

ÍNDICE

LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO, DE PROPIEDAD HORIZONTAL

JUNTA DE PROPIETARIOS. FACULTADES

A) Nombrar y cesar a los órganos directivos y administrativos

Presidente

1. Forma de elección del presidente
2. Mayoría requerida para el cambio de sistema en la elección de presidente de la comunidad
3. Imposibilidad de nombramiento de presidente y administrador por falta del doble "quorum"
4. Designación como presidente al cónyuge de la propietaria
5. Nombramiento como presidente al conserje de la finca, que es propietario
6. ¿Se puede nombrar presidente al propietario que tiene litigios en contra de la Comunidad?
7. Capacidad del tutor cuando se nombra a una discapacitada como presidenta
8. Piso de varios propietarios y designación de presidente
9. Junta y posible nombramiento de presidente antes del vencimiento anual
10. Negativa en la aceptación del cargo de presidente
11. Límite de edad para nombramiento de presidente
12. Exoneración del nombramiento de presidente y obligación de pago compensatorio
13. Continuación del presidente habiendo transcurrido el plazo de un año
14. Justificación de la prórroga del cargo del presidente
15. Dimisión del presidente y situación en la comunidad

Administrador

16. Fecha de junta general ordinaria anual y cese del administrador
17. Cláusula estatutaria que exige unanimidad para nombramiento de administrador
18. Destitución del administrador nombrado por el promotor
19. Prórroga del cargo de administrador e indemnización por cese
20. Renuncia a los cargos directivos y administrativos
21. Si el presidente solicita toda la documentación al administrador, ¿deberá entregársela?
22. En caso de discrepancia entre administrador y Presidente, ¿qué criterio prevalece?
23. Cese del administrador y entrega de datos a los propietarios
24. ¿A quién deberá dar la documentación el administrador cesado?

B) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes

25. Falta de acuerdo para aprobar el presupuesto y prórroga de este
26. Reparto por partes iguales o coeficiente cambio tuberías de la Finca
27. Sistema de liquidación de cuentas
28. Vuelta al sistema de reparto fijado en el Título

C) Ejecución de las reparaciones necesarias

29. ¿La Comunidad puede realizar las reparaciones necesarias sin acuerdo de la junta?
30. ¿Puede un comunero ejecutar reparaciones en elementos comunes sin permiso de la junta?
31. Determinación de obras de reparación necesaria o de mejora

D) Aprobar y reformar estatutos y determinar las normas de régimen interno

32. Aprobación del estatuto o del reglamento de régimen interior
33. Aprobación del reglamento de régimen interior, del contenido y de la posibilidad de inscripción registral
34. Estatutos contrarios a la Ley y forma de rectificación
35. Validez de los estatutos no inscritos en el Registro
36. Modificación del reglamento de régimen interior
37. Actividades prohibidas en el reglamento de régimen interior
38. Forma de cumplimiento del reglamento de régimen interior

CONVOCATORIA A JUNTA

Juntas ordinarias y extraordinarias

39. ¿Es obligatorio celebrar una junta ordinaria al año?
40. Convocatoria conjunta de junta ordinaria y extraordinaria
41. Las juntas extraordinarias: ¿cómo?, ¿cuándo? y ¿para qué?
42. ¿Cuántas juntas extraordinarias se puede convocar al año?

Celebración de una segunda convocatoria

43. Plazo para celebrar segunda convocatoria, ¿puede ser modificado por la Junta?

Nueva convocatoria a junta

44. Si no se puede celebrar la Junta en primera y segunda convocatoria, ¿es obligatorio convocar nueva Junta?

Falta de convocatoria

45. Si no se celebra junta, ¿cómo puede seguir funcionando la Comunidad?

Convocatoria por los propietarios

46. Cuando los convocantes son los propietarios, ¿es necesario la solicitud previa al presidente?

47. Requisitos de la convocatoria a Junta por la cuarta parte de propietarios o el 25 % de las cuotas
48. Fijación del orden del día, fecha y lugar de la celebración por propietarios convocantes, sin la asistencia de Presidente y Secretario
49. ¿Debe figurar en el acta el nombre y coeficiente de los propietarios convocantes?
50. Convocatoria de la Junta por un 25 % propietarios: ¿Las firmas deben ser conjuntas?
51. Acreditación de la titularidad de los convocantes
52. Acuerdos adoptados en Junta convocada por los propietarios indicando simplemente que se hace por los "promotores"
53. Convocatoria de la junta por propietarios cuando alguno está en situación de moroso
54. Colaboración del secretario-administrador con la convocatoria de la junta por el 25 % de los propietarios
55. ¿Debe el Presidente o Secretario facilitar los datos a los propietarios que convocan la junta?

Peticiones de los propietarios

56. Peticiones de los propietarios y obligación de inclusión en la próxima junta que se celebre
57. En las peticiones realizadas por los propietarios, ¿se debe distinguir entre asuntos a tratar en junta ordinaria y extraordinaria?
58. ¿Qué consecuencias tendría la no inclusión de la petición en la próxima junta que haya que celebrar?

Junta universal

59. ¿Cuándo procede la Junta universal?

Convocatoria por el administrador

60. ¿Es responsable el administrador por no convocar Junta en dos años?
Notificación
61. Forma de notificar la convocatoria, ¿cuándo, ¿dónde y cómo debe realizarse?
62. ¿En qué forma se puede comunicar la convocatoria a los propietarios?
63. Colocación de la convocatoria en el tablón de anuncios indicando quiénes son morosos
64. ¿Qué consecuencia puede tener no comunicar la convocatoria a los propietarios que han notificado un domicilio distinto al propio piso o local de la finca?
Requisitos de la convocatoria
65. ¿El orden del día debe ser específico o es suficiente con uno genérico?

66. ¿Es causa de nulidad de la Junta no incluir el listado de morosos en el Orden del día?

67. ¿Es necesario incluir documentación complementaria junto con el Orden del día?

ASISTENCIA A JUNTA

Propietarios presentes y ausentes

68. Los propietarios que abandonan la junta

Representación

69. La representación en Junta. Dudas frecuentes

Voto del usufructuario

70. Derecho de voto del nudo propietario o del usufructuario

VOTO Y PRIVACIÓN DE ESTE DERECHO

Votaciones

71. Necesidad de doble mayoría para la adopción de acuerdos

72. Cómputo del voto de las propiedades compartidas con distintos miembros

73. Voto diferente de dos personas titulares del mismo piso

74. Las abstenciones en las votaciones de las comunidades de propietarios

Privación derecho de voto

A) Aspectos generales

75. ¿Cuándo se debe tener en cuenta la condición de moroso de un propietario?

76. ¿Cuándo un moroso incurre en mora?

77. Privación del derecho de voto teniendo un recibo pendiente de pagar

78. Concepto de moroso para la privación del derecho de voto: ¿qué gastos se han de tener en cuenta?

79. Privación del derecho de voto por no pagar la cantidad total aprobada en junta

80. ¿Se puede privar del derecho de voto estando pendientes de determinar los intereses de demora fijados en sentencia firme?

81. Privación del derecho de voto a moroso que pagó parte de las obras comunes

82. Privación de voto a los morosos de una obra no cuantificada

83. Privación del derecho de voto por deuda de recibos de gastos exteriores

84. Impugnación de acuerdo de la mancomunidad cuando existe una deuda en la subcomunidad propia

85. Pago de cuotas semestralmente y situación de mora

86. Cómputo de la deuda a los efectos de poder votar

87. Fecha límite para el pago del consumo individual del agua

88. Votaciones de los morosos en una agrupación de comunidades
89. Privación del derecho de voto por falta de pago de las costas judiciales
90. Acuerdo en pago aplazado
91. Privación del derecho de voto por deudas antiguas
92. Privación de voto por falta pago de derramas extras
93. Deudas del anterior propietario y derecho de voto del nuevo titular
94. Privación de voto por moroso estando pendiente juicio de reclamación
95. ¿Se le puede permitir el voto a un propietario que el día de celebración de la junta manifiesta que ha pagado la deuda?
96. Si un propietario aparece como moroso en la convocatoria, pero ha pagado en el momento de la junta, ¿podrá votar?
97. Rechazo de pago del deudor antes de la junta
98. Pago en efectivo del moroso en la misma junta de propietarios
99. ¿Puede la comunidad permitir que voten los morosos?
100. ¿Qué sucede si se permite votar a un propietario que no aparecía como moroso en el momento de la celebración de la junta y, posteriormente, se demuestra que no está al corriente de pago?
101. Votaciones sin disponer de los datos contables sobre morosos en la junta convocada por los comuneros

B) Consecuencias de la privación al propietario que no es moroso

102. Impugnación de la convocatoria por un propietario que asiste a la junta y vota favorablemente
103. Privación del derecho de voto a propietarios que no son morosos, ¿quedará sin efecto el acuerdo adoptado?
104. Privación del derecho de voto a un copropietario que no es moroso

C) Propietario múltiple

105. ¿Se puede privar de voto a un propietario múltiple que solo es moroso por una de sus propiedades?
106. Número de votos en distintas propiedades compartidas
107. Deudas del copropietario proindiviso

D) ¿Se aplica la privación del derecho de voto a todos los acuerdos?

108. Los acuerdos unánimes y la privación del derecho de voto
109. Valoración de los morosos a efectos de quorum

E) Compensación

110. Compensación de saldo positivo con recibos pendientes
111. Privación de derecho voto a un solo propietario moroso existiendo otro

F) Excepciones a la privación del derecho de voto

a) Impugnación judicial de las deudas

112. Acuerdo sobre la modificación del sistema de reparto de gastos, ¿se considera una excepción para privar del derecho de voto?

113. Privación derecho voto existiendo previa impugnación

b) Consignación judicial o notarial

114. Derecho de voto si hay consignación judicial

115. Consignación de la deuda y derecho de voto

116. Consignación notarial de la deuda para mantener el derecho de voto

G) Además de la mora, ¿se puede privar de voto por otros motivos?

117. ¿Se puede privar de derecho de voto a los locales pese a estar al corriente de pago de los gastos comunes?

118. ¿Es posible excluir a un propietario de alguna junta de propietarios o privarle del derecho de voto si el acuerdo supone acción judicial contra él?

119. ¿Puede privarse de derecho de voto a los locales en los asuntos en los que están exentos de pago?

120. ¿Pueden decidir los propietarios de local sobre la apertura de la piscina cuando están exonerados del pago de los gastos de este servicio común?

121. ¿Los propietarios interesados en que la comunidad no adopte un acuerdo concreto tienen derecho a votar?

122. Eliminación de la calefacción y agua caliente, ¿deben votar los propietarios exonerados del pago?

ACUERDOS COMUNITARIOS: QUORUM PARA SU ADOPCIÓN

Acceso a servicios de telecomunicaciones

123. Instalación de antena de telecomunicación individual

Rehabilitación energética de los edificios

124. En la rehabilitación energética de los edificios, ¿el coste ha de considerarse en su totalidad o el cómputo lo será solo de la cantidad que se repercute anualmente?

Supresión de barreras arquitectónicas

125. ¿Está obligada la comunidad a la supresión de barreras arquitectónicas?

126. La supresión de las barreras arquitectónicas en segundas residencias o locales con actividad reducida

127. ¿Puede solicitar el arrendatario la supresión de barreras arquitectónicas en una Comunidad de Propietarios?

Modificación de envoltente del edificio

128. Acuerdo para la modificación de la envoltente del edificio

Nuevos servicios comunes de interés general

129. "Quorum" para la instalación del ascensor y obligación de pago de los gastos que se generen

130. Instalación del ascensor, ¿se podrá privar de voto a los locales?

131. Servidumbre por instalación ascensor e indemnización al propietario y al arrendatario

132. ¿El acuerdo para la contratación de un director de seguridad se considera nuevo

servicio común o mejora?

133. Construcción de un garaje en zona común

134. Construcción de trasteros en las comunidades de propietarios

135. Quorum para la supresión de la pista de pádel

136. Supresión del servicio de portería y venta del piso

Mejoras

137. Determinación obras de reparación necesaria o de mejora

138. ¿Puede la Comunidad cobrar al propietario que se opuso a la instalación del ascensor por no uso, cuando está siendo utilizado por sus arrendatarios?

139. Obras de mejora y participación disidentes

140. Instalación de piscina como nuevo servicio común o mejora

Instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos

141. Instalación en el garaje de un punto de recarga de vehículos eléctricos

142. Pago del incremento de suministro por la instalación de un punto de recarga en el garaje

Acuerdos unánimes

143. ¿Se ha suprimido la unanimidad en los acuerdos comunitarios?

144. Acuerdo de modificación de los coeficientes y falta de notificación a los ausentes

Acuerdos de mayoría simple

145. ¿Qué acuerdos se pueden adoptar por simple mayoría en la junta de propietarios?

Juicio de equidad

146. ¿Cuándo hay que presentar el juicio de equidad?

147. Imposibilidad de nombramiento de Presidente y administrador por falta del doble "quorum"

148. Segunda Junta para acudir al juicio de equidad

149. ¿Procede instar el juicio de equidad en los supuestos de mayorías cualificadas?

150. Apelación de juicio de equidad

Reparaciones necesarias

Cómputo del voto de propietarios ausentes

151. Cómputo de los votos de los propietarios ausentes

OBLIGATORIEDAD DE LOS ACUERDOS

Obligación de pago por todos los propietarios

152. ¿Se puede exonerar del cumplimiento de un acuerdo al propietario que expresa su voluntad de impugnarlo?

153. Participación en los gastos del ascensor para los locales que no tienen acceso al portal

154. ¿Deben pagar los propietarios de pisos vacíos todos los gastos comunes?

155. Pago de los gastos comunes por la galería de oficinas que no tienen licencia de apertura

Excepciones en el pago de los gastos comunes

Exoneraciones

- 156. Exoneración por desocupación, ¿está obligado el promotor al pago de los gastos
- 157. La exoneración del pago de los gastos comunes por no uso, ¿cómo interpretarla?

Consentimiento expreso del propietario afectado

- 158. El consentimiento expreso del propietario afectado en los acuerdos que requieren unanimidad

ACTAS

Diligenciamiento del libro de actas

- 159. Diligenciamiento del libro de actas sin inscripción previa de la escritura de división horizontal
- 160. Diligenciamiento del libro de actas para obtener el CIF existiendo un solo propietario
- 161. Diligencia libro de actas. Requisitos
- 162. Cambios en la denominación de la Comunidad y reflejo en el libro de actas

Transcripción de los acuerdos

- 163. Transcripción de los acuerdos de las juntas al libro de actas
- 164. Transcripción atrasada de actas en el libro
- 165. Transcripción en el libro de un acta anterior a la última celebrada
- 166. Transcripción en libro de actas de una junta con defectos convocatoria

Pérdida del libro de actas

- 167. Pérdida del libro de actas y responsabilidad del administrador
- 168. Prueba del contenido
- 169. Nuevo libro de actas por retención anterior en el juzgado
- 170. Transcripción al nuevo libro de actas

Inexistencia del libro de actas

- 171. Reclamación morosos sin libro de actas
- 172. Prueba de los acuerdos sin libro de actas por problemas administrativos
- 173. Presidente que rompe el libro de actas

Actas

- 174. Redacción de las actas
- 175. Irregularidades en las actas
- 176. Indicación en el acta de los votos a favor y en contra
- 177. Reflejo de los votos en el acta de forma nominativa
- 178. Relación de las cuotas de participación en el acta de junta
- 179. Inexactitud en el contenido del acta y posible impugnación
- 180. Aprobación de presupuesto en junta sin que conste en acta la cuota de cada uno
- 181. Redacción del acta por el que se cesa a la administradora
- 182. Insultos contra otro propietario en la junta y en carta entregada al administrador

- 183. Deficiente información en el acta e impugnación de acuerdos
- 184. Acta de la junta a la que no asiste ningún propietario
- 185. Acta de la junta donde no se toma acuerdo alguno
- 186. Posibilidad de contratar a un notario para que levante acta de la junta
- 187. Inclusión en acta de todos los propietarios asistentes
- 188. Redacción del acta de una junta donde no se han podido adoptar acuerdos
- 189. Nulidad de la junta constituyente y validez del libro actas y NIF
- 190. Manifestación posterior a la junta de un propietario que se ausentó
- 191. Inclusión en acta de temas personales de índole penal
- 192. Obligación y responsabilidad en la redacción del libro de actas

Lectura del acta de la junta anterior

- 193. Lectura y aprobación del acta de la junta anterior
- 194. ¿Es obligatoria la lectura del acta de la junta anterior?

Subsanación

- 195. Inexactitud en contenido del acta y posible impugnación
- 196. ¿Es subsanable no indicar la asistencia o voto de un propietario?
- 197. Acusación de manipulación actas y aclaraciones posteriores
- 198. Discrepancias con la redacción del acta sobre la reclamación a morosos
- 199. Cambio del contenido del acta a iniciativa de un propietario
- 200. Cambio del concepto de "moroso" por el de "deudor"
- 201. Responsabilidad por errónea redacción del acta
- 202. Pretensión de modificar el acta por el presidente y el secretario entrante
- 203. Acta errónea en cuanto a la votación para el cese del administrador
- 204. Subsanación de un posible error de votación en la redacción del acta
- 205. Errores en el acta y negativa a subsanación

Firma de las actas

- 206. Redacción y firma del acta
- 207. ¿Quién debe firmar el acta, el presidente entrante o el saliente?
- 208. Redacción de actas y firma del presidente entrante
- 209. Firma del acta donde se renueva el Presidente
- 210. Falta firma presidente y ejecutividad acuerdos
- 211. Firma del acta cuando el presidente no asiste
- 212. Negativa del presidente a firmar el acta por disconformidad
- 213. Firma del acta por el secretario titular, que no asistió a la junta
- 214. ¿Qué hacer ante las discrepancias en la redacción del acta del secretario y el presidente?
- 215. ¿Si en el acta falta la firma del presidente o secretario los acuerdos no se podrán ejecutar?
- 216. Redacción del acta por el secretario y negativa de firma por el presidente, que alega discrepancias

- 217. Firma del acta por todos los propietarios
- 218. Redacción del acta por el secretario, negativa de firma por el presidente y remisión a los propietarios

Envío

- 219. Comunicación de los acuerdos comunitarios a los propietarios
- 220. Notificación de las actas a los propietarios
- 221. Remisión de las actas a los propietarios y acreditación del envío
- 222. ¿Debe enviarse el acta a todos los propietarios presentes y ausentes?
- 223. Impugnación de la junta por remisión del acta después del plazo legal
- 224. Notificación del acta y domicilio desconocido
- 225. Notificación y vinculación del acuerdo a través del tablón de anuncios
- 226. Fijación de un correo electrónico como forma de notificación comunitaria
- 227. Forma de comunicación al propietario cuando la vivienda está arrendada
- 228. Notificaciones a los propietarios vía web
- 229. Propietario moroso que reside en el extranjero
- 230. Falta de obligación del arrendatario de entregar notificaciones de la comunidad al arrendador
- 231. Notificaciones al representante de la propiedad
- 232. Impugnación del acuerdo por falta de notificación
- 233. Comunicación del acuerdo a los ausentes. Constancia en el acta

Custodia

- 234. Custodia del libro de actas por el secretario
- 235. Guarda de la documentación de la comunidad en el despacho del administrador
- 236. Obligación de custodiar documentos por el administrador y petición de particulares

EJECUCIÓN DE ACUERDOS

Ejecución

- 237. Consecuencias de las reuniones posteriores cuando una junta ha sido declarada nula judicialmente
- 238. ¿Puede negarse un propietario a la ejecución del acuerdo adoptado hace un año?
- 239. Reclamación de vicios al promotor y que no cumple el presidente, ¿cuál sería la solución?
- 240. Acuerdo en junta y compromisos internos para la instalación del ascensor
- 241. ¿Es necesario la aprobación de la junta anterior?
- 242. Ejecución del acuerdo sobre la instalación del ascensor cuando existe impugnación
- 243. Disconformidad de los ausentes con el acuerdo adoptado en junta por mayoría simple
- 244. Incumplimiento del acuerdo adoptado
- 245. ¿Tiene capacidad el administrador para la ejecución de los acuerdos de la junta

en contra del presidente?

246. Obligación de cumplir los acuerdos de la junta convocada y celebrada con defectos

247. Plazo para la ejecución de un acuerdo sobre el despido de un trabajador

248. ¿Puede la comunidad declarar la nulidad de las juntas?

249. Impugnación y ejecución de acuerdos

250. Prescripción para la ejecución de acuerdos de junta de propietarios

Revocación

251. Revocación de acuerdos anteriores. Aspectos generales

252. Acuerdo junta exonerando a los sótanos del pago de determinadas obras y posible revocación

253. Acuerdo de exoneración temporal y revocación

254. ¿Hasta qué momento se puede revocar un acuerdo?

255. Revocación del acuerdo de destitución del administrador cuando no ha sido ejecutado por el presidente

256. ¿Procede revocar un acuerdo cuando la junta va en contra de sus propios actos?

257. Acuerdo por el que se cede el uso de un patio común, ¿vincula a los nuevos propietarios?, ¿procede la revocación?

258. Quorum para rectificar el anterior acuerdo

259. Anulación de un acuerdo anterior unánime por otro de mayoría

260. Revocación del acuerdo sobre la reducción de la cuota de participación del local

261. Revocación del acuerdo de instalación de un ascensor cuando existe sentencia firme

262. Revocación del acuerdo por el que se permitía a un propietario la apertura de una salida de emergencia para un local que se encuentra arrendado

263. Votación negativa para exigir la retirada de alteraciones en elementos comunes cuando con anterioridad se había acordado proceder contra ellas, ¿se puede entender que existen propietarios afectados?

264. Acuerdo para accionar judicialmente contra determinados propietarios y nueva junta para posible desistimiento

265. Convocatoria del presidente para modificar acuerdos anteriores

266. Revocación del acuerdo por el que se permitía la segregación de una vivienda

267. Rectificación, en nueva junta, de la decisión del cese del administrador

268. Revocación del acuerdo sobre la instalación de una piscina

269. Rectificación del presupuesto del ascensor en nueva junta

270. Revocación de un acuerdo en perjuicio de un propietario que aceptó las condiciones impuestas en junta

271. Cese y nuevo nombramiento en junta del mismo administrador

272. Proposición por un propietario para volver a tratar un asunto en junta

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

273. Requisitos para la impugnación de acuerdos

274. Excepciones a la obligación de estar al corriente de pago para la impugnación de acuerdos

275. Inicio del plazo para la impugnación del acuerdo estando el propietario presente en la junta

276. Impugnación de acuerdo comunitario que reitera uno anterior

277. Cómputo de días inhábiles para el plazo de impugnación de acuerdos