

LA COMUNIDAD DE VECINOS





P R E S E N T A C I Ó N

Los importantes avances desarrollados en el mundo de las comunicaciones durante el siglo que acabamos de finalizar han permitido el trasiego de mentes y personas. Los lugares y los territorios de nacimiento se convierten así en un punto de partida desde el que ampliar horizontes en unos casos o buscar mejores condiciones en otros.

Pocos territorios han permanecido incólumes a este proceso de intercambio. Y cuando ello se ha intentado, la humanidad ha descendido hacia las lúgubres catacumbas de la deshumanización. La Alemania del período nazi o la Albania de Hoxa no han de quedar en el desván del olvido.

Sin embargo, esta Comunidad se ha caracterizado a lo largo de la historia por ser tierra de acogida. Romanos, cartagineses y después árabes fueron gentes y culturas para el enriquecimiento social y prototipo de convivencia para futuras generaciones. El reto que se plantea hoy, aunque diferente, se plantea desde bases históricas sólidas. La convivencia, la solidaridad y la justicia tienen ahora una nueva oportunidad de asentarse entre nosotros.

El desafío no es fácil. Debemos aparcar voluntarismos bienintencionados o teorías equidistantes para poder hablar de convivencia con derechos y deberes.



El fenómeno migratorio es un portal para la transformación y la mejora de las relaciones sociales.

La convivencia será enriquecedora si va precedida de un trabajo serio de sensibilización y formación de quienes llegan y de quienes les acogen. Para dar respuesta a estas necesidades, se ha constituido el Centro de Estudios para la Integración Social y Formación de Inmigrantes, Fundación de la Comunidad Valenciana.

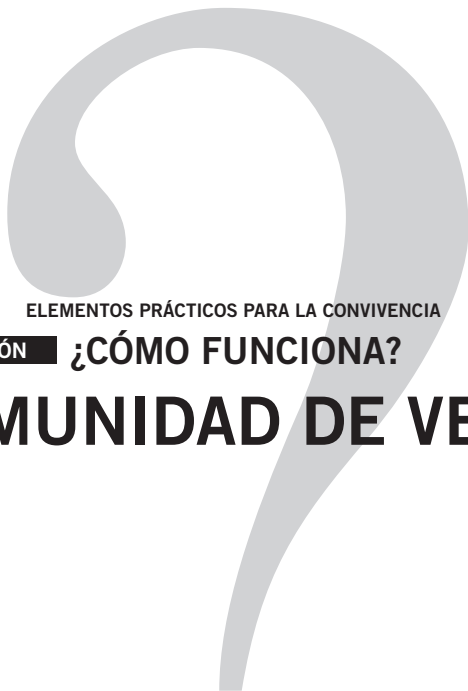


En su gestación han convergido en una iniciativa singular, la experiencia y las aportaciones de la Compañía de Jesús y la Generalitat Valenciana, para constituir una Fundación conjunta. La Compañía de Jesús aporta su centenaria tradición educativa, la conexión en red con iniciativas de estudio y acción en problemáticas similares, además de un edificio significativo: el colegio de San José de Valencia. Por su parte, la Generalitat Valenciana participa desde su responsabilidad como institución de los valencianos para coordinar tales iniciativas y fortalecerlas con los recursos necesarios.

Los objetivos del centro se verán cumplidos en la medida en que nuestra sociedad crezca en pluralidad y anude su cohesión. Es el gran reto para quienes vivimos y trabajamos en este territorio a principios del siglo XXI.



CENTRO DE ESTUDIOS PARA LA
INTEGRACIÓN SOCIAL Y FORMACIÓN
DE INMIGRANTES, FUNDACIÓN
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



ELEMENTOS PRÁCTICOS PARA LA CONVIVENCIA

COLECCIÓN

¿CÓMO FUNCIONA?

LA COMUNIDAD DE VECINOS

Nº 14



GENERALITAT VALENCIANA
CONSELLERIA DE BENESTAR SOCIAL



PROVINCIA DE ARAGÓN
de la Compañía de Jesús



¿CÓMO FUNCIONA?

COMUNIDAD DE VECINOS

1 ■ DEFINICIÓN DE COMUNIDAD DE VECINOS

2 ■ ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

2.1 JUNTA DE PROPIETARIOS

2.2 PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

2.3 VICEPRESIDENTE

2.4 SECRETARIO

2.5 ADMINISTRADOR

3 ■ ACUERDOS (QUIÉNES, DÓNDE, CÓMO,...)

4 ■ OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS

5 ■ MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

6 ■ ACTIVIDADES MOLESTAS

7 ■ DEUDAS



1 ■ DEFINICIÓN DE COMUNIDAD DE VECINOS

?

¿Qué es una comunidad de vecinos?

La Comunidad de vecinos, está compuesta por todos los personas que poseen y/o habitan en una vivienda de un mismo edificio. Se crea con el objetivo de gestionar las partes comunes del edificio, compartidas entre todos los vecinos.

?

¿Qué finalidad tienen las comunidades de vecinos?

En toda comunidad de vecinos, surge la necesidad de regular unas normas de vecindad, acuerdos, funcionamiento... con el fin de crear unas pautas de convivencia y poder resolver los conflictos que se puedan producir.

2 ■ ESTRUCTURA ORGANIZATIVA DE LA COMUNIDAD DE VECINOS

?

¿Cómo se organiza la Comunidad de vecinos?

La Comunidad de Vecinos se representa a través de la Junta de Propietarios.

2.1 JUNTA DE PROPIETARIOS

Es el punto de unión, reunión y discusión de todos los asuntos que conciernen a la Comunidad; donde se toman todos los acuerdos, con el fin de velar por los intereses de las partes comunes del edificio. Se compone de todas aquellas personas que tengan al menos una vivienda en propiedad en el edificio.

?

¿Quién integra la Junta de Propietarios?

La Junta se integra por un Presidente, un Vicepresidente, un Administrador, un Secretario y todos los propietarios que posean una vivienda en el edificio.

?

¿Qué modalidades de Juntas existen?

- > Juntas Ordinarias: reuniones que se celebran como mínimo una vez al año para la aprobación de los presupuestos y cuentas. La convocatoria se hará con 6 días de antelación como mínimo.
- > Juntas extraordinarias: reuniones que se convocan con el fin de tomar una decisión sobre un asunto que concierna a la comunidad, como puede ser la sustitución o reparación de algunos de los elementos comunes del edificio (la puerta del portal, el ascensor, las ventanas de la escalera,...). Se convocarán con la antelación posible para que lleve a conocimiento de todos los interesados.

?

¿Quién convoca las Juntas?

La Junta de Ordinaria, la convoca el Presidente de la Comunidad, y las Juntas extraordinarias serán en las ocasiones que considere el Presidente o lo soliciten la cuarta parte de los propietarios, o un número que sea al menos el 25% de las cuotas de participación (ver apartado de acuerdos).

2.2 PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD

El Presidente, es el “representante” de la Comunidad. Sólo podrá ser uno de los propietarios, y no ninguna persona ajena a la Comunidad.

?

¿Qué funciones tiene el Presidente?

Entre sus **funciones** está: convocar juntas, firmar las actas de la reunión, canalizar quejas y sugerencias, llevar a cabo todos los acuerdos que se decidan en las reuniones.... Por tanto, el Presidente es el ejecutor de todas las decisiones que se toman en la Junta de Propietarios, y no tiene capacidad decisoria, salvo que se trate de asuntos urgentes.

La función del Presidente la podrá realizar uno de los propietarios, y no ninguna persona ajena a la Comunidad.

?

¿Cómo se nombra al Presidente?

Es **nombrado** por elección de los vecinos, rotación o sorteo, y de carácter obligatorio, aunque se puede solicitar el relevo, eso sí, ante el juez competente.

El cargo de presidente durará un año, a no ser que en los estatutos se establezca otra cosa. En el caso que los vecinos no aprueben su gestión, pueden convocar una Junta extraordinaria y proponer que se le cese. Aunque también puede darse el otro supuesto, que estén satisfechos los vecinos y decidan su reelección.

2.3 VICEPRESIDENTE

Es quien representa a la Comunidad en caso de ausencia del presidente, ejerciendo sus funciones. Sólo podrá ejercer la función de Vicepresidente uno de los propietarios, y no ninguna persona ajena a la Comunidad. El vicepresidente, se nombra de igual manera que al Presidente de la Comunidad.

2.4 EL SECRETARIO

Las funciones principales del Secretario son:

- Realizar y enviar las convocatorias para las Juntas.
- Velar porque en ellas se cumplan los requisitos legales.
- Levantar acta de las reuniones de la Junta y reflejarlas en el Libro de Actas.
- Realizar y emitir los informes y las certificaciones de los acuerdos de la Junta.
- Conservar la documentación de la Comunidad, especialmente el Libro de Actas.

La función de secretario, la podrá ejercer cualquier propietario, o en su defecto, una persona ajena a la Comunidad.

2.5 EL ADMINISTRADOR

Las funciones del Administrador consisten en:

- Velar por el buen régimen del edificio, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias a los propietarios e inquilinos del edificio.
- Preparar y plantear a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- Atender a la conservación del edificio, advirtiendo de las reparaciones y medidas que resulten urgentes, al presidente o, en u caso, a los propietarios.
- Ejecutar los acuerdos adoptados en la Junta en materia de obras y realizar los pagos y los cobros que sean oportunos.

La función de administrador, la podrá ejercer cualquier propietario, o en su defecto, una persona ajena a la Comunidad.

El administrador se elige por mayoría de la Junta. Además, el Administrador puede ser destituido por acuerdo mayoritario de la Junta convocada con carácter extraordinario.

- > Cualquier vecino que sea propietario tiene la posibilidad de asistir a la Junta o de estar representado, pero quienes tengan algún pago pendiente no podrán ejercitar su derecho a voto. Sólo pueden intervenir en las deliberaciones.
- > Si una vivienda o local se hallan alquilados, la asistencia y el voto corresponde al propietario, quien a no ser que se manifieste en contra, se entien-de representado por el inquilino. Debiendo ser expresa esta delegación en el caso de tratarse de obras de mejora, extraordinarias o en el caso de aprobación o modificación de las reglas del título constitutivo o de los estatutos.

3 ■ ACUERDOS

?

¿Dónde deben tomarse los acuerdos?

Los acuerdos son adoptados por la Comunidad en una Junta de propietarios, que puede ser tanto Ordinaria como Extraordinaria.

?

¿Cómo se adoptan los acuerdos?

Los acuerdos se toman por medio de una votación, dónde participan todos los propietarios del edificio.

Cada propietario, corresponde a un voto, aunque posea más de una vivienda en el mismo edificio. Los votos se distribuyen de esta manera, para que una persona que pueda poseer la mitad de viviendas de un edificio no pueda tomar las decisiones unánimemente.

Pero, para que los propietarios de múltiples viviendas en el mismo edificio, no salgan perjudicados, se asigna a cada vivienda una cuota de participación.

Ésta cuota sirve para determinar cuál es la participación de cada propietario en las cargas y beneficios de la comunidad. Estas se asignan a cada piso o local un porcentaje o cuota determinada en relación con su superficie útil, emplazamiento (exterior o interior), situación y el uso que presumiblemente se pueda realizar de los servicios y elementos comunes.

?

¿Cuántos votos o cuotas son necesarios para llegar a un acuerdo?

- > Los acuerdos de la Junta deben adoptarse por unanimidad (que estén todos de acuerdo), cuando se trate de la aprobación o modificación de un título constitutivo de la Propiedad Horizontal, o del cambio de los estatutos. Por título constitutivo de la Propiedad Horizontal, se entiende el documento que certifica que se es propietario de un piso.
- > En cambio es suficiente con las 3/5 partes del total de los propietarios (que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación) cuando se discuta el establecimiento o supresión de servicios comunes como el ascensor, portería o vigilancia.
- > En el caso de la supresión de barreras arquitectónicas, bastaría con una mayoría simple del total de propietarios y cuotas.
- > Y si se discutiera la instalación de telecomunicaciones (antenas parabólicas) o servicios energéticos colectivos, como el gas natural, se necesitaría sólo el respaldo de 1/3 del total de los propietarios que representen el mismo porcentaje de cuotas de participación.
- > En el resto de acuerdos, vale con el respaldo de la mayoría de los vecinos.
- > Los votos de los propietarios que no asistan a la Junta serán considerados como favorables, si cuando se les notifica, no manifiestan su desacuerdo, en un plazo de 30 días naturales. Si los propietarios no comunicasen un domicilio para las notificaciones, serán válidas las realizadas en el piso o local en cuestión.

?

¿Dónde se reflejan los acuerdos adoptados?

Los acuerdos adoptados en Junta, se han de reflejar en un **Libro de Actas**, expresando:

- La fecha y el lugar de la reunión.
- Quién la ha convocado (en primera o segunda convocatoria, es decir, si la reunión comenzó en la primera hora propuesta o en la segunda)
- Relación de asistentes y sus cargos.
- Los propietarios representados.
- El orden del día.
- Los acuerdos adoptados con el nombre de quienes votan a favor o en contra, y sus respectivas cuotas de participación.

El documento deberá ir firmado por el Presidente antes de que transcurran diez días de la celebración de la Junta. Al secretario le compete conservar las actas, convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes durante al menos cinco años.

?

En el supuesto de querer impugnar un acuerdo de la Junta ante los Tribunales, ¿podremos hacerlo?

- > Si los acuerdos son contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- > Si estos acuerdos lesionan gravemente los intereses de la comunidad, beneficiando sólo a una parte de los propietarios.
- > Si suponen un gran perjuicio para algún propietario y este por ley no este obligado a soportarlo o el acuerdo sea adoptado con abuso de derecho.

?

Para poder impugnar el acuerdo, hay que estar legitimado, lo que supone:

- > Haber votado en contra en la Junta, estar privado indebidamente de derecho a voto o si cuando se tomo el acuerdo se estaba ausente por cualquier causa.
- > Estar al corriente en el pago de las deudas vencidas con la comunidad, sino, judicialmente se depositarán las cantidades de dichas deudas.

?

¿Cuál es el plazo para impugnar?

De tres meses, o de un año si es por actos contrarios a la ley o a los estatutos.

4 ■ OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y VECINOS

?

Si somos propietarios de una vivienda, ¿qué obligaciones tenemos?

Si adquirimos una vivienda, o vivimos en una finca como inquilinos, tenemos las siguientes obligaciones:

?

Si compro un piso, ¿qué debo tener en cuenta respecto a la comunidad en la que voy a vivir?

El propietario vendedor, cuando formaliza ante notario la escritura pública de compraventa, debe aportar un certificado (expedido por el secretario de la comunidad), que acredite que está al corriente (libre) de las deudas en la comunidad, salvo que el comprador le exonere voluntariamente de esta obligación, en un ejercicio de confianza o por no retrasar la firma de las escrituras. El propietario del inmueble ha de comunicar al secretario de la comunidad el cambio de titularidad, ya que sino se cumple este requisito, el comprador responderá de las posibles deudas contraídas con la comunidad por el anterior dueño, con el límite de los gastos imputables a la parte vencida del año en el que se adquiere el inmueble y el año natural anterior (enero a diciembre).

?

Un vecino de la comunidad ¿a qué está obligado a contribuir?

Los vecinos están obligados a mantener con sus aportaciones los gastos ocasionados para el mantenimiento de los servicios comunes de la comunidad. Las fincas suelen crear unos Fondos de Reserva, para gastos extraordinarios. A este respecto los vecinos están obligados a contribuir al Fondo de Reserva con arreglo a su respectiva cuota de participación. La titularidad del Fondo, corresponde a la Comunidad y la cantidad de la que estará dotado, será un equivalente al 5% del presupuesto anual

¹ Esta cuota sirve para determinar cuál es la participación de cada propietario en las cargas y beneficios de la comunidad. Estas se establecen, cuando por escritura pública se establece la propiedad por pisos. Se da a cada piso o local un porcentaje o cuota determinada en relación con su superficie útil, emplazamiento (exterior o interior), situación y el uso que presumiblemente se pueda realizar de los servicios y elementos comunes.

de la Comunidad, cara al mantenimiento del edificio. De cualquier modo, no olvidemos que siguen siendo los tribunales quienes deben interpretar esta ley en caso de conflicto.

En el caso que el vecino sea un inquilino, la ley da la posibilidad que sean las partes las que acuerden en el contrato quien paga los impuestos y los gastos. Aunque normalmente los gastos de comunidad, de agua, luz..., son pagados por el inquilino.

?

Cómo propietario ¿debo contribuir al fondo de reserva de la comunidad para sufragar gastos?

Según la nueva legislación, el propietario debe contribuir al fondo de reserva de la comunidad (nunca inferior al 5% del presupuesto ordinario). Y en caso de ausencia, comunicará el domicilio en España para citaciones y notificaciones que le haga la comunidad. Si no hubiese un domicilio para las notificaciones, estas serán válidas tras su colocación en un lugar visible de uso general.

5 ■ MEJORAS Y MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO

?

¿Qué obras son necesarias o de mejora?

El problema es decidir si la obra es necesaria o de mejora. Es muy importante, porque si fuera necesaria, sería suficiente el acuerdo de la mayoría de los vecinos y todos habrían de contribuir al gasto ocasionado. Sin embargo, si se considera mejora, quienes se mostraran disconformes no estarían obligados a contribuir al pago, salvo que el importe no sea superior al equivalente a tres cuotas mensuales de la comunidad.

Si la obra es necesaria, basta con la mayoría. Si se trata de una mejora, hace falta la unanimidad.

Por ejemplo, cuando se trata de determinar si es necesario sustituir por una nueva la puerta del portal o si es suficiente con pintarla.

?

¿Qué pasa con las obras?

Las reformas en el interior de las viviendas, en las zonas comunes o en los locales comerciales son frecuente motivo de tensiones entre los vecinos, que demasiadas veces derivan en conflictos. La Ley de Propiedad Horizontal autoriza a cada propietario a realizar obras dentro de unos determinados márgenes.

Por ejemplo, si se trata de la división de un piso o local, deberá contar con la aprobación unánime de todos los propietarios de la finca, puesto que esta decisión afectaría al número total de inmuebles y a la composición de la nueva Junta y a sus cuotas de participación.

?

Pero, ¿y si se trata de una simple reforma?

Menos exigente es la ley cuando se trata de otras reformas, como el derribo de tabiques débiles, sustitución de sanitarios o tapiado de puertas. Entonces, el propietario debe realizar la obra siempre que antes de comenzar informe de los trabajos a quien represente a la comunidad y se atenga a ciertas reglas: normas municipales, licencias, etc...

Estas reformas, sin embargo, tienen también sus limitaciones:

- No pueden ser dañosas, molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas, ni poner en peligro la seguridad del edificio tocando alguna pieza clave de su estructura.
- Tampoco se admite que alteren el aspecto de la fachada. Si se detectara alguna de esas infracciones, el presidente percibirá al responsable de estas acciones para que cese la actividad. Y si persistiera, podría solicitar el cese de la obra por decisión judicial. En casos extremos, el juez, además de ordenar el cese de los trabajos puede privar al infractor del derecho al uso de la vivienda o local durante tres años.

?

Obras de mantenimiento, y otras.

La Ley distingue las reparaciones necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del edificio y de sus servicios, de las obras de innovación.

?

¿Qué son obras de conservación?

Son las dirigidas a mantener el edificio en perfecto estado de uso, como la limpieza de la fachada o la instalación del pararrayos. Son también necesarias para corregir averías o desperfectos, y tienen carácter ordinario cuando su objetivo es solventar deficiencias provocadas por el paso del tiempo. Normalmente, se abonan con cargo a las cuotas por gastos generales, sin aprobar derramas (cuotas) extraordinarias porque, en definitiva, el administrador puede y debe cambiar bombillas o reparar una cerradura sin necesidad de un previo aviso de la comunidad.

Si las reparaciones se deben a imprevistos, se requiere la aprobación de una derrama extraordinaria. Ejemplo de esto son las que suponen la rehabilitación del edificio, adaptando a la normativa las condiciones de habitabilidad, estanqueidad y seguridad. Entre ellas, están las de renovar una instalación eléctrica, aplicar las normas de seguridad de ascensores, mantener en buen estado las redes de servicio y las ventilaciones...

?

¿Qué son las obras de innovación?

La Ley de Propiedad Horizontal distingue entre las obras que se ejecutan en función de la naturaleza del edificio y que no pueden ser obras calificadas como de lujo, por ejemplo (sustituir la puerta antigua y da-

ñada del portal por una moderna, siempre que esta no sea de caoba o de ébano) y las no acordes a las características de éste.

- > Las primeras deben ser aprobadas por mayoría y financiadas de acuerdo a las cuotas de participación por todos los vecinos, estén o no de acuerdo.
- > La segunda clase de innovaciones, que entran ya en el terreno del lujo aunque puedan resultar muy útiles, se considera, y resultan más complejas. Por ejemplo, si se aprueba por mayoría instalar una piscina en la azotea los vecinos posicionados en contra no están obligados a pagar los gastos, ya que la cuota de instalación es superior a tres mensualidades ordinarias.

?

¿Qué obras son motivos de discordia?

- > **El ascensor.** Requiere mayoría de 3/5 (de cuota de participación y de vecinos) la instalación de uno nuevo. Si su instalación tiene por objeto la supresión de barreras arquitectónicas porque hay vecinos con minusvalías, basta el acuerdo de la mayoría. En ambos casos, los disidentes deben pagar.
- > **Cerramiento de terrazas.** Los tribunales consideran estas obras como de modificación de la configuración externa del edificio, es decir, alteran el título y requieren unanimidad.
- > **Instalar chimeneas y salidas de humo.** Los locales de negocio suelen ejecutar estas obras sin informar a la comunidad, cuando los tribunales consideran que afectan al título porque, además de perforarse los muros, suponen la imposición de una servidumbre sobre elementos comunes. Su instalación necesitaría unanimidad, aunque si no se altera de manera relevante el aspecto del edificio, basta la mayoría.
- > **Aire acondicionado.** Si son aparatos pequeños que no alteran ni dañan el aspecto exterior de la fachada, no requiere acuerdo de la Junta. Si la instalación se perfecciona abriendo huecos en el muro, alterando elementos comunes, se exige unanimidad o mayoría según las circunstancias de cada caso.
- > **Instalación de antenas parabólicas.** Bastaría con 1/3 de votos favorables de los propietarios que representen un tercio de las cuotas. El gasto, no puede repercutir en los propietarios que voten en contra, pero si estos solicitan posteriormente tener acceso al servicio, pagarán su parte correspondiente actualizada con el interés legal.
- > **Instalación de antenas comunitarias.** Para poder ser aprobada su instalación, debe acordarse por 1/3 de los propietarios, que a su vez representen un tercio de las cuotas de participación. La comunidad no podrá repercutir los costes, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado a favor del acuerdo. No obstante, al igual que sucede con

?

¿Cómo se actúa ante las actividades molestas de algún vecino?

las antenas parabólicas, si después solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones, se les puede autorizar siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, pero actualizada, con el correspondiente interés legal.

> **Instalación de antenas de telefonía móvil.** El acuerdo debe tomarse con el voto favorable de todos los propietarios, por unanimidad, si se ve alterada la estructura del edificio o los elementos comunes. En el caso que se entienda que no existe alteración de la estructura del edificio, se puede tomar el acuerdo como un arrendamiento de elementos comunes, siendo solo necesario el voto favorable de 3/5 de los propietarios, pero con la autorización expresa de:

- Los propietarios afectados.
- De los vecinos que usen marcapasos o audífonos.
- De los vecinos que vivan en los últimos pisos.
- Del propietario que no quiera asumir el posible riesgo, para su salud y la de sus familiares.
- De los propietarios que piensen que pueda darse una devaluación del valor de venta de su vivienda.

Los votos de vecinos que se encuentren ausentes y hayan sido debidamente citados se contabilizarán como favorables al acuerdo, (si en 30 días no muestran su oposición), y si después se derivasen responsabilidades por daños producidos, estos también deben asumir su responsabilidad.

> **Instalación del gas natural.** Se podría llevar a cabo si la mayoría apoya la instalación. Si hay un incremento de la cuota, todos los vecinos lo deberán asumir. Además, todos los propietarios tienen que consentir las obras necesarias en su casa para la instalación del servicio, aunque ellos no vayan a utilizarlo.

6 ■ ACTIVIDADES MOLESTAS

En el caso que algún vecino realice actividades molestas, insalubres, peligrosas, prohibidas en los estatutos o ilícitas, el Presidente de la Comunidad debe requerir al propietario o inquilino para que cese su actividad, y en el caso que este no la cese, puede acudir al juez, quien puede llegar a privar del uso de la vivienda al propietario, por un tiempo de hasta tres años.

7 ■ DEUDAS

?

¿Qué hacemos con los deudores?

La existencia de vecinos que no cumplen con el pago de los gastos comunes (la cuota de la comunidad, normalmente mensual) desequilibra el presupuesto de la comunidad y puede llegar a comprometer el buen funcionamiento de los servicios comunes, de ahí que la nueva Ley de Propiedad Horizontal permita actuar con mayor flexibilidad contra los deudores. Esta es una medida importante, porque penaliza a los morosos y permite que la comunidad de vecinos pueda actuar con más ejecutividad y rapidez ante ellos. Es curioso el persuasivo efecto que la nueva ley está teniendo sobre estos deudores recalcitrantes: algunos de ellos se están aviniendo a pagar sus “agujeros” tras recibir una simple carta del Administrador. La razón: el posible, y rápido, embargo que dictaría un juez contra su vivienda a efectos de que la comunidad de vecinos pueda cobrar lo que se le debe.

Veamos cómo quedan, a fecha de hoy, el tratamiento de los morosos:

- El moroso pierde el derecho a voto en las Juntas y a impugnar las decisiones tomadas, aunque puede asistir a las reuniones, participar en las deliberaciones y recibir las notificaciones de los acuerdos.
- Si pretende vender su piso o local, no podrá ocultar sus deudas, lo que puede ahuyentar a los compradores. Los notarios deben adjuntar al documento de compraventa un certificado, (lo expide el secretario de la comunidad), que demuestre que el vendedor se halla al corriente en el pago de los gastos comunes. Sin el certificado no se puede establecer el documento público, a no ser que el comprador exima al vendedor de la obligación de presentar el certificado.
- La condición de moroso quedará reflejada en las citaciones que convoquen a Juntas, con las dosis de publicidad negativa que esto supone.
- El deudor tiene más posibilidades de ser llevado a juicio, que facilitará además el cobro de la deuda una vez dictada la sentencia.
- Si el deudor no comparece o no se opone a la demanda, el juez dictará ejecución por cantidad adecuada más los intereses, costas y gastos judiciales.
- Si se opone al pago, el juez seguirá la tramitación del juicio verbal, pudiendo solicitar el embargo preventivo.





LA COMUNIDAD DE VECINOS

Los autores se hacen responsables del contenido de esta publicación.



CENTRO DE ESTUDIOS PARA LA
INTEGRACIÓN SOCIAL Y FORMACIÓN
DE INMIGRANTES, FUNDACIÓN
DE LA COMUNIDAD VALENCIANA



AUTOR: Encarnación González González
Elena García Parrilla

DISEÑO: Colomer & Asociados