



Comunidades de vecinos

Fuente de conflictos

Para solucionar los problemas entre vecinos es imprescindible conocer nuestros derechos y obligaciones

Vecinos conflictivos o morosos, obras molestas, riñas, uso inapropiado de las instalaciones, acuerdos que no cumplen la mayoría requerida... ¿Quién no se ha visto alguna vez involucrado en una disputa de vecinos? Para dilucidar éstos y otros problemas, las comunidades de vecinos han de seguir unas normas que deben cumplir todos los inquilinos del inmueble. La Ley de Propiedad Horizontal, vigente desde 1960 y reformada en su práctica totalidad mediante la Ley 8/1999, regula las relaciones entre propietarios de pisos o locales y recoge también sus derechos y obligaciones. Esta ley tiende a atribuir al titular de la propiedad las máximas posibilidades de disfrute, pero con límites claros: los derechos de los demás propietarios y el interés general de la propiedad. De este modo, la ley ampara al propietario en lo referente a su propio espacio y defiende la copropiedad con los demás dueños de pisos o locales de los restantes elementos, pertenencias o servicios comunes. Así, se regulan aspectos como la morosidad en el pago de las cuotas de algún vecino, las mayorías necesarias para tomar determinados acuerdos o qué hacer ante actividades molestas de algún vecino.

Todos podemos ser presidente de la comunidad de vecinos. Las comunidades de vecinos han de tener un presidente. Entre sus funciones principales se encuentran la de representar legalmente a la comunidad en asuntos que la afecten, canalizar quejas y sugerencias de los vecinos, convocar y presidir las juntas, y ejercitar las acciones judiciales acordadas por la comunidad. La ley también contempla la posibilidad de la figura del vicepresidente, que sustituye al presidente si está ausente, la de un secretario y la de un administrador, tarea de la que se puede encargar un administrador de fincas.

Cualquier propietario de un inmueble de vecinos puede ser presidente de la comunidad. Se elige por votación, de forma rotativa o por sorteo. El nombramiento es por un año, salvo que los estatutos dispongan otra cosa o los vecinos no aprueben su gestión, en cuyo caso pueden proponer su cese antes del plazo.

El presidente elegido tiene la obligación de ejercer su cargo, a no ser que alegue una causa que se lo impida. Para dejar el cargo tiene que presentar sus impedimentos ante el juez, que estimará si las razones alegadas son suficientes. No obstante, si la persona afectada expone razonadamente a los otros propietarios las causas que le impiden desempeñar el cargo, no será necesario acudir al auxilio judicial.

Cuándo impugnar un acuerdo de la Junta de Propietarios. Sólo se puede impugnar un acuerdo de la Junta de Propietarios ante los Tribunales:

- Si son contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
- Si resultan lesivos para los intereses de la comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

- Si suponen un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Pero, además, hay que estar legitimado para impugnar el acuerdo. Podrán hacerlo:

- Los propietarios que hayan votado en la junta y los vecinos ausentes que comuniquen en el plazo de 30 días su discrepancia.
- Los que estén al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Si ese no es el caso, hay que depositar judicialmente las cantidades correspondientes a dichas deudas.

Fondo de Reserva. Según la nueva Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios están obligados a pagar la constitución de un fondo de reserva destinado a las obras de conservación y reparación del edificio (incluyendo el portal). La reserva de este fondo debe ser del 2,5% del presupuesto anual de la comunidad para el primer año y del 5% a partir del segundo.

Si la obra no es de conservación y reparación, puede que implique una modificación de la estructura o configuración de la finca y, por ello, será precisa la unanimidad. Si se califica una obra como de innovación o de mejora, entonces quienes se opongan sólo estarán obligados a contribuir cuando el importe sea inferior a las tres cuotas ordinarias.

La comunidad de vecinos podrá utilizar el fondo para suscribir un contrato de mantenimiento del inmueble o para pagar las obras necesarias para mantener el edificio. También se puede disponer del fondo para contratar un seguro que cubra los daños por riesgos extraordinarios. Por otro lado, todo el dinero que se utilice del fondo se tendrá que reponer en los siguientes presupuestos.

¿Cuántos votos son necesarios para la toma de decisiones?

> **UNANIMIDAD:** para aprobar o modificar las reglas de la propiedad horizontal o de estatutos de la comunidad.

> **3/5 PARTES DEL TOTAL DE LOS PROPIETARIOS** que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación: para poner o quitar los servicios del ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan que se modifique el título constitutivo o los estatutos.

> **MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación: para realizar determinadas obras (excepto las que requieran unanimidad por modificar la estructura o configuración del edificio) o para establecer nuevos servicios comunes que faciliten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos.

> **UN TERCIO DE LOS INTEGRANTES DE LA COMUNIDAD** que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación: para instalar elementos comunes para el acceso a servicios de telecomunicación o para adaptar los que ya hay, así como para colocar sistemas de aprovechamiento de la energía solar o servicios necesarios para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.

> **MAYORÍA TOTAL DE LOS PROPIETARIOS** que a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación: para la validez del resto de acuerdos no recogidos en ningún otro tipo de mayoría.

> **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.



Todos los propietarios están obligados a pagar un Fondo de Reserva para la conservación y reparación del edificio

Problemas más habituales en las comunidades de vecinos

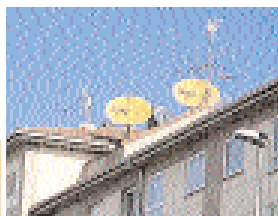
■ Vecinos morosos

La reciente Ley de Enjuiciamiento Civil favorece el cobro de cantidades adeudadas a la comunidad de vecinos cuando se trata de deudas inferiores a 30.050 euros (cinco millones de pesetas). Si el deudor no paga o decide no comparecer en el juicio, el juez puede dictaminar el embargo de su piso o local. Y si el moroso apela la decisión del juez, antes deberá satisfacer su deuda o depositarla en una cuenta del juzgado. La ley también especifica que los vecinos que no se encuentren al corriente del pago no podrán votar en las juntas de propietarios ni impugnar acuerdos que en ella se adopten. Tienen voz, pero no voto.

Si la sentencia es condenatoria, se puede disponer el cese de actividad, la indemnización de daños y perjuicios y la privación del derecho al uso de la vivienda o el local por un plazo de hasta tres años. Si se trata de un inquilino, se podrá anular su contrato de alquiler.

■ Ascensor y antenas parabólicas

Si un grupo de vecinos quiere instalar un elemento de mejora, como un ascensor, y algún vecino se opone, la junta no puede obligarle a su impli-



provieni de una persona con minusvalías. Cuando no se obtenga la mayoría requerida por la Ley de Propiedad Horizontal, el propietario afectado de minusvalía estará autorizado por ley a realizar la obra, asumiendo todos los costes.

Si un vecino quiere instalar una antena parabólica comunal, tendrá que conseguir que lo apruebe un tercio de los propietarios. Los que se hayan opuesto no tienen la obligación de pagar el coste de instalación o mantenimiento, pero si en el futuro desean tener acceso a las emisiones, deben abonar el importe que les hubiera correspondido, actualizado al interés legal del dinero.



La ley contempla la posibilidad de dar publicidad del nombre del deudor en el tablón de anuncios de la finca o en las circulares vecinales, por lo que quienes no cumplan con sus obligaciones económicas no podrán esconderse en el anonimato.

■ ¿Qué hacer ante un vecino que realiza actividades molestas?

Cualquier vecino que entienda que otro realiza actividades que resultan molestas o insalubres, peligrosas o incómodas para los demás, puede presentar una queja al presidente, quién a su vez exigirá a quien causa las molestias que deje de hacerlo. Si las molestias continúan, se convoca una junta de propietarios para discutir el asunto, y se autoriza al presidente a entablar una acción judicial. Presentada la demanda, el juzgado puede ordenar la suspensión cautelar de las actividades.

cación económica. Se puede realizar la obra, pero dicho vecino no puede usar este servicio (en el caso de los ascensores, la discrepancia se soluciona con llaves que permiten acudir directamente al piso seleccionado y que impiden usar el elevador a quien no paga). Si posteriormente el vecino disconforme quiere utilizar el ascensor, deberá pagar su parte proporcional de la obra, más intereses. No obstante, la problemática de los ascensores es muy conflictiva y la jurisprudencia de las Audiencias provinciales no es unánime. Algunas sentencias desligan el acuerdo de instalación del acuerdo de contribución económica a la obra. Y hay jueces que consideran que, adoptado el acuerdo por 3/5, éste obliga a todos a contribuir. Por otro lado, ningún vecino se puede negar a la eliminación de barreras arquitectónicas si la demanda

■ Obras bajo control

Un propietario puede modificar los elementos arquitectónicos (tirar tabiques no maestros, por ejemplo), instalaciones o servicios de su piso, siempre que no perjudique la seguridad del edificio, la estructura general, su configuración o estado anteriores ni vulnere los derechos de otro propietario (no se pueden cerrar balcones o instalar ventanas de distinto color o tamaño). Cualquier obra realizada bajo estas características debe ser comunicada al representante de la comunidad. Pero los propietarios no pueden realizar acciones prohibidas por los estatutos o que resulten dañosas para la finca o "contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas". Y la comunidad puede actuar ante la justicia si dichas actividades no cesan.