación de las cuentas del ejercicio del año..... (anterior al de la convocatoria de la Junta).
2. Presentación y aprobación del presupuesto del año (el correspondiente al año de celebración de la Junta)
3. Elección del Presidente de la comunidad (este punto debemos introducirlo sólo si el procedimiento de elección del Presidente es por elección y el año que toque hacerlo, porque posiblemente el mandato del Presidente sea superior al de un año).
4. Nominación del Presidente de la comunidad (en sustitución del anterior si el sistema de nominación del Presidente es por turnos rotatorios y cada año le corresponde a un/a propietario/a diferente, en la Junta General se concreta el acuerdo de nominación).
5. Ruegos y Preguntas.

Los/las propietarios/as que no podrán ejercer el derecho de voto por no hallarse al corriente de pago de las cuotas comunitarias, son los siguientes: (indicar nombre y apellidos de los/las propietarios/as morosos/as, explicitando las cantidades que deben).

El Presidente

(Firma)

(Cabe recordar que puede firmar el secretario-administrador, por orden del Presidente).

NOTA. Si no puede asistir personalmente puede delegar su representación utilizando la hoja adjunta.

HOJA DE REPRESENTACIÓN

Sr. Presidente de la comunidad de propietarios de la calle número

Sr./Sra. (nombre y apellidos del/la propietario/a), propietario del piso o local (indicar piso y puerta o identificación del local), en el edificio de esta comunidad, concedor de la convocatoria de Junta General Ordinaria del próximo día (señalar día y hora), nombro como representante en dicha reunión al/la Sr./Sra. (señalar nombre y apellidos), con DNI (indicar número de DNI).

Lo que firmo a los efectos pertinentes a (localidad, día, mes y año).

(Firma del/la propietario/a)

FORMULARIO

2. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, por el Presidente de la Comunidad

Comunidad de propietarios de la calle número de (ciudad)

En (ciudad) a (día) (mes) (año)

Señor/a propietario/a,

Le convoco a la reunión de Junta General Extraordinaria de esta comunidad que se realizará el próximo día a las horas en primera convocatoria y a las (media hora más tarde) en segunda convocatoria, en el (local de la comunidad, en el vestíbulo del edificio, en el local de la asociación de vecinos, o donde vaya a realizarse, indicando el domicilio del lugar si no es el inmueble de la comunidad) con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Renovación de la póliza de seguros de responsabilidad civil.
2. Aprobación del presupuesto presentado para la reparación de la azotea comunitaria.
3. Ruegos y Preguntas.

Los/las propietarios/as que no podrán ejercer el derecho de voto por no hallarse al corriente de pago de las cuotas comunitarias, son los siguientes: (indicar nombre y apellidos de los/las propietarios/as morosos/as, explicitando las cantidades que deben).

El Presidente

(Firma)

(Cabe recordar que puede firmar el secretario-administrador, por orden del Presidente).

NOTA. Si no puede asistir personalmente puede delegar su representación utilizando la hoja adjunta.

HOJA DE REPRESENTACIÓN

Sr. Presidente de la comunidad de propietarios de la calle número

Sr./Sra. (nombre y apellidos del/la propietario/a), propietario del piso o local (indicar piso y puerta o identificación del local), en el edificio de esta comunidad, concededor de la convocatoria de Junta General Extraordinaria del próximo día (señalar día y hora), nombro como representante en dicha reunión al/la Sr./Sra. (señalar nombre y apellidos), con DNI (indicar número de DNI).

Lo que firmo a los efectos pertinentes a (localidad, día, mes y año).

(Firma del/la propietario/a)

FORMULARIO

3. CONVOCATORIA DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA, por el 25% de los/as propietarios/as

Comunidad de propietarios de la calle número de (ciudad)

En (ciudad) a (día) (mes) (año)

Señor/a propietario/a,

Los abajo firmantes, propietarios de la comunidad del inmueble indicado en el encabezamiento, que representan más del 25% del número total de copropietarios, (o del número total de cuotas de representación), en el ejercicio de la facultad otorgada por el artículo 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, le convocamos a la reunión de la Junta General Extraordinaria de esta comunidad, que se celebrará el próximo día a las horas en primera convocatoria y a las (media hora más tarde) en segunda convocatoria, en el (local de la comunidad, en el vestíbulo del edificio, en el local de la asociación de vecinos, o donde vaya a realizarse, indicando el domicilio del lugar si no es el inmueble de la comunidad) con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Renovación de la póliza de seguros de responsabilidad civil.
2. Aprobación del presupuesto presentado para la reparación de la azotea comunitaria.
3. Ruegos y Preguntas.

Los/las propietarios/as que no podrán ejercer el derecho de voto por no hallarse al corriente de pago de las cuotas comunitarias, son los siguientes: (indicar nombre y apellidos de los/las propietarios/as morosos/as, explicitando las cantidades que deben).

(Firmas de los convocantes: nombre y apellidos, piso, puerta o local y DNI)

NOTA. Si no puede asistir personalmente puede delegar su representación utilizando la hoja adjunta.

HOJA DE REPRESENTACIÓN

Sr. Presidente de la comunidad de propietarios de la calle número

Sr./Sra. (nombre y apellidos del/la propietario/a), propietario del piso o local (indicar piso y puerta o identificación del local), en el edificio de esta comunidad, concededor de la convocatoria de Junta General Extraordinaria del próximo día (señalar día y hora), nombro como representante en dicha reunión al/la Sr./Sra. (señalar nombre y apellidos), con DNI (indicar número de DNI).

Lo que firmo a los efectos pertinentes a (localidad, día, mes y año).

(Firma del/la propietario/a)

FORMULARIO

4. PETICIÓN DE INCLUSIÓN DE PUNTOS DEL ORDEN DEL DÍA POR PARTE DE ALGUN PROPIETARIO

En (localidad, día, mes, año).

Sr. Presidente de la comunidad de propietarios de la calle (nombre y número) de (ciudad).

Sr./Sra. (nombre y apellidos), con DNI, propietario/a del piso o local (indicar piso y puerta o identificación del local), de esta comunidad, en ejercicio del derecho otorgado por el artículo 16.2, segundo párrafo, y considerando que es importante para la comunidad resolver los problemas que genera la utilización de la azotea comunitaria, por parte de algunos propietarios, solicito la inclusión en el orden del día de la próxima Junta General del siguiente punto: Estudio de los problemas generados por la mala utilización de la terraza comunitaria y propuesta de normas de régimen interior para regular su uso.

Por lo que solicito que considere realizada esta petición e incluya este punto en el orden del día de la próxima Junta General.

Atentamente

(Firma del/la propietario/a)

FORMULARIO

5. COMUNICACIÓN A UN PROPIETARIO AUSENTE

(Cuando no es posible comunicar alguna cosa a algún propietario, convocatoria de Junta, acta de Junta, etc, por no hallarlo en su piso o local o al domicilio que haya podido indicar al/la Secretario/a, debe dejarse constancia de la notificación en el tablón de anuncios o lugar habilitado al efecto)

Comunidad de propietarios de la calle número de (ciudad)

En (ciudad) a (día) (mes) (año)

Sr./Sra.(nombre y apellidos del/la Secretario/a), como Secretario/a de la comunidad de propietarios indicada en el encabezamiento, hago constar que se ha intentado notificar (indicar la cosa que se pretendía notificar: convocatoria de reunión, acta de la Junta o cualquier otra cosa) en el piso/local (señalar piso y puerta o identificación del local) de su propiedad, no ha sido posible por no hallarse en el mismo (o porque la persona que se hallaba en el mismo no ha querido asumirla).

Tampoco ha sido posible notificárselo en el domicilio que indicó, para recibir notificaciones, al/la Secretario/a. (Este último punto se puede sustituir por el siguiente, en el supuesto que no haya realizado notificación de un domicilio diferente al del piso o local del cual es propietario/a).

No figura en esta Secretaría ningún otro domicilio para recibir notificaciones.

Debido a esto, de conformidad con aquello previsto en el artículo 9.1.h. de la Ley de Propiedad Horizontal se le notifica mediante esta diligencia publicada en el tablón de anuncios.

Nombre y Apellidos del/la Secretario/a

Visto Bueno El/la Presidente/a

FORMULARIO
6. ACTA DE LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS

Acta de la Junta General (Ordinaria o Extraordinaria, se debe indicar)
de la Comunidad de Propietarios de la Calle (Nombre y Número)

En (localidad), siendo las (hora) del día (fecha) se reúnen los/las propietarios/as relacionados en el anexo (o al margen si hay espacio en el libro de actas) para realizar la Junta General (Ordinaria o Extraordinaria, la que se realice) en primera convocatoria (o en segunda si no se llega al quórum mínimo en la primera) previa convocatoria realizada por el/la Presidente/a (o por el 25% de los propietarios o cuotas de participación), con el siguiente orden del día: (indicar los puntos del orden del día de la convocatoria).

Antes de empezar con los puntos del orden del día previsto, el/la Presidente/a informa al/la Propietario/a (indicar nombre y apellidos) del piso o local (indicar piso o identificación del local), que tiene una deuda con la comunidad de (indicar cantidad en euros), correspondiente a las cuotas impagadas (o cuotas por gastos ordinarios o extraordinarios), por cuya razón no podrá ejercer su derecho a voto.

El/la Propietario/a (indicar nombre y apellidos) manifiesta su disconformidad con esta deuda y se reserva el derecho a impugnar los acuerdos de la Junta de propietarios.

A continuación se procede a debatir los puntos del orden del día.

Primero. Liquidación de cuentas del año (en el supuesto de tratarse de Junta General Ordinaria).

Se presenta el estado de cuentas por parte del administrador (o el/la presidente/a) (debe transcribirse el estado de cuentas a liquidación o indicar que se relaciona en hoja anexa, debidamente diligenciada por el/la Secretario/a con el visto bueno del Presidente/a).

Votan a favor las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Votan en contra las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se abstienen las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se aprueba (o no) la liquidación de cuentas por mayoría.

Segundo. Aprobación del presupuesto del año..... (indicar el año) y constitución del fondo de reserva (también en el supuesto que se trate de Junta General Ordinaria).

Presentado el presupuesto para el año..... (indicar el año), consistente en (transcribir el presupuesto o indicar que se halla en hoja anexa e incorporarlo) y la constitución del fondo de reserva consistente en la cantidad de (indicar cantidad en euros).

Votan a favor las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Votan en contra las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se abstienen las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se aprueba (o no) el presupuesto y la constitución del fondo de reserva por mayoría o unanimidad.

La constitución del fondo de reserva por la cantidad de (indicar cantidad en euros) se realizará mediante aportaciones económicas de cada propietario/a de manera proporcional a su cuota de participación que deberán ser abonadas en el plazo de quince días (o más o menos tiempo, pero siempre antes de comenzar el ejercicio anual).

Tercero. Reparación de ascensores (esto puede tratarse en Junta General Extraordinaria).

El/la Presidente/a presenta el presupuesto de reparación de los ascensores para adecuarlos a la normativa vigente y que asciende a la cantidad de (indicar cantidad en euros).

Votan a favor las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Votan en contra las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se abstienen las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se aprueba (o no) el presupuesto de reparación y se encarga al Presidente/a (o al administrador) las gestio-

nes necesarias para llevar a término estas reparaciones. Para afrontar este gasto, se abonará una cuota extraordinaria por el total del presupuesto que será abonada por cada propietario/a en proporción a su cuota de participación en el plazo de quince días a partir de la fecha de adopción de este acuerdo.

Cuarto. Ruegos y Preguntas.

No hay ninguna intervención por parte de los asistentes.

Sin más temas a tratar se levanta la sesión a las horas (indicar hora) y se cierra el acta con las firmas del Presidente/a y del Secretario/a.

Anexo al Acta de la Junta General (Ordinaria o Extraordinaria, se debe indicar)
realizada el día (indicar día, mes y año)

ASISTENTES				
Propietario/a	Piso/local	Coef. %	Cargo	Representación
Antonio Cuadrillero Pérez.....	2º 2º.....	18.....		Manuel Sanchez Carril
Tomás Tortajada Martínez.....	2º 3º.....	16.4.....	secretario.....	No
Manuel Sánchez Carril.....	4º 5º.....	16,4.....		No
.....
.....

El/La Secretario/a
(Nombre y Apellidos)

Visto Bueno
El/La Presidente/a
(Nombre y Apellidos)

FORMULARIO 7. COMUNICACIÓN DE CAMBIO DE TITULARIDAD

(Cuando un miembro de la comunidad de propietarios deja de serlo porque transmite su propiedad a otra persona)

(Nombre y Apellidos de la persona que transmite)
(Calle y Número)
(Ciudad)

En (localidad, día, mes y año)

Sr./Sra. Secretario/a,

Le comunico que he vendido el piso (o local) de mi propiedad (indicar referencia del piso o local), al Sr./Sra. (nombre y apellidos) según escritura pública otorgada en fecha de hoy.

Lo que pongo en su conocimiento a los efectos pertinentes.

Atentamente.

(Firma de la persona que transmite)

FORMULARIO

5. CERTIFICADO DEL/LA SECRETARIO/A DE LAS DEUDAS DE ALGÚN COPROPIETARIO

8. A. Cuando se está al corriente de los pagos

..... (nombre y apellidos) Secretario/a de la Comunidad de propietarios de la calle
..... (nombre y número) de (ciudad).

HAGO CONSTAR:

Que el/la Sr./Sra. (nombre y apellidos) titular de la vivienda (o local) (indicar piso y puerta o identificación del local), se halla hasta la fecha, al corriente de pago de todas las cuotas comunitarias.

Lo que firmo a los efectos pertinentes y a petición de la persona interesada, en (ciudad, día, mes y año).

(Firma del Secretario/a)

8. B. Cuando no se está al corriente de los pagos

..... (nombre y apellidos) Secretario/a de la Comunidad de propietarios de la calle
..... (nombre y número) de (ciudad).

HAGO CONSTAR:

Que el/la Sr./Sra. (nombre y apellidos) titular de la vivienda (o local) (indicar piso y puerta o identificación del local), tiene las siguientes deudas con la comunidad de propietarios:

..... (indicar cantidad en euros) por cuotas ordinarias impagadas.

..... (indicar cantidad en euros) por cuotas extraordinarias por reparación del ascensor.

..... (indicar cantidad en euros) correspondientes a la constitución del fondo de reserva.

La deuda total es de (indicar cantidad) euros.

Lo que firmo a los efectos pertinentes en (localidad día, mes y año).

(Firma del secretario/a)

FORMULARIO

9. ACCIÓN DE CESACIÓN. REQUERIMIENTO POR LA CESACIÓN DE ACTIVIDADES MOLESTAS

(Este requerimiento se debe realizar de manera fehaciente, es decir, debe quedar constancia de su recepción. Es recomendable utilizar el conducto notarial o remitir un buro-fax).

Comunidad de Propietarios de la calle..... (indicar nombre y número) (localidad)
En (localidad, día, mes y año)
Sr./Sra. (nombre y apellidos de la persona a la que se requiere).
(domicilio)
(localidad)

Sr./Sra.,

Me han indicado los vecinos del primer piso de este edificio que la actividad realizada en el local que usted ocupa en la planta baja (indicar ubicación) les produce molestias puesto que mantiene abierto su comercio hasta altas horas de la noche.

Habida cuenta que esta actividad vulnera la normativa que la regula, le requiero formalmente para que cese inmediatamente estas molestias, considerando que de no cumplir esta petición propondré en la próxima reunión de la Junta de Propietarios la adopción del acuerdo de presentar demanda judicial contra usted, en ejercicio de la acción de cesación prevista en el artículo 7 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Con la confianza que esta petición será debidamente atendida y evitar así tener que recurrir a acciones legales siempre complejas y costosas, le saludo atentamente,

(Nombre y apellidos)
El/la Presidente/a de la Comunidad.

FORMULARIO
10. ACCIÓN DE CESACIÓN. Acuerdo de la Junta de Propietarios

(En el supuesto que la persona requerida para cesar la actividad molesta no hiciera caso del requerimiento en un plazo de 15 días, se precisa un acuerdo de la Junta de Propietarios para poder ejercer las acciones judiciales).

En la convocatoria de la Junta General debe constar este punto el orden del día, con un redactado parecido al siguiente:

Número de punto del orden del día (el que sea).

Ejercicio de la acción de cesación contra el propietario del local (indicar ubicación) por realización de actividades molestas. (Se adjunta copia del escrito transmitido a dicho propietario y sin que se haya obtenido respuesta).

En el acta de la reunión debe constar un redactado parecido al siguiente:

El/La Presidente/a informa que se realizó el requerimiento formal al titular de la actividad que se realiza en el local..... (indicar ubicación), para que cese inmediatamente en su actividad, puesto que produce molestias a los vecinos de las viviendas de la primera planta e, incluso, se han quejado personas de los pisos superiores, que, para acceder a sus domicilios, se encuentran aglomeraciones de personas y de suciedad en el vestíbulo del inmueble, producidas por los clientes del establecimiento, que no cumple las reglamentaciones a las que está sometido.

Debido a ello, el/la Presidente/a propone el ejercicio de la acción judicial de cesación, encargando este trámite a los profesionales competentes, abogado y procurador, para que lleven a término los trámites necesarios para su realización y abonar los gastos ocasionados para tal intervención, con cargo al presupuesto de la comunidad.

Votan a favor las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Votan en contra las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

Se abstienen las siguientes personas: (indicar nombre y apellidos y cuota de participación).

(El certificado del acuerdo de la Junta de propietarios y la copia del escrito requiriendo la cesación de la actividad molesta, son documentos imprescindibles para poder presentar la demanda judicial, a la que se deben adjuntar).

FORMULARIO

11. SOLICITUD AL JUZGADO PARA SER RELEVADO DEL CARGO DE PROPIETARIO

AL JUZGADO

Don/Doña (nombre y apellidos), mayor de edad, domiciliado en (localidad, calle, número, piso y puerta), con DNI (indicar número) ante el juez comparezco y como mejor sea procedente en derecho, DIGO:

Primero. Soy propietario/a del piso/local (indicar planta y puerta o identificación del local) de la calle..... (nombre y número) de..... (localidad) siendo miembro de la comunidad de propietarios constituida de conformidad con las previsiones de la Ley de Propiedad Horizontal.

Segundo. Que en la reunión de la Junta de Propietarios del pasado día (fecha, mes y año) fui nombrado Presidente/a.

Tercero. Que padezco una enfermedad ósea que me obliga a realizar curas especiales diferentes épocas del año, debiéndome desplazar a establecimientos especializados fuera de mi localidad, en ocasiones durante meses. Adjunto certificado médico donde se indica esta enfermedad y las prescripciones facultativas. Como documento UNO.

Cuarto. Que esta circunstancia no me permite hacerme cargo de las tareas inherentes a la responsabilidad de Presidente/a ya que paso muchos días fuera de mi domicilio y no puedo realizar con eficacia las actuaciones necesarias para el buen funcionamiento de la comunidad.

Quinto. Que hasta mi nombramiento ejercía las funciones de Presidente/a el/la Sr./Sra. (indicar nombre y apellidos del anterior Presidente/a, así como su domicilio) y teniendo en cuenta que el sistema de elección de Presidente es el rotatorio, la persona que tiene el siguiente turno detrás del mío, es Don/Doña (nombre y apellidos) y que reside en el (planta, puerta) de esta comunidad.

Por todo ello, AL JUZGADO PIDO:

Que de por presentado este escrito, lo admita, y de conformidad con su contenido acuerde relevarme de las funciones de Presidente para las que he sido designado, acordando el nombramiento de otra persona con más capacidad y posibilidades.

(Localidad, fecha y firma del Procurador y Abogado).

FORMULARIO

12. SOLICITUD DE INTERVENCIÓN JUDICIAL POR NO PODER NOMBRAR AL PRESIDENTE/A

(Esta petición la puede hacer cualquier propietario o grupo de propietarios cuando no es posible nombrar Presidente según los trámites establecidos por los estatutos de la comunidad)

AL JUZGADO

(Nombre, apellidos, domicilios y DNI de las personas firmantes), ante el juzgado comparezco (o comparecemos, si se trata de más de una persona), como miembro/s de la comunidad de propietarios del inmueble de la calle (nombre, número y localidad) y como mejor sea procedente en derecho DIGO (o DECIMOS):

Primero. Que el día (día, mes y año) se realizó Junta de Propietarios de la comunidad en la cual, entre otras cosas, había un punto para proceder a la elección de Presidente/a que sustituyera al Sr./Sra. (nombre, apellidos y domicilio) que lo venía ejerciendo hasta el momento.

Segundo. Que a pesar de realizar repetidas elecciones no fue posible obtener la mayoría suficiente para escoger Presidente.

Adjuntamos copia del acta de la Junta.

Tercero. Ante la imposibilidad de elegir Presidente y teniendo en cuenta que la Comunidad no puede mantenerse sin esta figura, nos dirigimos al Juzgado para que, de conformidad con aquello previsto en el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, se proceda a la designación provisional del Presidente mediante la intervención judicial que solicitamos.

(Localidad, fecha y firma de los demandantes)

FORMULARIO
13. DISCREPANCIA DE COPROPIETARIO AUSENTE EN LA JUNTA

(Cuando un/a propietario/a no ha podido asistir a la Junta y ésta toma una decisión, para la que necesita un quórum mínimo, si la persona ausente manifiesta su disconformidad con dicho acuerdo, este no podrá ejecutarse)

Nombre y apellidos de propietario/a ausente
Domicilio
Localidad

Día, mes y año

Sr./Sra. Secretario/a de la Comunidad de Propietarios
Calle, número
Localidad

Apreciado Sr./Sra.,

He recibido el acta de la reunión de la Junta de Propietarios, en la que se acordó (señalar el acuerdo de que se trate). Habida cuenta que no pude asistir a dicha Junta y que el acuerdo tomado me parece improcedente para el buen funcionamiento de la Comunidad, y que para poder ejecutarlo se precisa unanimidad (o una mayoría de la que sea), le comunico formalmente, mediante este escrito que le remito por conducto notarial (o por buro-fax) mi disconformidad para que se tenga en cuenta mi voto negativo a los efectos de computar la validez del acuerdo referido.

Atentamente,

(Firma del propietario/a ausente)

FORMULARIO

14. CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO PARA LA RECLAMACIÓN JUDICIAL A LOS MOROSOS

(Se debe tener en cuenta el formulario 8, último apartado, respecto de la certificación de las deudas que tiene cualquier persona miembro de la comunidad. Además de este certificado acreditativo de las cantidades debidas, debe acordarse en Junta la decisión de interponer acciones judiciales contra los morosos. Por eso, se debe convocar una Junta de propietarios en la que, como orden del día, conste este punto y se tome un acuerdo parecido al que se transcribe a continuación)

Don/Doña(nombre y apellidos) Secretario/a de la Comunidad de Propietarios de la calle..... (nombre, número y localidad),

HAGO CONSTAR:

Que en la reunión de la Junta Extraordinaria de Propietarios realizada el pasado (día, mes, año), se acordó, entre otras cosas, la reclamación judicial de las deudas de los siguientes propietarios (indicar nombre, apellidos y cantidades que deben), encargando el Presidente/a, la contratación de los servicios profesionales de procurador y abogado que sean necesarios.

Este acuerdo se tomó por mayoría de todos los presentes.

Lo que firmo a los efectos pertinentes a (Localidad, día, mes y año)

Firma del Secretario/a

Visto Bueno
del Presidente/a



Fed. AAVV de
Alcalá de Guadaira
"AlGuadaira"



Fed. AAVV de
Algeciras
"FAVA"

CAVA



Fed. AAVV de
Almería
"FAVA"



Fed. AAVV de
Andújar
"Alcazaba"



Fed. AAVV de
Arcos
de la Frontera



Fed. AAVV de
Cádiz
"Cadice"

CAVA



Fed. AAVV de
Chiclana
"Ciudad de Chiclana"



Fed. AAVV de
Córdoba
"Al-Zahara"



Fed. AAVV de
Dos Hermanas
"Unidad Nazarena"



Fed. Provincial
de AAVV de
Granada



Fed. AAVV de
Huelva
"Tartessos"



Fed. AAVV de
Jaén Objetivos
Comunes "OCO"



Fed. AAVV
de Jerez
"Solidaridad"

CAVA



CAVA



Fed. AAVV
de La Línea de la
Concepción "FLAVI"

www.portaldelvecino.com



Fed. AAVV
de Linares
"Himilce"



Fed. AAVV
de Lucena
"Luceria"

CAVA



Fed. AAVV de
Málaga
"Unidad"



Fed. AAVV de
Puerto Real
"FLAVE"



Fed. AAVV de
El Puerto
"Sol y Mar"



Fed. AAVV de
San Fernando
"Isla de León"



Fed. AAVV de
Sanlúcar de Barrameda
"Guadalquivir"



Fed. AAVV de
Sevilla
"La Unidad"



Fed. AAVV de Úbeda
"La Loma de Úbeda"



Fed. AAVV de Ubrique
"Ubrique Sierra"

CAVA



Fed. AAVV de
Ceuta



Fed. AAVV de
Melilla