



Libro de
la
tranquilidad

ÍNDICE



SER PROPIETARIO

3 - 4



LA COMUNIDAD

5 - 10



FIGURA DEL ADMINISTRADOR

11 - 16



PROBLEMAS COMUNES

17 - 34

Morosos

17 - 22

Obras

23 - 28

Alquileres turísticos

29 - 34



DUDAS FRECUENTES

35 - 44

Qué significa ser propietario



Un propietario ejemplar

Ser propietario no es solo el hecho de poseer una vivienda, también incluye una serie de derechos y obligaciones que debes conocer para ser un vecino responsable y contribuir al buen funcionamiento de la comunidad.

Mis derechos

Como propietario, mis derechos son:

- Asistir a las juntas, realizar propuestas en ellas y votar siempre que esté al corriente de pago.
- Estar informado del estado contable y del general funcionamiento de la comunidad.
- Ser partícipe de la elaboración o modificación de los estatutos o normas comunitarias.
- Realizar obras en mi propiedad siempre que no afecten a la seguridad del edificio y se contemple esta posibilidad en el documento de escritura de obra nueva.
- Elegir y ser elegido como presidente de la comunidad.
- Ser copropietario de los elementos comunes del edificio.

Mis obligaciones

Como propietario, mis obligaciones son:

- Respetar las instalaciones de la comunidad
- Mantener un estado óptimo en mi propiedad para no perjudicar a la comunidad.
- Contribuir a los gastos comunes de la comunidad con una participación fija (cuota de la comunidad) y a las aportaciones para gastos extraordinarios (derramas).
- Permitir reparaciones en mi vivienda para la subsanación de problemas en otros pisos o en la comunidad.
- Informar al secretario o administrador de la comunidad sobre mi domicilio a efecto de notificaciones.

La comunidad de propietarios



¿Qué es una comunidad de propietarios?

La comunidad de propietarios es la unión de los propietarios que viven en un mismo edificio, la ley de propiedad horizontal no la reconoce en sí misma como una personalidad jurídica, sin embargo, a través de la figura del presidente (que es quien la representa) en algunos casos puede actuar como si lo fuera: contratar empleados, suscribir pólizas de responsabilidad civil, etc.

En ningún caso la comunidad tiene responsabilidad limitada como la podría tener una empresa, si no que, la responsabilidad frente a pagos recae sobre cada uno de los miembros que la componen de igual forma que los derechos por ingresos. De esta forma, los vecinos están obligados a afrontar los gastos y a responder de forma personal frente a los gastos, declarando de igual forma los ingresos.

Ejemplo: Si la comunidad recibe una subvención, cada propietario deberá declarar en su declaración de renta la parte proporcional de este ingreso, de igual forma que si se decide vender la portería del edificio como vivienda o cualquier elemento común.

En el caso de los gastos, como puede ser una derrama, cada propietario respondería con sus bienes, en caso de no querer atender el pago de la cantidad que le corresponda.

TANTO LAS OBLIGACIONES DE PAGO COMO LOS INGRESOS SE DIVIDEN DE FORMA UNITARIA ENTRE LOS PROPIETARIOS.

Cargos y funcionamiento

1. EL PRESIDENTE/A

El funcionamiento de la comunidad es colaborativo, para que todo funcione bien, existen unos roles encargados de diferentes acciones:

Presidente.- Representa legalmente a la comunidad en cualquier ámbito y tiene capacidad para celebrar contratos (tanto para contratar empleados como servicios). Además, es quien tiene que firmar la documentación necesaria frente a los organismos públicos, convocar las juntas de vecinos y hacer cumplir los acuerdos que se han recogido en las actas.

Ser presidente de la comunidad, **no representa un trabajo remunerado**, es más bien una obligación legal que tienen todos los propietarios. ¿Qué hacer si eres presidente y no puedes encargarte de estas tareas? La mayoría de los presidentes se apoyan en empresas de administración de fincas para poder ejercer el cargo de forma sencilla y con la tranquilidad de tener el respaldo de profesionales de la materia.

Ejemplo práctico: Si en una junta se ha acordado cambiar la empresa que realiza las inspecciones periódicas de los extintores, el presidente **deberá buscar otras empresas y presentar varios presupuestos** para poder elegir la mejor opción junto al resto de vecinos. Por esto, es importante contar con un administrador: El hará por ti estas tareas de forma eficaz y asegurará la eficiencia de la comunidad.

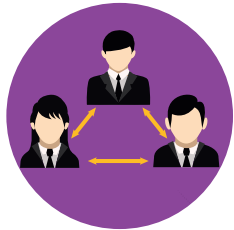
El presidente puede ser elegido por votación (si existen voluntarios) o por sorteo entre los propietarios. Es un cargo indelegable.

2. OTROS CARGOS

Además del presidente existen otros cargos también importantes en función del tamaño de la comunidad y las necesidades de esta:

Vicepresidente.- Su función principal consiste en **sustituir al presidente** en caso de que este no pueda ejercer sus labores por incapacidad, enfermedad o cualquier otro caso de fuerza mayor.

Debe estar disponible y asumir el cargo en caso de ser necesario. **No es obligatorio que exista** este cargo, pero si puede ser recomendable



Secretario.- Es el encargado de realizar muchas de las funciones imprescindibles para el buen funcionamiento de la comunidad. En la mayoría de las comunidades **esta figura, es ejercida por el administrador de fincas** debido a la cantidad de tiempo que supone ejercer estas labores y lo difícil que puede llegar a ser compaginar este cargo con trabajo y familia.

El secretario, prepara y envía las convocatorias de las juntas, asiste a ellas y tiene la obligación de firmarlas y redactar el acta. Si existen propietarios que no pueden asistir a la junta, se encargará también de **recoger sus votos y ejercerlos** en caso de que se planteen acuerdos que necesiten la aprobación de un número de vecinos determinados.

Ejemplo práctico: La comunidad quiere cambiar el servicio de gas, para aprobar este acuerdo es necesario el voto de una tercera parte del total de los propietarios. En este caso, el secretario será el encargado de haber recogido el voto de **los propietarios que no hayan podido asistir a la junta y votar por ellos.**

Cuando no existe un administrador de fincas, el secretario como tendrá como funciones complementarias: recibir las comunicaciones de la comunidad, modificaciones de titularidad de pisos, certificar los acuerdos de la junta, abrir procesos monitorios contra propietarios morosos y elaborar estados de deuda de las viviendas cuando estas se van a transmitir en propiedad.

EN ALGUNAS COMUNIDADES TAMBIÉN EXISTEN VOCALES ENCARGADOS DE ÁREAS ESPECÍFICAS (ASCENSOR, PISCINA..)

El administrador de fincas



¿Qué hace un administrador de fincas?

El administrador de fincas, es un profesional colegiado, que vela por el correcto funcionamiento de la comunidad y engloba los papeles de secretario y asistente del presidente de la comunidad.

Es una figura muy polifacética y en función de la administración de fincas para la que trabajara, ofrecerá una serie de servicios u otros a la comunidad (no todas las administraciones ofrecen por ejemplo, servicios de valor añadido fuera de las atribuciones generales del administrador de fincas).

Las funciones propiamente dichas del administrador son:

1. Velar por el buen funcionamiento de la comunidad, sus instalaciones y servicios comunicando advertencias sobre estados deficientes a los propietarios.
2. Convocar, preparar y presidir la junta en compañía del presidente de la comunidad, presentando el estado de gastos previsibles y ofreciendo soluciones para el ahorro común de los vecinos.
3. Gestionar las incidencias, reparaciones y cambios en suministros que sean necesarios para que en la comunidad, funcione todo correctamente.
4. Ejecutar los acuerdos adoptados en las juntas y efectuar los pagos y cobros que sean procedentes.
5. Actuar como secretario y custodiar los documentos de la comunidad.

Un administrador de fincas, se encarga de todo lo necesario para que la comunidad funcione.

¿Qué supone para la comunidad tener un administrador?

Un administrador de fincas colegiado, supone un ahorro de tiempo para la comunidad y la seguridad de un trabajo eficiente, además de las funciones propiamente dichas, en muchos casos, el administrador de fincas también gestiona actividades burocráticas, gestión de firma electrónica, reclamaciones de deudas, gestión de la ley de protección de datos y ofrece servicios de ahorro energético y en suministros. El administrador, es el mejor aliado que una junta de gobierno puede tener.

¿Cómo elegir un buen administrador?

No todas las comunidades de propietarios tienen las mismas necesidades, hay comunidades muy pequeñas con pocos vecinos sin apenas elementos comunes más allá de una escalera y unos buzones. Y, por el contrario, existen otras grandes con zonas deportivas, empleados, jardines, etc.

La figura del administrador es prácticamente imprescindible en cualquier caso puesto que los papeleos y trámites burocráticos de los que se encarga son prácticamente imposibles de compatibilizar con trabajo o familia. Es muy importante, a la hora de elegir administrador, buscar siempre la calidad y no dejarse guiar solo por economía.

No fijarse en la economía de los honorarios como único valor para elegir un administrador no significa, que tengamos por el contrario que tener unos precios altos, tenemos que intentar encontrar la solución más eficiente calidad/precio, un trato personalizado y en definitiva, aquel que mejore nuestra calidad de vida y nos evite problemas innecesarios.

Beneficios de tener un administrador en la comunidad

Tener un administrador de fincas supone muchas ventajas:

1. **Agilización de trámites:** tener un profesional que se encargue de realizar todos los trámites de la comunidad sin problemas de horario o coordinación con otras actividades, hace que los trámites se realicen de forma eficaz y a tiempo.
2. **Control de morosidad:** el respaldo jurídico de una administración de fincas hace que reclamar deudas sea mucho más sencillo.
3. **Contabilidad:** Una gestión profesional de las cuentas de la comunidad, evita muchos problemas.
4. **Gestión de firma electrónica:** Gestionar el buzón de correspondencia, solicitar el alta de firma electrónica en la agencia tributaria y estar pendiente de comunicaciones, pueden ser un gran problema añadido.
5. **Gestión de ley de protección de datos:** Un administrador de fincas al día en la nueva normativa para la protección de datos, hará que la comunidad cumpla siempre con las exigencias legales en materia de protección de datos.
6. **Mediación:** tratar con vecinos molestos puede ser una pesadilla. Un administrador, tiene entre sus atribuciones, la de mediar en conflictos intracomunitarios.

Problemas comunes



1. Morosos

Todas las comunidades sufren alguna vez, en mayor o menor medida el problema de la morosidad. Es muy importante estar concienciado de la importancia de pagar las cuotas porque, gracias a ellas, la comunidad funciona correctamente. Quizá un solo vecino que no paga las cuotas puede pasar más o menos inadvertido, pero cuando la morosidad aumenta, la convivencia puede hacerse insostenible.

¿Qué se puede hacer contra un moroso?

Lo primero que tenemos que hacer, siempre es agotar la vía amistosa: contactar con el propietario por mail, teléfono, whatsapp y ofrecerle en la medida de lo posible, facilidades de pago. Muchas administraciones de fincas ofrecen facilidades para gente con problemas económicos y buena voluntad. Si es un problema de falta de recursos, siempre tenemos que tender una mano amiga: hablar con el administrador, ofrecer tarifas planas o cuotas simbólicas para que el moroso, pueda satisfacer su deuda.

Por ejemplo, una cuota mínima en función de sus ingresos.

Tipos de morosos

No todos los morosos son iguales, hay morosos por necesidad. morosos por despiste (gente que tiene la propiedad como una segunda residencia y simplemente olvida el pago de las cuotas) morosos de escasa cantidad (deben solo un par de cuotas) y los más peligrosos: morosos crónicos sin intención de pagar.

¿Qué hacer en estos casos?

Lo más prudente es dejarlo en manos de una administración de fincas profesional, con experiencia que gestione todo el proceso. De hacerlo nosotros mismos, podemos olvidar alguno de los pasos o actos burocráticos.

No obstante, en la siguiente página contamos cuál es el proceso a seguir para reclamar las deudas.

2. Proceso para reclamar una deuda

1. **Lo primero** que tenemos que hacer, es celebrar una junta de propietarios para poder acordar en ella la certificación y liquidación de la deuda. Tendremos además que autorizar al presidente o administrador de la comunidad para que pueda exigirla judicialmente.

Es recomendable, después de aprobar la reclamación, **notificar al moroso a través de un burofax**, carta certificada o incluso, colocando una nota informativa en el tablón de anuncios.

2. Después de esto, hay que **redactar el acta de la correspondiente junta** en la que se acuerda la certificación y liquidación de la deuda desglosando las fechas y cantidades de la deuda, comunicándole dicho acuerdo al moroso en cuestión por los mismos medios que comentábamos anteriormente.



3. Si **no tenemos noticias** sobre la intención de pago, llegados a este punto, es recomendable, **redactar el certificado-liquidación de deuda**. Este documento es un tipo de carta que se dirige al deudor, en la que se explica que tras aprobarse la liquidación de la deuda y acordarse **emprender acciones judiciales**, el proceso continúa adelante.

Se advertirá explícitamente de que si en el plazo de X días para la satisfacción de la deuda, no se reciben noticias, el proceso continuará con un juicio monitorio.

Esta comunicación tiene que estar firmada por el secretario- administrador y tener el visto bueno del presidente.

EL JUICIO MONITORIO

¿Qué es un juicio monitorio?

El juicio monitorio es el último paso de la reclamación de la deuda (cuando el moroso no quiere pagar) es un procedimiento que sirve para reclamar cualquier deuda independientemente de su importe.

Requisitos para poder ir a juicio monitorio:

1. Que la deuda sea dineraria (de cantidades monetarias en moneda de curso legal)
2. Que sea vencida (se haya cumplido el plazo ordinario para pagar)
3. Que sea exigible (que no dependa de una contraprestación ni esté sujeta a condiciones)
4. Que sea determinada (definida)

ESTA DEUDA DEBERÁ ESTAR DOCUMENTADA Y SERÁ EL JUEZ QUIEN IMPONGA LA SENTENCIA DE PAGO AL DEUDOR.

TERCERÍA DE MEJOR DERECHO

La tercería de mejor derecho es un proceso que se puede llevar a cabo cuando un moroso tiene varios embargos, y las deudas con el se dan por perdidas.

El proceso consiste en interponer una demanda en el juzgado correspondiente (en relación con la zona en la que se resida) mediante la cual, se solicita el derecho a cobrar preferente solo por detrás de organismos oficiales o estatuto de los trabajadores (deudas que tenga el moroso con el estado o empleados) de esta manera, cuando se realice un embargo, se satisfará la deuda en ese orden de preferencia asegurando, en la mayoría de los casos su cobro.

3. Obras

Las obras son uno de los problemas más comunes que pueden surgir en una comunidad, tanto si tenemos un vecino irrespetuoso con los tiempos de descanso que hace mucho ruido, como si queremos hacer una reforma nosotros. A continuación te contamos qué hacer en ambos casos.

Tengo un vecino molesto que está haciendo obras en casa

En líneas generales, lo primero que hay que hacer cuando un vecino está haciendo obras en casa a horas indebidas, es intentar hablar con él. Aunque cada ordenanza municipal puede modificar los tiempos permitidos para el ruido, de forma general, está permitido el ruido a las horas en las que se presume que no son de cuidado especial para el descanso (días entre semana de 9 de la mañana a 9 de la noche aproximadamente excluyendo de 3 a 5 de la tarde) y sábados por la mañana. Si tu vecino hace obras los domingos o festivos, ten por seguro que está incumpliendo cualquier normativa local.

La mayoría de las localidades, exigen que cuando se realiza una obra mayor (aquellas que afectan a la distribución de la casa) el vecino en sí, para facilitar el trabajo de las autoridades, debe colocar la licencia en una zona del portal visible. Por lo que; si no has visto ningún permiso, es posible que tu vecino no tenga licencia.

Debido a la actual ley de protección de datos, no existe ninguna forma en la que un vecino pueda conocer la existencia de esta licencia si no es a través de una denuncia ante la policía, o ante el área de urbanismo de la localidad. Si los problemas son graves, y el descanso se hace imposible por ruidos insalubres u horas no apropiadas, debéis denunciar al vecino para que la obra sea parada porque además de la aparente molestia, este tipo de ruidos continuados pueden afectar seriamente a la salud a largo plazo

Quiero hacer obras en mi casa

Si el caso es el contrario al anterior (quieres hacer obras en tu piso) tienes que tener en cuenta una serie de cosas:

1. El tipo de obra:

Obra menor: como por ejemplo pintar una estancia, colocar un aire acondicionado, arreglar una tubería, cambiar el surtidor de agua de la ducha, etc. En definitiva, cualquier obra que **no necesite un proyecto firmado**, no modifique la distribución de la casa y no afecte a elementos comunitarios u otras viviendas.

En este caso, no necesitarás licencia de obra, bastará con que hagas **una declaración de obra responsable y notifiques a tus vecinos del inicio y finalización de las obras.**

Obra mayor: son las obras de nueva planta, ampliación de superficie, volumen o altura de edificaciones ya existentes. En estas obras, **la complejidad técnica exige de un proyecto firmado** por un profesional y visado por el correspondiente colegio oficial.

Este tipo de obras, pueden afectar a la comunidad u a otra vivienda.

En este caso, **necesitarás una licencia de obra**, y además permiso de la junta de propietarios si afecta a algún elemento común o a otra vivienda.

Importante: Tienes que tener en cuenta que, además del proyecto y la licencia de obras, dependiendo de la localidad en la que te encuentres y del tipo de obra necesitarás también otros permisos como por ejemplo, para colocar un contenedor en la vía pública u ocuparla, etc.





Durante las obras

Una vez hayas determinado qué tipo de obra es la que vas a realizar en función de sus características técnicas y vayas a comenzar con ella, tienes que tener en cuenta que, lo primero es colocar la licencia de obra en una zona visible del portal (esto es obligado para facilitar el trabajo de los inspectores y autoridades competentes).

Ruido.- Intenta en ningún caso, hacer ruidos que pongan en peligro la salud de tus vecinos, si es indispensable realizar esta clase de ruidos, ten en cuenta, que no podrás realizarlos por un tiempo muy prolongado (por ejemplo un taladro durante horas) y que, bajo ningún concepto podrás realizar esta clase de ruidos los domingos o festivos.

Limpieza.- Tus obras no deben reflejarse negativamente en el estado de limpieza de la comunidad, procura no ensuciar las zonas comunes, no dejar tampoco escombros o excesiva basura en el portal y por supuesto, tampoco hagas un uso privativo del ascensor ya que, el resto de vecinos tiene derecho a utilizarlo de forma normal.

**Intenta siempre producir la mínima molestia a
tus vecinos**

5. Alquileres turísticos

Una de las realidades más conflictivas actualmente dentro de una comunidad de vecinos, es el uso de viviendas particulares para alquileres turísticos. Muchas veces los inquilinos de este tipo de viviendas no respetan las normas de convivencia de la comunidad y hacen un mal uso de los elementos comunes.

El problema radica cuando, por el breve período de tiempo que ocupan estos alquileres la ley de propiedad horizontal no puede regular este mal uso y los vecinos quedan desprotegidos ante estas actividades.

En la mayoría de comunidades autónomas, es necesaria la presentación de una declaración responsable y la inscripción de la vivienda en el organismo competente en materia de turismo. Además de esto, es indispensable que, la persona que practica el alquiler turístico de su vivienda de forma lucrativa, haga las pertinentes declaraciones impositivas de impuestos.

**TE
CONTAMOS
LOS ÚLTIMOS
CAMBIOS
LEGISLATIVOS**



Legislación relativa al alquiler turístico, común a todas las comunidades autónomas:

A nivel estatal, existen una serie de normas o principios reguladores establecidos de obligado cumplimiento:

- 1.- El propietario de la vivienda que es destinada para alquiler turístico, está obligado a instar al abandono a aquellos inquilinos que falten a las normas de convivencia de la comunidad en un plazo máximo de 24 horas si es demostrado su comportamiento inadecuado.
- 2.- Si 3/5 partes de los vecinos en junta de propietarios deciden prohibir el alquiler turístico y dejar constancia de ello en los estatutos de la comunidad, el alquiler vacacional quedará prohibido para las viviendas del edificio.
- 3.- Los propietarios de un inmueble podrán acordar el aumento de las cuotas comunitarias de los pisos que realicen este tipo de alquiler, subiéndolas hasta un 20%.
- 4.- Propietario e inquilino de este tipo de alquiler, no podrán utilizar de forma simultánea las instalaciones comunitarias.

¿Qué hacer si tengo un piso de alquiler turístico molesto en mi comunidad?

Si el propietario de el inmueble incumple alguno de los preceptos de la normativa anteriormente citada, la mejor opción es en primera instancia hablar con el propietario e intentar solucionarlo de forma amistosa. Si el propietario no atiende a razones, lo más efectivo es, acordar con el resto de vecinos, que sea el presidente en nombre de la comunidad quien denuncie la mala convivencia de estos inquilinos ante la autoridad competente en función de la zona.

¿Qué hacer si quiero alquilar mi vivienda para uso vacacional?

Si quieres alquilar tu vivienda para este uso, lo más importante, es ejercer este alquiler de forma responsable. Convoca una junta y explica cuáles son tus intenciones al resto de propietarios para que estén al tanto, e intenta elegir bien a los inquilinos y hacer que cumplan con la normativa de convivencia de la comunidad, explícales las normas básicas, descarta turismo de borrachera y recibe personalmente a tus inquilinos ofreciéndoles un número de contacto 24 horas para evitar problemas.

Dudas frecuentes



¿Qué hacer si hay un perro peligroso en mi edificio?

Los perros y demás mascotas no suelen suponer un peligro por sí mismos, es más bien un problema de educación que reside en sus amos. En caso de haber un animal muy ruidoso o que hace sus necesidades dentro de las zonas comunes. Lo más adecuado siempre es en primera instancia hablar con el dueño e intentar que comprenda los problemas de convivencia. Si el problema persiste, hay que llamar a los cuerpos de seguridad para que levante acta y se pueda denunciar el caso.



EL ÚLTIMO RESPONSABLE DEL COMPORTAMIENTO DE UN ANIMAL SIEMPRE ES SU DUEÑO

Privacidad en la comunidad

Las cámaras de grabación en zonas comunes sin aviso y autorización están absolutamente prohibidas y materiales como: fotos, grabaciones de voz y filmaciones dentro de la comunidad son totalmente ilegales sin el conocimiento y cesión del interviniente. Por otra parte, el extravío o apertura del correo privado constituye un delito tipificado castigado con penas de prisión y multas.

LAS FOTOGRAFÍAS SIN AUTORIZACIÓN NUNCA PUEDEN SER UNA ACUSACIÓN LEGAL



Trasteros ilegales

Los trasteros ilegales en zonas comunes son un problema habitual, ¿Cómo saber si un trastero es ilegal? Un trastero se presume ilegal si no aparece en el documento de escritura nueva y división horizontal. Si en este documento no aparece la construcción, la comunidad puede exigir que se destruya o ser indemnizada por el agravio.

Limpieza por cuotas de la comunidad

Hay muchos casos, en los que un vecino se ofrece a realizar la limpieza de las zonas comunes a cambio de no tener la obligación de pago de las cuotas, como acuerdo entre los vecinos. Esto es totalmente ilegal y puede suponer un gran problema para la comunidad si la persona resulta accidentada mientras está haciendo la limpieza semanal.

Okupas

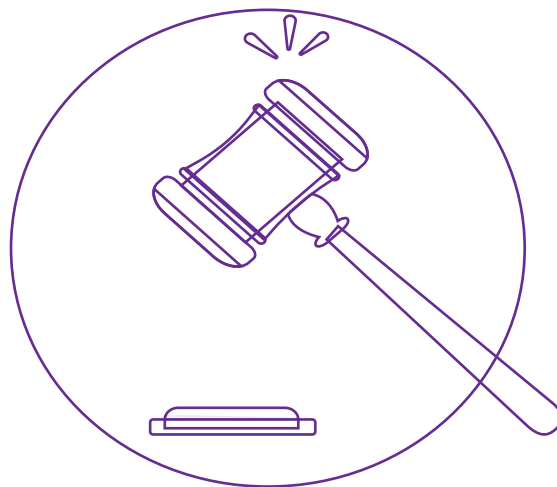
Los okupas pueden ser un gran problema de convivencia y, en muchos casos, devaluar el valor real de los pisos de alrededor de la vivienda ocupada. Por desgracia, aunque molesten a los vecinos el único que puede iniciar el proceso de desalojo a través de una denuncia es el propietario de la vivienda que tendrá que esperar a que el juez dicte la orden de desalojo para que las fuerzas y cuerpos de seguridad del estado procedan a llevarlo a cabo. En muchos casos, puede ser interesante dialogar con el okupa sobre las normas de convivencia de forma amistosa para llegar a un consenso entre la comunidad y el.

¿Qué es la firma electrónica?

La firma electrónica es un sistema de firma con los organismos públicos, en el que estos envían todas las notificaciones pertinentes a la comunidad y son recibidas en un buzón virtual. Es obligatorio y para darse de alta en este sistema, el presidente tiene que ir a la agencia tributaria y dar de alta a la comunidad. Además, es muy importante llevar un seguimiento muy exhaustivo de las notificaciones recibidas para evitar futuros problemas.

¿Qué es la Ley de Protección de Datos?

La ley de Protección de Datos es una ley que vela por la correcta custodia de los datos personales y velar por los derechos de honor e intimidad de las personas. Como la comunidad de propietarios es un ente híbrido entre personalidad jurídica y física, es una como una empresa que gestiona datos de particulares (entre ellos los comuneros) y por esto mismo, es importante que cumpla con las exigencias de tratamiento y archivo de datos que establece esta ley.



¿Los locales deben pagar los gastos de la comunidad?

Si, los locales deberán pagar los gastos comunes como administración y seguro y además de estos los gastos de instalación de ascensor si se diera el caso.



¿Puede haber una votación secreta en una junta de vecinos?

No, en ningún caso, la ley habla claramente de llevar un registro de los votos y los coeficientes de los votantes, por lo tanto, es imposible que se lleve a cabo este tipo de votaciones. Todos los propietarios tienen y deben tener por supuesto, acceso a la información sobre votaciones y acuerdos.

¿Puedo impugnar un acta mediante escrito?

No, la única manera de impugnar el acta de registro de acuerdos de una comunidad de propietarios es a través de una demanda judicial, y el motivo tendrá que estar más que justificado. Debe haberse cometido alguna irregularidad en la junta.

¿Puedo ejercer la presidencia por otra persona?

No, se puede en ningún caso. Ni en caso de padres a hijos, ni de cónyuges, ni dado ningún tipo de parentesco.

EL CARGO ES SIEMPRE INDELEGABLE NI SI QUIERA SE PUEDE DELEGAR CON PODER NOTARIAL

¿Es posible que un piso con los mismos metros que otro pague lo mismo?

Si, según el artículo 5 de la ley de propiedad horizontal, no solo los metros cuadrados son los que determinan el coeficiente si no, también la ubicación del piso, la altura, la orientación, etc.



Este libro es propiedad de Grupo Aresi y se encuentra protegido por derechos de autor, se prohíbe su libre distribución o copia sin autorización expresa del titular.

