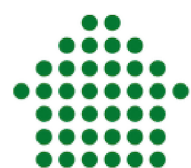


INFORMACIÓN BÁSICA PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS



Consejo Andaluz
de Colegios de Administradores
de Fincas



Hay que tener claro que la propiedad horizontal nace como una solución coherente a la cuestión de resolver una situación concreta situada hace más de 50 años cuando el entonces propietario único de un edificio integrado por varios pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente vende uno de ellos, junto con una cuota la participación en los elementos comunes necesarios para su adecuado uso y utilización.



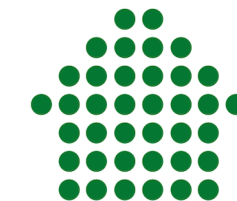
NACIMIENTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

?



Debe tenerse en cuenta la constitución de un edificio en régimen de propiedad horizontal presupone la existencia de un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre los diferentes pisos o locales de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común o a la vía pública, derecho que lleva como anejo inseparable un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes.

Dicho régimen queda constituido desde el momento mismo en que los pisos o locales de un edificio, susceptible de aprovechamiento independiente, pasan a pertenecer por cualquier título a distintas personas



<http://www.cafincas.org>

- > El acto formal de la constitución de la Comunidad de Propietarios se deriva originalmente de los artículos 392 (“Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece por indiviso a varias personas”) y siguientes del Código Civil, Regulada con posterioridad por la Ley de Propiedad Horizontal del 21 de Julio de 1.960.



CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



El hecho de la Constitución de una Comunidad de Propietarios lo provoca:

- > La segregación material de un edificio que se divide horizontalmente y que generalmente a propuesta del propietario inicial (constructor o promotor del edificio) vende por separado a distintos propietarios.
- > A propuesta de más del 25% de las cuotas de participación, si el promotor no ejerce su obligación de constituir de la Comunidad una vez Finalizado el ejercicio.
- > Convertir en situación de derecho una situación de hecho, cuando no existan normas por escrito (falta de libro de actas y acuerdos explícitos) para el régimen de participación de los miembros de un edificio, lleven por analogía los preceptos más próximos a la Ley y haga que su convivencia sea similar a la de una comunidad de Propietarios. Este caso aunque muy extraño, puede resolver situaciones precarias como fórmulas de pago de cuotas, acuerdos de realizaciones de obras, contrataciones de personal sin que hubiese estado constituida la Comunidad de Propietarios, por lo que automáticamente puede convertirse en una norma legal que vincule incluso con actos anteriores a los que participaron de forma voluntaria en los hechos que pudieran haber ocurrido.

La Constitución de la Comunidad de Propietarios tradicional se produce del siguiente modo:

- > Mediante la convocatoria del promotor-constructor o propietario único del edificio, citando a los miembros compradores del mismo, para que asistan un determinado día, hora y lugar con el fin de constituir legalmente la Comunidad de Propietarios.
- > Una vez reunidos dichos miembros, se tomarán en la primera reunión, como mínimo, los siguientes acuerdos:
 - Constitución legal de la comunidad.
 - Nombramiento de los cargos representativos.
 - Primeros acuerdos para la contratación de servicios y pago de gastos.
 - Elaboración, si lo estima la junta de Propietarios, de presupuesto provisional de gastos ordinarios para iniciar el Ejercicio, así como acuerdo sobre cuotas de comunidad provisionales.
 - Ruegos y Preguntas



ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



- >
 - Escritura de División Horizontal.
 - Estatutos de la finca.
 - Normas o Reglamento de régimen interior.
 - Planos de la finca y sus instalaciones.
 - Licencia de ocupación o Cedula de Habitabilidad expedida por la Gerencia Municipal de Urbanismo.
 - Código de Identificación Fiscal (C.I.F)
 - Libro de Actas

La apertura oficial del libro de Actas debe presentarse en blanco, ante el Registro de la Propiedad correspondiente que efectuará en él, la oportuna diligencia.

Es el libro en el que ordenadamente figura lo tratado en las Juntas.

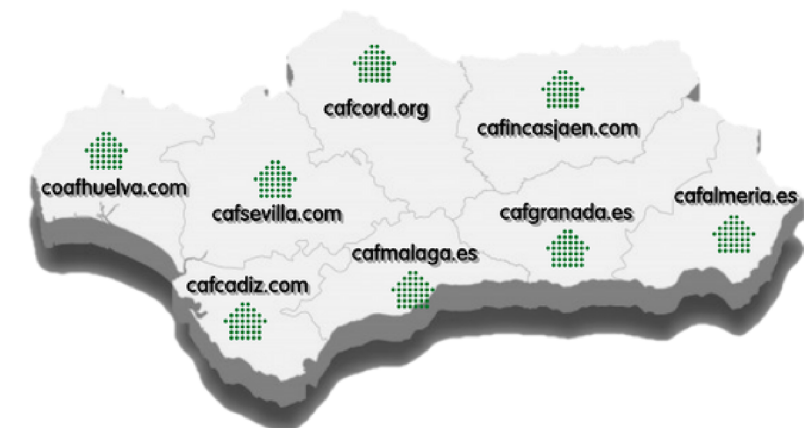
La redacta el secretario de la junta que habitualmente coincide con la figura del Administrador.

En cualquier Acta debe figurar:

1. La comunidad de Propietarios.
2. Lugar de la celebración.
3. La hora de inicio y finalización.
4. La convocatoria de que se trata
5. El tipo de Junta (ordinaria o extraordinaria).
6. Relación de asistentes y representados.
7. Constará bajo la Presidencia de quién se realiza la reunión.
8. Orden del Día y los acuerdos o comentarios que se hayan efectuado al respecto.

- > • Obtención del CIF en Hacienda.
Presentando el libro de actas ya con el acuerdo de constitución y nombramientos de cargos.
- > • Fichas de propietarios:
 1. Nombre y Apellidos.
 2. Dirección y teléfonos de contacto.
 3. Número de Identificación Fiscal.
 4. Cuenta bancaria para el pago de los recibos.
 5. Coeficientes de participación en gastos
 6. Observaciones.
- > • Libros de Contabilidad o de caja, sustituidos hoy por los programas informáticos.
- > • Contrato Cuenta corriente de la Comunidad de Propietarios.
- > • Documentación laboral:
 1. Alta de la comunidad de Propietarios como empresa
 2. Contratos del personal emplead (Portero, limpiadora, jardinero, etc.)
 3. Altas en Seguridad Social.
 4. Fichas con datos de los empleados.
 5. Libro de Matrículas.
 6. Libro de Visitas.
 7. Ordenanza Laboral y convenio Colectivo de empleados de fincas urbanas.
- > • Licencias y Proyectos de las instalaciones:
 1. Electricidad.
 2. Fontanería.
 3. Alcantarillado.
 4. Gas natural.
 5. Aire acondicionado.
 6. Servicio contra incendios.
 7. Legalización de Baden en Garaje. Placa de Entrada y Salida Vehículos.

- > • Contratos de mantenimiento y suministros:
 1. Electricidad (Compañía de la luz)
 2. Agua y basuras (Compañía de abastecimiento de aguas).
 3. Boca de Incendios y algibe (Compañía de red agua)
 4. Conservación de ascensores.
 5. Puerta de garaje
 6. Alcantarillado.
 7. Motores de agua.
 8. Motores o depuradora de piscinas.
 9. Calefacción central (Puesta a punto, quemadoras, etc.)
 10. Aire acondicionado central
 11. Antena Colectiva o Parabólica.
 12. Portero electrónico o Video-Portero
 13. Limpieza de la finca
 14. Extintores y mangueras.
- > • Seguro Multirriesgo de la Comunidad de Propietarios:
 1. Incendios.
 2. Responsabilidad Civil.
 3. Daños por agua en conducciones comunes.
 4. Rotura de cristales comunitarios.
 5. Robo y hurto en zonas comunes de la finca.
- > • Sello de caucho.



TÍTULO CONSTITUTIVO - ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS-REGLAMENTO DE REGIMEN INTERIOR.

La publicación de la Ley 49/1960 de 21 de Julio, reguladora de la Propiedad Horizontal, respondía a una apremiante necesidad social, una demanda de la realidad que venía exigida por el acelerado crecimiento de las ciudades. El régimen Jurídico de la Propiedad Horizontal en su origen piensa en la construcción de edificaciones destinadas a viviendas o locales de negocio, más que en otras formas modernas de aprovechamiento del suelo. Tampoco eran previsibles los problemas jurídicos a que en nuestros días da lugar la concentración en las grandes ciudades o en centros comerciales, garaje, aparcamientos, etc.

El título constitutivo, ya sea de la Propiedad Horizontal propiamente dicha o de una urbanización, ofrece una relevancia jurídica creciente en cuanto se refiere a la interpretación, ofrece una relevancia jurídica creciente en cuanto se refiere a la interpretación y aplicación de la normativa. Es natural que así sea ya que en el título constitutivo o en los estatutos que suelen incorporarse se establecen, de modo expreso, los numerosos aspectos que, bien delimitados, evitan litigios innecesarios. Baste pensar, entre otros como ha de ser el uso de los elementos comunes conforme al destino del edificio (art.º 5.3 LPH); Fijar el momento determinante para la vuelta a la situación primitiva (estado original) ante eventuales irregularidades en las obras o instalaciones posteriores a la constitución que hayan de retirarse o demolerse; previsiones acerca del adecuado mantenimiento del estado de conservación de los elementos comunes; las modificaciones permitidas, ulteriores divisiones y agregaciones, constitución de servidumbres, reparaciones, limitaciones de dominio, delimitación de los elementos privativos. Como en su caso, una plaza de garaje o aparcamiento; si será preciso el requerimiento previo para reclamar los gastos comunes, el sistema de reparto.

El título constitutivo y, sobre todo, la publicidad registral garantiza la continuidad del régimen jurídico frente a la ley del mercado impuesta por la circulación de los inmuebles, los actos dispositivos sobre el piso o local. La práctica enseña que una elevada mayoría de litigios y consultas profesionales responde a supuestos imprevistos por la ausencia de título o un título incompleto.

El título constitutivo agrupa las reglas y previsiones específicas que configuran y delimitan el ejercicio de los derechos y obligaciones: las actividades prohibidas en los estatutos, el uso obligado, la posibilidad de destino único, la cuota de participación. Sobre todo, por el régimen más riguroso exigible a los acuerdos que afectan a las directrices del título constitutivo. En el título constitutivo o en los estatutos suelen dedicarse normas que particularicen o modifiquen las causas de extinción previstas en el artículo 23 de la Ley, siendo modificable exclusivamente mediante acuerdo de la totalidad de los interesados. Por su parte de los Estatutos no pueden ir más allá de las previsiones legales imperativas.

La constitución y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios no es por tanto algo caprichoso, sino que debe respetar lo que se establezca en el título constitutivo. En consecuencia, la modificación del título, de los coeficientes, etc., necesita la unanimidad, conforme a lo dispuesto en el art.º 17 de la Ley.

Para que pudiera surgir a la vida jurídica el régimen de la propiedad horizontal era preciso, en principio, el Título Constitutivo. Pero aun existiendo el título formal, este por si solo no resulta muchas veces suficiente para regirla, ante la problemática que plantea en la práctica. Es verdad que la regulación, en lo esencial, la lleva a cabo la Ley de Propiedad Horizontal, pero ante la imposibilidad de que pueda contemplar todas las cuestiones que la realidad ofrece, resulta conveniente complementarla con otras normas de orden estatutario o reglamentario, como pone de manifiesto la doctrina tanto española como extranjera.

Ahora bien, a diferencia de lo que ocurre con otras legislaciones, en nuestro país los estatutos y los reglamentos no tienen carácter obligatorio sino meramente facultativo como lo demuestra la palabra “podrá” que emplean tanto el artículo quinto, párrafo tercero como el artículo sexto de la Ley vigente. Conviene de todas formas, dejar bien clara la distinción entre lo que ha de entenderse por “título constitutivo”, por “Estatutos” y por “reglamento de régimen interior”.

- Por Título Constitutivo hay que entender el acto jurídico que hace surgir a la vida esta nueva forma de propiedad en horizontal. Este describirá además del inmueble en su conjunto, cada una de las propiedades a las que se le asignará un número correlativo, expresando su extensión, linderos, números de planta y, además, fijará la cuota de participación de cada propiedad.
- El Estatuto que pondrán ir o no englobado el título, lo formarán “las reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguro, conservación y reparaciones”.
- El Reglamento será la ordenanza interior que regula los “detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes”.

En la legislación extranjera, por regla general, no se hace distinción alguna entre los estatutos propiamente dichos y los reglamentos internos, regulándose como si constituyesen una sola cosa. En la legislación española, por el contrario, el contenido de unos y otros aparece claro (artículos 5 y 6 de la L.P.H).

Los estatutos de la Comunidad suelen venir dados por la empresa inmobiliaria promotora y vienen implícitos en el contrato de compra-venta que se formaliza, donde generalmente incluya “el comprador conoce y acepta los Estatutos de la Comunidad de Propietarios”. Este hecho obliga cuando se produce la escritura pública a la aceptación de los Estatutos.

No sería ningún problema, la falta de Estatutos de hecho muchos de los edificios que administramos carece de él, puesto que la aplicación de la actual Ley de Propiedad Horizontal, es a veces más clarificadora y totalmente suficiente para el desarrollo armónico de una Comunidad de Propietarios.

Por otra parte, el establecimiento de Estatutos una vez constituida la Comunidad tendría que ser aprobado por unanimidad, lo que conlleva en la práctica muchas dificultades derivadas de los intereses contrapuestos entre los propietarios de viviendas, locales comerciales, garajes, oficinas, etc. Esto hace prácticamente inviable el establecimiento de Estatutos si no ha sido previamente llevado a cabo por la empresa promotora.

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DEL EDIFICIO.

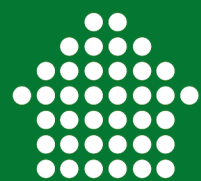
Primeramente tendrá que estar inscrito el solar propiamente dicho para, posteriormente, inscribir por parte del propietario único (promotor) la Escritura de declaración de obra nueva y división de la finca en régimen de propiedad horizontal, que partirá de un folio matriz.

Una vez concluida la obra del edificio se comenzará a transmitir las distintas propiedades que serán inscritas, en distintos folios abiertos a cada uno de los elementos privativos, a favor de los Propietarios compradores en base al Título Y Estatutos inscritos con anterioridad por la empresa promotora.

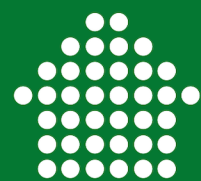
INFORMACIÓN BÁSICA PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

#AFColegiados
#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada