

VECINOS. no enemigos

Una relación correcta entre los vecinos o los miembros de una comunidad de propietarios evita disgustos y perjuicios económicos

Llevarse bien con los vecinos resulta en ocasiones trabajoso, pero siempre compensa. No sólo se trata de ahorrarnos el mal trago que supone cruzarte con un vecino con el que no te saludas, sino sobre todo de evitar los disgustos, malos ratos y conflictos que hacen imposible una mínima convivencia o llegan incluso a perjudicar nuestra economía. Y no hay excusa, dejar de acudir a las Juntas de Propietarios y delegar en otros vecinos la toma de decisiones que acabarán afectándonos, además del reconocimiento de un fracaso, es un craso error. Hay que participar, hacerse escuchar y defender nuestros puntos de vista, aunque sin olvidar que el clima de entendimiento y las buenas relaciones con los vecinos no son tareas sencillas.

Las fricciones surgen por motivos muy comunes, como el retraso en el pago de una derrama, el impago de un recibo, el uso inadecuado de un espacio común o el comportamiento inaceptable de perros y otras mascotas. La crisis económica, lejos de ayudar, no ha hecho sino

acentuar los problemas de las comunidades de vecinos. Según un estudio de la consultora Arrenta, en España el 15% de los bloques de viviendas cuenta al menos con un vecino que no paga sus cuotas. En sólo un año, se ha pasado del 10 al 15%. El mismo informe revela que casi el 60% de los conflictos económicos consisten en el impago de cuotas mensuales y derramas. Le siguen en importancia las obras no consentidas (15%) y la instalación de ascensores y sistemas de aire acondicionado (7%). Expertos en Vivienda y juristas de EROSKI CONSUMER facilitan una serie de consejos prácticos para evitar y, en su caso, dar solución a estos y otros problemas vecinales. Conocer lo que dicen las



leyes al respecto, mantener la tranquilidad y la cortesía en las situaciones críticas y hacer gala del sentido común son tres claves útiles.

“EN ESTA NUESTRA COMUNIDAD”... DE MOROSOS. La limpieza y la electricidad de las zonas comunes, el mantenimiento de ascensores, jardines o piscinas, así como el salario del portero y del administrador –si se dispone de ellos– son los principales gastos generales que afrontan las comunidades de vecinos, desembolsos regulares a los que se suman de forma ocasional otros para pagar obras de reparación o pintura y limpieza.

Estas cargas deben ser asumidas por el conjunto de los propietarios de viviendas y locales, y el problema más frecuente surge cuando uno o varios copropietarios dejan de pagar las cuotas que tienen asignadas. Esta situación genera dificultades al resto de vecinos, que pueden sufrir retrasos en la ejecución de acuerdos, además de los enfados de quienes cumplen puntualmente con las cuotas. Y, en casos extremos de comunidades con muchos morosos, la interrupción o cancelación de servicios por falta de pago. Con el fin de proteger los intereses de los propietarios que pagan las cuotas, la ley contempla un procedimiento rápido de cobro a los morosos que puede ponerse en marcha sin la necesidad de recurrir a un abogado: el proceso monitorio.

Con el acuerdo de la Junta de Propietarios convocada a tal efecto (quienes adeudan cuotas tienen voz pero no voto en esta reunión), el administrador de la propiedad o su Presidente pueden exigir ante el juez el pago de la deuda. Además, puede ser la propia comunidad quien tramite la demanda sin necesidad de hacerlo mediante abogado o procurador.

Tras la admisión de la demanda en el juzgado, se concede al moroso un plazo inferior a un mes para liquidar la deuda o alegar ante el tribunal los motivos por los que no estima justo pagar la totalidad o parte de la deuda. Una vez concluido este plazo, si el demandado no paga ni alega, el juez dictará la ejecución de la cantidad adeudada más los intereses, los gastos y los

¿CUÁNTOS VOTOS SON NECESARIOS PARA LA TOMA DE DECISIONES?

Unanimidad: Se precisa que todos los propietarios, sin excepción alguna, den su voto favorable. Es necesaria para aprobar o modificar las reglas de la propiedad horizontal o los estatutos de la comunidad, y para ciertas obras que afecten a la fachada y otros elementos comunes del edificio.

3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Necesario para contratar o rescindir los servicios del ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general,

Mayoría que, a su vez, represente la mayoría de las cuotas de participación: indispensable para determinadas obras (excepto las que requieran unanimidad al modificar la estructura o configuración del edificio) o para establecer nuevos servicios comunes que faciliten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o de los estatutos. Reparaciones extraordinarias, pero también las mejoras comunes no necesarias.

Un tercio que, a su vez, representen un tercio de las cuotas de participación: se requiere si se desea instalar elementos comunes para el acceso a servicios de telecomunicación o adaptar los que ya hay, así como para colocar sistemas de energía solar o servicios para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.



■■■ honorarios del abogado, si la comunidad lo hubiera contratado. En este caso, el juez puede dictaminar el embargo del piso o local del vecino moroso. Si éste decide apelar la decisión del juez, deberá antes liquidar la deuda con la comunidad.

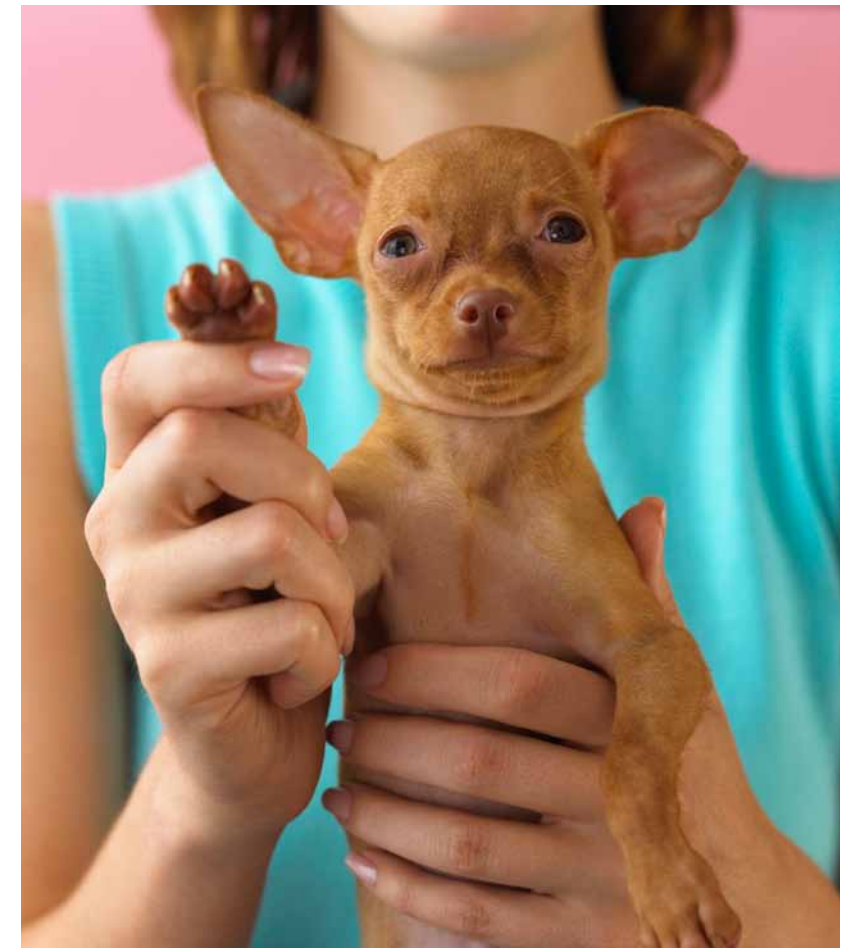
OBRAS BAJO CONTROL. Si los propietarios de una vivienda desean acristalar el balcón del piso para ganar unos metros o tapiarlo con el fin de protegerse del frío y el calor no deben hacerlo sin plantearlo a su comunidad, porque para iniciar estos cambios es necesaria la autorización del resto de los vecinos. Seguir adelante sin este permiso puede significar que el dueño del piso se vea obligado a demoler la obra ya realizada y dejar las cosas tal como estaban. La clave está en si lo que se va a reformar tiene la consideración de común (de la comunidad) o privativo (del propietario).

Un propietario puede modificar ciertos elementos arquitectónicos (tirar paredes o tabiques no maestros) e instalaciones de su piso, pero no si altera la configuración y el aspecto exterior del edificio. Si ocurre esto último, el primer paso que ha de dar el interesa-

do en hacer la reforma es informar al Presidente y a la comunidad sobre el tipo de obra que piensa realizar, y pedir permiso para ejecutarla. En la Junta convocada a tal efecto se informará de lo que pretende el solicitante, y tras el diálogo o debate posterior, se someterá el asunto a votación. Para aprobar este tipo de obras que afectan al conjunto del edificio se exige la unanimidad de los vecinos: todos los asistentes a la Junta han de votar a favor, y un solo voto en contra significa que no pueden hacerse los cambios solicitados.

La instalación de antenas parabólicas también debe contar con el beneplácito de la comunidad, si bien no se requiere la unanimidad: si un vecino quiere que se instale una antena comunal, tendrá que conseguir que lo apruebe al menos un tercio de los propietarios. Quienes se opongan no tienen obligación de pagar el coste de la instalación ni el mantenimiento de la antena, pero si en un futuro desean acceder a las emisiones deberán abonar el importe que les hubiera correspondido, y esa cantidad será actualizada con los correspondientes intereses. ■

MÁS INFORMACIÓN
www.consumer.es



Vacunas contra los vecinos molestos

No poder cerrar el ojo en plena madrugada por el ruido de una lavadora o los ladridos de un perro, coladas echadas a perder porque los vecinos de arriba sacuden las alfombras sobre la ropa puesta a secar... ¿quién no se ha visto alguna vez en una de estas tesituras? La buena noticia es que no hay por qué resignarse. La **Ley de Propiedad Horizontal** regula estos y otros problemas de convivencia que pueden surgir entre los propietarios de una comunidad. Esta norma tiende a atribuir al titular de la propiedad la máxima libertad posible pero establece límites claros, basados en los derechos de los demás propietarios y en el interés general de la propiedad de la comunidad.

Cualquier vecino que entienda que otro realiza actividades que puedan resultar molestas, peligrosas o insalubres para los demás puede quejarse ante el **presidente de la comunidad**, que deberá exigir al vecino causante del problema que cambie de actitud. Una vez adverti-

do de forma directa y personal, si sigue en sus trece lo más adecuado es exigirle, mediante **buro fax certificado con acuse de recibo**, el cese inmediato de las actividades molestas, con la advertencia de iniciar acciones judiciales si sigue adelante con ellas. Si el vecino problemático hace oídos sordos se puede **convocar una Junta** para discutir el asunto, en la que, si así se decide, se autorizará al Presidente a iniciar una **acción judicial**.

Una vez presentada la demanda, el juez puede ordenar la suspensión cautelar de las actividades molestas. Y si la sentencia es finalmente condenatoria, además de ordenarse el cese de esas acciones inadmisibles puede dictarse el **pago de una indemnización por daños y perjuicios** e, incluso, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por un tiempo determinado. Si el causante de las actividades molestas es un inquilino y no un propietario, se puede **anular su contrato de alquiler**.