

DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Edición:
Mayo 2026



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Vivir en una comunidad de propietarios implica convivir con otras personas, compartir espacios comunes y participar en decisiones que afectan al conjunto de la comunidad.

La convivencia no siempre resulta sencilla y muchos conflictos surgen, precisamente, por el desconocimiento de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario/a.

En esta guía te explicamos, de forma clara, directa y accesible, los aspectos esenciales tanto de la Ley de Propiedad Horizontal como del Libro V del Código Civil de Catalunya, que son las dos normas que regulan la propiedad horizontal y que contribuyen a favorecer una convivencia adecuada y el correcto funcionamiento de la comunidad.

01

¿QUÉ REGULAN TANTO LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL COMO EL LIBRO V DEL CÓDIGO CIVIL CATALÁN?

Ambas normativas regulan, entre otras cuestiones:

- > La convivencia entre propietarios/as.
- > El uso y disfrute de los elementos privativos y de las zonas comunes.
- > La organización y funcionamiento de la comunidad.
- > La adopción de acuerdos y la toma de decisiones.
- > Las obligaciones económicas de los propietarios/as.

En definitiva, establecen el marco jurídico que regula los derechos, deberes y normas de funcionamiento de la comunidad de propietarios.

02

¿CUÁLES SON TUS DERECHOS COMO PROPIETARIO/A?

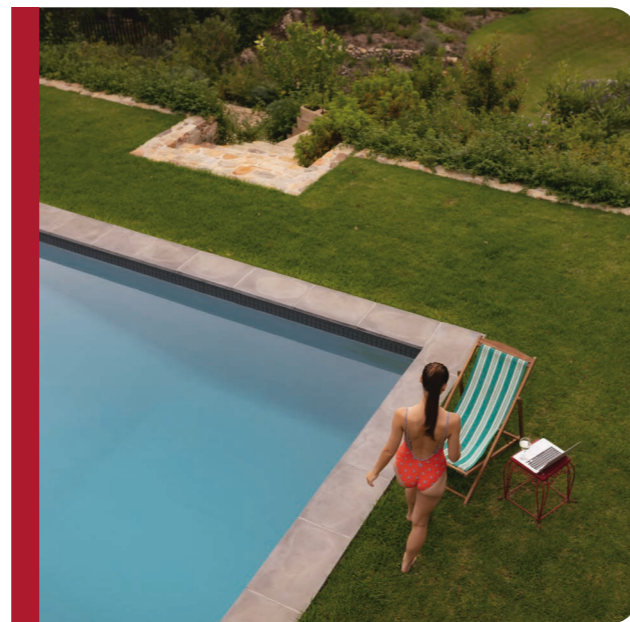


Derecho al uso y disfrute de tu vivienda

Puedes utilizar tu vivienda libremente, siempre que dicho uso no perjudique a otros vecinos/as ni contravenga la ley, los estatutos comunitarios o las normas de régimen interno de la comunidad de propietarios.

Derecho al uso de las zonas comunes

Tienes derecho a utilizar los elementos comunes —como ascensores, escaleras, jardines o piscina— respetando su función y uso, y respetando las normas aprobadas por la comunidad.



Derecho a participar en la toma de decisiones

Puedes, y es recomendable, asistir a las juntas de propietarios, intervenir en los debates y votar los asuntos incluidos en el orden del día. Tu participación influye en decisiones relevantes como obras, presupuestos, normas internas o derramas que te afectan directamente.

Derecho a impugnar acuerdos comunitarios

Si consideras que un acuerdo adoptado por la comunidad es contrario a la ley, perjudica gravemente tus intereses o resulta lesivo para la comunidad, puedes impugnarlo judicialmente en los términos previstos legalmente.

Asimismo, debes tener en cuenta que actualmente es obligatorio acudir previamente a mecanismos adecuados de solución de controversias (MASC), como vía previa de resolución extrajudicial del conflicto.





Derecho a recibir información

Como un ejercicio legítimo del derecho de información por parte de los propietarios de una comunidad, con la finalidad de conocer la situación administrativa, económica y jurídica de la comunidad, lo cual se fundamenta en su derecho a estar informados sobre los asuntos comunes. Deberá ser razonable y estar alineada con las necesidades reales de los propietarios, sin ser excesiva ni desproporcionada. Las solicitudes serán planteadas con respeto y en el marco de los derechos legales establecidos, que recibirán una respuesta adecuada por parte de los responsables de la gestión de la comunidad. Se plantea como una acción para promover la transparencia y la buena gestión de la comunidad, manteniendo una actitud constructiva.

03

MÁS ALLÁ DE LOS DERECHOS: TUS OBLIGACIONES COMO PROPIETARIO/A

01

Contribuir a los gastos comunitarios

Debes participar en el sostenimiento de los gastos generales de la comunidad, incluidos servicios, mantenimiento, suministros y derramas extraordinarias, de acuerdo con tu coeficiente de participación.

02

Respetar las normas comunitarias

Es obligatorio cumplir los estatutos y las normas de régimen interno de la comunidad. Ello incluye respetar horarios, normas de convivencia y el uso adecuado de las zonas comunes.

03

No causar molestias ni actividades prohibidas

No pueden desarrollarse actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, ni actuaciones que alteren gravemente la convivencia vecinal. El respeto a esta obligación resulta esencial para prevenir conflictos.

04

Mantener la vivienda en buen estado

Debes conservar tu vivienda y sus instalaciones en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y mantenimiento, especialmente cuando puedan afectar a elementos comunes, a otros propietarios/as o a la estructura del edificio.

05

Permitir actuaciones y reparaciones necesarias

Cuando resulte necesario realizar obras, reparaciones o actuaciones comunitarias que afecten a tu vivienda o local, deberás permitir el acceso correspondiente para su correcta ejecución, en beneficio de la comunidad.

07

Facilitar un domicilio para notificaciones

Todo propietario/a debe designar un domicilio en España a efectos de notificaciones relacionadas con la comunidad. En su defecto, las comunicaciones realizadas en el propio inmueble podrán considerarse válidas.

09

Consentir servidumbres y actuaciones necesarias

Debe permitirse la entrada en la vivienda o local cuando resulte imprescindible para realizar reparaciones, inspecciones técnicas o actuaciones necesarias para el mantenimiento y conservación del edificio.

06

Comunicar cambios de titularidad

Cuando se produzca la venta o transmisión de la vivienda o local, el nuevo propietario/a debe comunicar el cambio de titularidad a la comunidad, a efectos de notificaciones y actualización de datos.

08

Responder de los daños causados

El propietario/a está obligado/a a reparar o asumir la responsabilidad de los daños ocasionados por su vivienda o instalaciones privativas cuando afecten a elementos comunes o a otros vecinos/as.

10

Respetar los acuerdos válidamente adoptados

Los acuerdos aprobados por la junta de propietarios conforme a la ley son obligatorios para todos/as los/as propietarios/as, incluso para quienes hayan votado en contra o no hayan asistido a la reunión, salvo en los supuestos legalmente previstos.

12

Permitir el acceso para inspecciones obligatorias

En aquellos casos exigidos por la normativa (inspecciones técnicas, accesibilidad, eficiencia energética, revisiones de instalaciones, etc.), el propietario/a debe colaborar y permitir las actuaciones necesarias.

11

Mantener aseguradas las instalaciones privativas (recomendable)

Aunque no siempre es obligatorio legalmente, resulta altamente recomendable disponer de un seguro del hogar o de responsabilidad civil que cubra posibles daños a terceros o a elementos comunes.

13

Evitar alteraciones no autorizadas en elementos comunes

No pueden realizarse obras o modificaciones que afecten a fachadas, estructura, instalaciones generales o elementos comunes sin la correspondiente autorización comunitaria y, en su caso, administrativa.

En definitiva:

La convivencia en comunidad no solo implica ejercer derechos, sino también asumir responsabilidades que permitan garantizar el respeto, la seguridad y el bienestar común.

04

¿QUÉ PUEDE Y QUÉ NO PUEDE REGULAR LA COMUNIDAD?

LA COMUNIDAD PUEDE:



Aprobar normas de régimen interno para regular aspectos relacionados con la convivencia, el uso de zonas comunes, horarios, seguridad o mantenimiento, siempre dentro de los límites legales.



Realizar obras y actuaciones de conservación, ejecutando obras necesarias para la seguridad, habitabilidad, accesibilidad y conservación del edificio.



Aprobar mejoras en el inmueble tales como ascensores, sistemas de eficiencia energética, cámaras de seguridad o reformas de zonas comunes, conforme a las mayorías legalmente exigidas.



Aprobar derramas y presupuestos para afrontar gastos comunes y actuaciones necesarias.



Reclamar judicialmente deudas comunitarias, ya que está legitimada para reclamar a los propietarios morosos las cantidades adeudadas, incluyendo intereses, costas y gastos legalmente previstos.



Exigir el cese de actividades molestas o prohibidas, actuando frente a actividades molestas, insalubres, peligrosas, ilícitas o que alteren gravemente la convivencia vecinal.



Limitar determinados usos de las viviendas o locales, en determinados supuestos y cumpliendo los requisitos legales, puede acordar limitaciones de uso, por ejemplo, respecto a actividades turísticas o usos incompatibles con la convivencia.



Contratar servicios y profesionales, como empresas de mantenimiento, limpieza, seguridad, seguros u otros servicios necesarios para el funcionamiento del edificio.



Adoptar medidas de accesibilidad, con la finalidad de eliminar barreras arquitectónicas y garantizar la accesibilidad universal.



Imponer recargos e intereses por morosidad, dentro de los límites legales y estatutarios, puede establecer medidas económicas frente al impago de cuotas comunitarias.



LA COMUNIDAD NO PUEDE:

- ✘ **Restringir derechos fundamentales sin cobertura legal**, no puede limitar derechos individuales de los propietarios/as si no existe una base legal o estatutaria válida.
- ✘ **Actuar de forma arbitraria o discriminatoria**, ya que las decisiones comunitarias deben respetar los principios de igualdad, proporcionalidad y legalidad.
- ✘ **Aprobar acuerdos contrarios a la ley**, estos serían nulos o impugnables por vulneran la Ley de Propiedad Horizontal, los estatutos o la normativa vigente.
- ✘ **Acceder a viviendas privadas sin consentimiento**, salvo situaciones excepcionales de urgencia o necesidad debidamente justificadas, la comunidad no puede entrar en una propiedad privada sin autorización.
- ✘ **Imponer sanciones económicas arbitrarias**, la comunidad no puede imponer multas o sanciones económicas sin cobertura legal o estatutaria expresa.
- ✘ **Prohibir obras privativas permitidas por la ley**, no puede impedir actuaciones dentro de una vivienda o local cuando no afecten a elementos comunes, estructura, seguridad o derechos de terceros.

- ✘ **Utilizar fondos comunitarios para fines ajenos**, ya que los recursos económicos de la comunidad deben destinarse exclusivamente ya sea a fines comunitarios como a los acuerdos válidamente aprobados.
- ✘ **Privar indiscriminadamente del uso de elementos comunes o uso de zonas comunes**, de forma arbitraria, salvo en supuestos legalmente previstos o acordados válidamente.
- ✘ **Vulnerar la normativa de protección de datos**, debiendo tratar adecuadamente los datos personales de propietarios/as y vecinos/as, respetando la normativa vigente en materia de privacidad y protección de datos.



El resumen sería que la comunidad de propietarios tiene capacidad para organizar y gestionar la convivencia, pero sus decisiones siempre deben adoptarse dentro de los límites establecidos por la ley y respetando los derechos de todos los propietarios/as.

05

LA JUNTA DE PROPIETARIOS, LOS ÓRGANOS DE GOBIERNO Y SUS FUNCIONES

LA JUNTA DE PROPIETARIOS

La junta de propietarios integrada por el conjunto de propietarios/as de la comunidad, es el órgano soberano de toma de decisiones en una comunidad de propietarios. A través de ella se debaten, aprueban y adoptan los acuerdos necesarios para el funcionamiento, conservación y administración del edificio.

El correcto funcionamiento de la comunidad depende, en gran medida, de la participación, colaboración y responsabilidad de todos los propietarios/as y de los órganos de gobierno previstos en las normativas aplicables (**Ley de Propiedad Horizontal y Libro V del Código Civil catalán**).

Entre sus principales funciones se encuentran:

- > Aprobar presupuestos, cuentas y derramas.
- > Nombrar y cesar a los cargos de la comunidad.
- > Adoptar acuerdos sobre obras, mantenimiento y servicios.
- > Aprobar normas de régimen interno.
- > Decidir sobre actuaciones que afecten a elementos comunes.
- > Reclamar deudas comunitarias y ejercer acciones legales cuando resulte necesario.

Los acuerdos se adoptan conforme a las mayorías establecidas en las normas, teniendo en cuenta, en determinados supuestos, tanto el número de propietarios/as como sus coeficientes de participación.

EL SECRETARIO Y E/LA ADMINISTRADOR/A DE FINCAS COLEGIADO/A

Las funciones de secretaría y administración pueden recaer en la misma persona y, habitualmente, son desempeñadas por un/a **Administrador/a de Fincas Colegiado/a**.

Entre sus principales funciones destacan:

- > Custodiar la documentación de la comunidad.
- > Redactar y emitir convocatorias y actas de las juntas.
- > Gestionar la contabilidad y el estado económico de la comunidad.
- > Supervisar el cobro de cuotas y pagos comunitarios.
- > Ejecutar y hacer seguimiento de los acuerdos adoptados.
- > Velar por el cumplimiento de la normativa aplicable.
- > Asesorar jurídica y técnicamente a la comunidad dentro de sus competencias.
- > Gestionar incidencias, mantenimiento y servicios comunitarios.
- > Aporta soluciones prácticas.
- > Previene conflictos antes de que escalen, lo implica que facilita la convivencia.

La figura del/de la **Administrador/a de Fincas Colegiado/a** aporta profesionalidad, seguridad jurídica y una gestión especializada de la comunidad.

LOS PROPIETARIOS

Los propietarios forman parte activa de la comunidad y participan en la toma de decisiones colectivas.

Entre sus principales facultades y responsabilidades se encuentran:

- > Asistir y participar en las juntas de propietarios.
- > Ejercer su derecho de voto.
- > Proponer asuntos para su inclusión en el orden del día.
- > Cumplir y respetar los acuerdos válidamente adoptados.
- > Contribuir a los gastos comunes conforme a su coeficiente de participación.
- > Favorecer una convivencia adecuada y respetuosa.

Las decisiones comunitarias se adoptan de forma colectiva y vinculante, conforme a las mayorías y coeficientes establecidos legalmente. Lo que se concreta en que una comunidad funciona mejor cuando existe participación, transparencia, responsabilidad y conocimiento de los derechos y obligaciones de todos sus integrantes.

06

¿CUÁLES SON LOS CONFLICTOS MÁS HABITUALES?

La convivencia en comunidad exige respeto, comunicación y cumplimiento de las normas comunes. Sin embargo, es frecuente que surjan conflictos entre vecinos/as o con la propia comunidad.

Entre los problemas más habituales destacan los siguientes:



Ruidos y actividades molestas

Los ruidos excesivos, continuados o realizados fuera de los horarios permitidos constituyen una de las principales causas de conflicto vecinal. También generan problemas las fiestas, música elevada, obras ruidosas o actividades que alteran la tranquilidad de la comunidad.

Conflictos relacionados con mascotas

Pueden surgir conflictos por ladridos continuados, falta de higiene, incumplimiento de normas de uso de zonas comunes o situaciones que generen molestias o riesgos para otros vecinos/as.



Obras no autorizadas o irregulares

La realización de obras sin comunicación previa o sin autorización comunitaria, especialmente cuando afectan a elementos comunes, fachadas, estructuras o instalaciones generales, suele generar controversias.

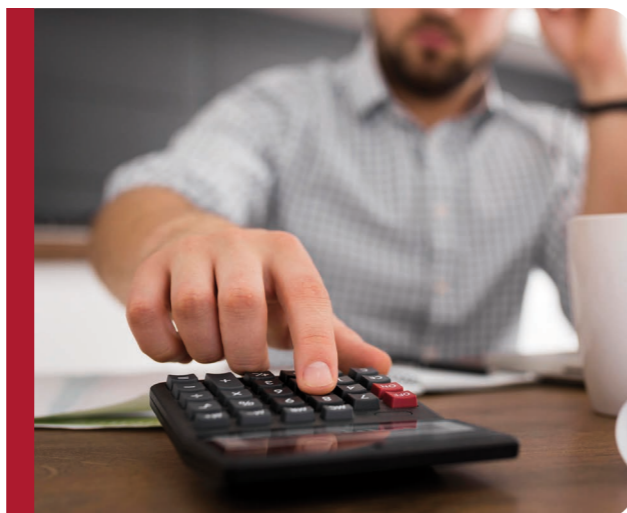


Uso indebido de zonas comunes

El uso inapropiado de piscinas, jardines, terrazas, garajes u otras zonas comunes, así como el incumplimiento de horarios o normas internas, es motivo frecuente de desacuerdos.

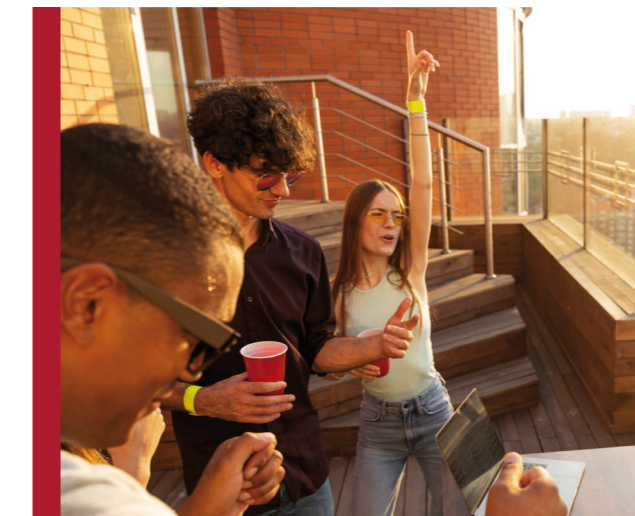
Morosidad en el pago de cuotas

El impago de cuotas comunitarias y derramas afecta al funcionamiento económico de la comunidad y puede generar tensiones entre propietarios/as.



Problemas de convivencia y comportamiento incívico

Conductas irrespetuosas, discusiones entre vecinos/as, acumulación de objetos, suciedad o falta de respeto a las normas básicas de convivencia pueden deteriorar el ambiente comunitario.

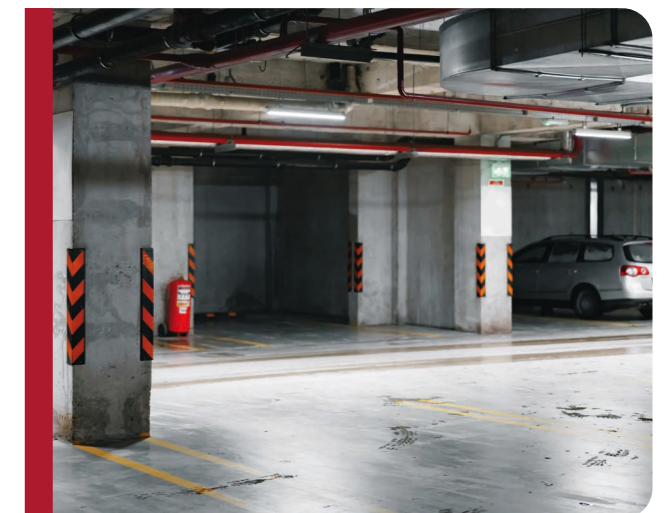


Actividades turísticas o alquileres de corta duración

Las viviendas de uso turístico pueden originar conflictos relacionados con ruidos, seguridad, rotación constante de ocupantes y uso intensivo de elementos comunes.

Aparcamiento y uso de garajes

Son habituales los conflictos por estacionamientos indebidos, invasión de plazas, almacenamiento no permitido o uso incorrecto de zonas de garaje.



Instalación de elementos privativos visibles

La colocación de aparatos de aire acondicionado, cerramientos, antenas, toldos, placas solares u otros elementos visibles sin autorización puede generar discrepancias.



Filtraciones, humedades y daños entre viviendas

Las fugas de agua, humedades o daños derivados de instalaciones privativas o comunitarias son una fuente frecuente de reclamaciones y conflictos.



Discrepancias sobre acuerdos comunitarios

No siempre existe unanimidad en las decisiones de la comunidad, especialmente en asuntos relacionados con obras, derramas, limitaciones de uso o gastos extraordinarios.

Falta de información o transparencia

La ausencia de comunicación clara sobre cuentas, acuerdos o actuaciones comunitarias puede generar desconfianza y conflictos internos. La mayoría de los conflictos comunitarios pueden prevenirse mediante el diálogo, el respeto mutuo, la mediación y el adecuado conocimiento de la normativa aplicable.



Una comunidad bien gestionada, funciona mejor y aumenta la calidad de vida.

La figura esencial del **Administrador de Fincas colegiado/a**. Una labor profesional que no se limita a la gestión administrativa, sino que abarca desde la mediación hasta el asesoramiento y la toma de decisiones orientadas siempre a favorecer la convivencia, la seguridad jurídica y la calidad de vida de todos los propietarios/as.

Gracias a su conocimiento de la normativa y a su capacidad para interpretarla con criterio y sentido común, contribuye a que la comunidad avance de forma ordenada, evitando conflictos innecesarios y ofreciendo soluciones eficaces ante los problemas cotidianos.

Su intervención permite:

- Garantizar que las decisiones se ajusten a la legalidad vigente
- Prevenir conflictos antes de que escalen
- Aportar soluciones prácticas y equilibradas
- Facilitar la convivencia y el entendimiento entre vecinos/as

Contar con un Administrador de Fincas Colegiado/a es, en definitiva, apostar por una gestión profesional, transparente y orientada al bienestar común.

DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

Si vives en una comunidad de propietarios, entra en la web de referencia con las diferentes temáticas que hemos desarrollado para ti:

[Accede a la web aquí](#)



Para vivir tranquilo, cuenta con un Administrador de Fincas Colegiado.
[Contacta con el Colegio de tu territorio.](#)



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada