



TU MUNDO LEGAL.

Guía Práctica:

Comunidad de Propietarios

© Arag Legal Services S.L. advierte que queda absolutamente prohibido cualquier tipo de reproducción total o parcial de todos los contenidos o elementos de esta Guía Legal. www.arag.es

Índice del documento

1. Introducción	3
2. ¿Qué es una Comunidad de Propietarios?	4
3. ¿Cómo se constituye una Comunidad de Propietarios?	5
4. Órganos de la Comunidad de Propietarios	7
4.1 Junta de Propietarios.....	7
4.2 Presidente	8
4.3 Vicepresidente.....	9
4.4 Secretario.....	9
4.5 Administrador	10
5. Tipos de Juntas de Propietarios.....	10
6. Asistencia y quórum.....	11
7. Las Convocatorias.....	12
8. Los Acuerdos.....	13
9. El Libro de Actas.....	14
10. El Fondo de Reserva.....	16

TU MUNDO LEGAL.

1. Introducción

La Comunidad de Propietarios es una **Comunidad** de bienes un tanto diferente, así se refleja en el artículo 396 del Código Civil, ya que reconoce a la Propiedad Horizontal el carácter de propiedad especial. Esa propiedad especial hace referencia al derecho que cada dueño de los diversos pisos, locales, plazas de aparcamiento, trasteros, etcétera, de un mismo edificio, tiene sobre los restantes elementos.

Según este sistema de copropiedad, corresponde al dueño de cada piso o local, por un lado, el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su vivienda o local y además, la copropiedad, junto con los demás vecinos, de los elementos comunes del edificio (escaleras, patios, portales, ascensores, elementos estructurales, fachadas, instalaciones de suministros, etc.)

A cada piso o local se atribuye una cuota de participación (en centésimas) con relación al valor total del edificio, que sirve de módulo para determinar qué porcentaje de los gastos de la Comunidad ha de abonar cada propietario. Cuando usted compra (o hereda, dona, etc.) un piso en Propiedad Horizontal, lo hace respecto a ambas cosas, esto es, no sólo el piso sino también, y conjuntamente, una determinada cuota de participación en los elementos comunes.

Por tanto el propietario no es sólo propietario del elemento exclusivo que posee (piso, garaje...) sino también es comunero de una serie de elementos indivisibles que a la vez pertenecen a todos los propietarios de la Comunidad, es decir, a los Comuneros.

El artículo 396 del Código Civil regula la base de las Comunidades, cuya materia queda ampliamente legislada en la Ley de Propiedad Horizontal. Mencionemos entonces el artículo 396 del Código Civil:

“Los diferentes pisos o locales de un edificio ó las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y

ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto.

Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”

2. ¿Qué es una Comunidad de Propietarios?

Una Comunidad de Propietarios es una comunidad de bienes en la que conviven por un lado derechos **singulares y exclusivos** de cada uno de los propietarios (llamados derechos privativos) y por otro, derechos de **copropiedad** sobre elementos o servicios comunes entre todos los vecinos propietarios.

Según este sistema de copropiedad, corresponde al dueño de cada piso o local, por un lado, el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su vivienda o local y además, la copropiedad, junto con los demás vecinos, de los elementos comunes del edificio (escaleras, patios, portales, ascensores, elementos estructurales, fachadas, instalaciones de suministros, etc.)

Las Comunidades de propietarios se rigen legalmente por:

© Arag Legal Services S.L. advierte que queda absolutamente prohibido cualquier tipo de reproducción total o parcial de todos los contenidos o elementos de esta Guía Legal. www.arag.es

- El artículo 396 del Código Civil.
- La Ley de Propiedad Horizontal.
- La voluntad de los propietarios expresada en los Estatutos, siempre y cuando no sean contrarios a lo establecido en la Ley.

Esta legislación se aplicará en Comunidades de propietarios que se encuentren en los siguientes supuestos:

- Aquellas Comunidades que hayan otorgado título constitutivo de Propiedad Horizontal conforme a Ley.
- Las Comunidades de propietarios que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil, aún cuando no hayan otorgado título constitutivo

3. ¿Cómo se constituye una Comunidad de Propietarios?

Para que una Comunidad de Propietarios exista jurídicamente es necesario otorgar un **Título Constitutivo** mediante el cual el promotor acude al notario y otorga una escritura de **División Horizontal** en la que, existiendo previamente una declaración de obra nueva, independiza/divide cada uno de sus elementos: viviendas, garajes, trasteros...

El Título Constitutivo de la Propiedad Horizontal debe contener necesariamente:

- La **descripción de la totalidad** del edificio y demás construcciones anexas (zonas comunes, garajes, locales....)
- La descripción detallada de cada parte **individual** (pisos, garajes...)
- La **cuota de participación** de cada vivienda, local, plaza de garaje...

En el título se fija la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, tomando como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble (que sirve de módulo para determinar qué porcentaje de los gastos de la Comunidad ha de abonar cada propietario), su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume que el propietario en cuestión va a hacer de los elementos comunes.

El título suele contener, además, determinadas reglas de utilización del edificio, de sus pisos y locales, instalaciones y servicios, gastos, administración, conservación y reparaciones, que forman los estatutos de la Comunidad.

Únicamente podrá inscribirse una Comunidad de Propietarios en el Registro de la Propiedad cuando se haya otorgado Título Constitutivo. Normalmente se registran de forma conjunta los Estatutos y el Título Constitutivo.

Los **Estatutos** de la Comunidad de Propietarios han de ser acordados por todos sus miembros, sin excepción, ya que la Ley exige unanimidad. La misma unanimidad será necesaria para la modificación.

Básicamente, unos Estatutos deberían regular los siguientes aspectos:

- El **uso y destino** del edificio, de cada uno de los pisos o locales y de las instalaciones y servicios comunes.
- La **distribución** entre los propietarios de los gastos comunes.
- La **administración** y gobierno de la Comunidad.
- **Normas** sobre seguros, conservación y reparación del edificio.

Es posible que los Estatutos se formalicen en documento privado y no en escritura pública, aunque es un caso menos usual. Ahora bien, siempre deberá estar firmado por todos los copropietarios. Al tratarse de un documento privado no podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que podría aportar problemas una vez que se produjera una venta de uno de los primeros comuneros hacia otra persona que no hubiera sido uno de los primeros firmantes, pues no estaría obligado a acatar dichos Estatutos, por ello es importante que los Estatutos se realicen en documento público y puedan así registrarse.

Los Estatutos deben respetar rigurosamente la Ley.

Además de los Estatutos, los propietarios pueden establecer un Reglamento de Régimen Interno. A través de este reglamento podrán regular la convivencia cotidiana y la utilización de los servicios comunes. A diferencia de los Estatutos, no necesitan ser inscritos en el Registro de la Propiedad para obligar a todos los propietarios.

4. Órganos de la Comunidad de Propietarios

Los órganos de la Comunidad de propietarios son:

- La Junta de Propietarios.
- El Presidente y los vicepresidentes.
- El Secretario.
- El Administrador.

Cabe la posibilidad de crear otros órganos subsidiarios si así lo establecen los Estatutos o bien, lo decide la Junta de Propietarios.

4.1 Junta de Propietarios

La Junta de Propietarios es el órgano soberano de cada Comunidad y en él se encuentran las competencias máximas para su funcionamiento. Todos los demás órganos están subordinados a él y obligados al cumplimiento de sus acuerdos.

La Junta está formada por la reunión de los propietarios, concretamente de aquellos que asistan, de los diversos elementos que forman el edificio. Para que los acuerdos sean válidos será necesario que se ajusten al quórum que la Ley exige.

Corresponde a la Junta de Propietarios:

- **Nombrar y cesar** a las personas que ejerzan los cargos de Presidente, Secretario y Administrador y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquellos.
- **Aprobar el plan de gastos** e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los **presupuestos** y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.
- Aprobar o reformar los **estatutos** y determinar las **normas** de régimen interior.
- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

4.2 Presidente

El presidente es el **máximo representante** legal de la Comunidad.

El Presidente deberá ser uno de los propietarios y será nombrado mediante elección o, a falta de candidatos, mediante **turno rotatorio o sorteo**. Será elegido por **mayoría simple** salvo que los Estatutos dispusieran otra cosa.

El nombramiento es **obligatorio**. Si el designado no puede desarrollar este cargo podrá excusarse invocando ante el Juez de Primera Instancia las razones que le asistan para ello, dentro del mes siguiente a su acceso al cargo. El juez, a través de un sencillo procedimiento designará al propietario que deberá sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a un nuevo nombramiento.

Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, sea imposible para la Junta designar al Presidente de la Comunidad.

El Presidente ostenta legalmente la representación de la Comunidad, tanto en un procedimiento judicial como fuera del mismo, en todos los asuntos que la afecten.

Los cargos de Secretario y Administrador pueden desarrollarse por el mismo Presidente siempre que los Estatutos no establezcan lo contrario.

Todos los cargos serán nombrados por **plazo de un año**, a menos que los estatutos establezcan otro plazo diferente.

El Presidente puede ser destituido de su cargo antes de que este expire por acuerdo de la Junta de Propietarios convocada en sesión extraordinaria. La destitución se adoptará con el mismo quórum que la elección, es decir, por mayoría simple.

4.3 Vicepresidente

El cargo de Vicepresidente es **opcional** y en caso de que la Junta de Propietarios decida su existencia se nombrará de la misma forma que el Presidente.

Corresponde al vicepresidente, **sustituir** al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de Propietarios.

Al igual que el cargo de Presidente, el vicepresidente será nombrado por un año, siempre y cuando los Estatutos de la Comunidad no hayan estipulado otro periodo.

4.4 Secretario

El Secretario y el Administrador pueden ser la misma persona de forma que las funciones del primero pasaría a desarrollarlas el Administrador conjunto a las suyas propias.

Los deberes del Secretario son:

- Custodiar toda la documentación relativa a la Comunidad durante un periodo no inferior a 5 años.
- Redactar el acta de la Junta de Propietarios.
- Notificar a los comuneros todas las comunicaciones y notificaciones que les afecten.
- Colaborar con el Presidente en la convocatoria de la Junta.

Los designados pueden ser cesados en sus cargos antes del fin de su mandato por acuerdo de la Junta de Propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

© Arag Legal Services S.L. advierte que queda absolutamente prohibido cualquier tipo de reproducción total o parcial de todos los contenidos o elementos de esta Guía Legal. www.arag.es

4.5 Administrador

El Secretario y el Administrador pueden ser la misma persona, no siendo necesario que sea uno de los propietarios. Puede ser nombrado un profesional experto en este tipo de materia, o una corporación o asociación creada para desarrollar este tipo de actividades.

Corresponden al Administrador las siguientes facultades:

- Velar por el buen funcionamiento de la casa y de sus instalaciones.
- Preparar el plan de gastos para someterlo a la Junta.
- Atender a la conservación del edificio, acometiendo las reparaciones que sean urgentes.
- Ejecutar los acuerdos en materia de obras, realizando los cobros y pagos procedentes.
- Actuar como Secretario de la Junta, si no hay uno especialmente designado para ello.

Los designados pueden ser cesados en sus cargos antes del fin de su mandato por acuerdo de la Junta de Propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

5. Tipos de Juntas de Propietarios

Según establece el artículo 16 de la Ley, las Juntas pueden ser **Ordinarias** o **Extraordinarias**.

- Son Juntas **Ordinarias** las que se reúnen para aprobar los presupuestos y las cuentas de la Comunidad. Como ambas funciones son anuales, ésta es la periodicidad mínima con la que debe celebrarse, es decir, debe convocarse como poco una Junta Ordinaria cada año. Deben convocarse con una antelación mínima de **seis días**.
- La Junta podrá reunirse con carácter extraordinario cuando se den diferentes situaciones en las que el Presidente crea conveniente convocar una Junta. También podrá convocarse una Junta **Extraordinaria** siempre

© Arag Legal Services S.L. advierte que queda absolutamente prohibido cualquier tipo de reproducción total o parcial de todos los contenidos o elementos de esta Guía Legal. www.arag.es

que lo soliciten una cuarta parte de los propietarios, o los propietarios que representen una cuarta parte de las cuotas. Este tipo de juntas no tienen establecido un tiempo exacto de antelación para poder convocarlas, pero deberá hacerse con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

6. Asistencia y quórum

La asistencia a la Junta de Propietarios puede ser **personal** o mediante **representante legal**.

También cabe **apoderar** a otra persona, bastando para ello un escrito firmado por el propietario en el que figuren los datos del representante, los del representado y la Junta para la que la representación se otorga.

Si algún piso o local pertenece “pro indiviso” (conjuntamente) a diferentes propietarios, éstos deben nombrar un representante para asistir y votar en las juntas.

Si el departamento está en **usufructo**, será el nudo propietario el que deberá asistir a la Junta y tendrá el derecho a voto. El usufructuario podrá representar al nudo propietario siempre que no se trate de acuerdos que exijan unanimidad o versen sobre obras y mejoras extraordinarias, supuestos en los que necesitará una delegación expresa por parte del nudo propietario hacia el usufructuario.

Los propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad (y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada), podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán **derecho de voto**.

El **acta** de la Junta debe reflejar los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la Comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías necesarias para lograr acuerdos.

La **citación** a cada propietario para asistir a las Juntas de Propietarios se hará por quien haga las veces de Secretario en el domicilio en España señalado por el propietario.

En el caso de que el Propietario no haya señalado ningún domicilio a efectos de notificaciones, se hará la citación en el mismo piso o local de que es propietario en la Comunidad.

Si no se puede hacer la citación en el lugar mencionado anteriormente, se hará colocando la citación en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible de uso general habilitado al efecto. Esta comunicación surtirá efectos una vez transcurridos tres días naturales.

El quórum de asistencia para que quede válidamente constituida la Junta de Propietarios es:

- **En primera convocatoria:** Presencia de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
- **En segunda convocatoria:** Cualquier número de socios o de cuotas.

7. Las Convocatorias

Según el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, la Convocatoria deberá hacerla el **Presidente** o, en su defecto, los propietarios que promuevan la reunión, siempre que:

- El mínimo de los convocantes sea igual o superior a la **cuarta parte** del total de comuneros.
- Fuese cual fuese el número de los comuneros convocantes, los coeficientes de éstos sumen el **25 por ciento** del total.

La convocatoria debe reunir diferentes requisitos. En cuanto a contenido se refiere deberá reflejar lo siguiente:

- Asuntos que se vayan a tratar (**orden del día**).
- **Lugar, día y hora** de celebración en primera y en segunda convocatoria.

- La **persona** o personas que convocan.
- Relación de propietarios que no estén al día en el pago de las cuotas.

Formalmente la convocatoria deberá realizarse por escrito. La convocatoria debe realizarse en dos momentos diferentes para potenciar así la mayor asistencia posible de los comuneros. Normalmente las citas suelen fijarse el mismo día, pero con una diferencia mínima de **media hora** entre ambas.

También podrá celebrarse válidamente la Junta sin necesidad de previa convocatoria cuando estando presentes todos los propietarios deciden celebrarla.

Los comuneros/propietarios tienen la obligación de comunicar al Secretario o a quien ostente este cargo el **domicilio** donde quieren recibir las citaciones y comunicaciones de la Comunidad, de modo que no tendrán validez si no se reciben en esta dirección. En caso de no cumplir con esta obligación, la notificación/comunicación se realizará en el domicilio que le corresponda en la Comunidad. Si esto no fuera posible se colgará en el tablón de anuncios o en lugar visible de uso general.

Las Juntas Ordinarias deben convocarse con una antelación mínima de **seis días** y las Extraordinarias no tienen establecido un tiempo exacto, pero deberá hacerse con la antelación que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

8. Los Acuerdos

Los Acuerdos de las Juntas no constituyen reglas de Comunidad, solamente lo hacen en dos casos: cuando se aprueban los Estatutos (por unanimidad) o el Reglamento de Régimen Interior (que no es obligatorio pero recoge las normas de convivencia de la Comunidad).

La adopción de los acuerdos requerirá de las siguientes mayorías (según la normativa común, ya que existen normativas autonómicas que establecen otras):

- **Unanimidad**, para los acuerdos que impliquen modificación del título constitutivo de la Comunidad o de los estatutos.

- **Tres quintas partes (mayoría cualificada)** de los propietarios que representen tres quintas partes de las cuotas, para:
 - a) Establecer o suprimir servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.
 - b) Constitución de servidumbres que afecten a elementos comunes de interés general.
 - c) Para arrendar elementos comunes que no tengan asignado un uso concreto dentro del edificio. Para arrendar elementos comunes será necesario además el consentimiento del propietario directamente afectado, si hubiere alguno.
- **Mayoría simple** de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, para realizar obras o establecer servicios que tengan por objeto eliminar barreras arquitectónicas que dificulten el acceso de minusválidos.
- **Una tercera parte de los propietarios** que representen una tercera parte de las cuotas, para instalar infraestructuras comunes de acceso a servicios de telecomunicación, sistemas de aprovechamiento de energía solar o de acceso a nuevos suministros energéticos colectivos.

En el resto de los supuestos se requerirá mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación en primera convocatoria, y simple mayoría de asistentes que representen más de la mitad de las cuotas presentes en segunda convocatoria.

En los tres primeros supuestos se entenderá que han votado a favor del acuerdo los propietarios no presentes en la Junta que, debidamente notificados, no manifiesten al Secretario su oposición al acuerdo adoptado en el plazo de **30 días** naturales.

Los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.

9. El Libro de Actas

Los acuerdos de la Junta de Propietarios deben reflejarse en un **libro de actas** homologado por el Registrador de la Propiedad que corresponda al edificio.

El **acta** de cada reunión de la Junta de Propietarios debe expresar, al menos, lo siguiente:

- La **fecha y el lugar** de celebración.
- El **autor** de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.
- Su **carácter** ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.
- Relación de todos los **asistentes** y sus cuotas de participación.
- El **orden del día** de la reunión.
- Los **acuerdos** adoptados.

El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

El acta de las reuniones debe remitirse a los propietarios.

La forma de **notificación** de los acuerdos depende de la mayoría exigida para su aprobación. En este sentido, cabe señalar lo siguiente:

- Acuerdos adoptados por mayoría. Es suficiente la simple notificación o comunicación.
- Acuerdos que requieran unanimidad. Se deberán comunicar en el piso o local del propietario. Si esta medida no fuera suficiente, se deberá publicar en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con la indicación de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, debidamente firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la Comunidad con el visto bueno del presidente. La notificación que se lleve a cabo de esta forma produce plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

No es necesaria una notificación fehaciente excepto en los casos en que haya un uso indebido de la vivienda o local.

© Arag Legal Services S.L. advierte que queda absolutamente prohibido cualquier tipo de reproducción total o parcial de todos los contenidos o elementos de esta Guía Legal. www.arag.es

Una vez se han adoptado los acuerdos en la Junta de Propietarios, éstos se deben recoger en un libro de actas diligenciado por el registrador de la propiedad. Las actas que recogen los acuerdos a los que ha llegado la Junta, no necesitan ser firmadas por todos los presentes.

Cada Comunidad de Propietarios debe contar con un Libro de Actas y, únicamente sólo puede diligenciarse un libro por Comunidad, salvo que existan subcomunidades, como por ejemplo garajes, o haya otro órgano colectivo especial permanente, en cuyo caso se diligencian los correspondientes a éstos últimos.

El secretario, o la persona que ostente el cargo, debe custodiar y conservar los Libro de Actas de la Junta de propietarios durante **5 años**.

10. El Fondo de Reserva

La Comunidad de Propietarios está obligada a constituir un **Fondo de Reserva**, ya que el artículo 9.1,f) de la Ley de Propiedad Horizontal dice que es obligación de cada propietario "*[...] **Contribuir**, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender a las obras de conservación y reparación de la finca.[...]*".

Así se estipula un fondo económico propiedad de la comunidad formado por una cantidad de dinero aportada por los propietarios y destinada a atender los gastos que generen las obras de conservación y reparación del edificio.

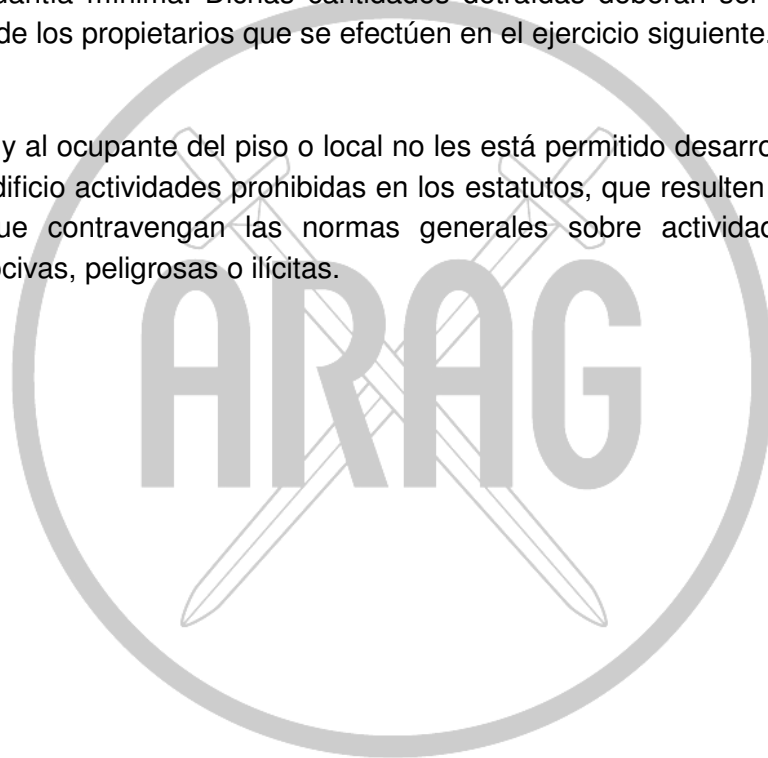
El Fondo de Reserva tendrá la cuantía que determine la Junta de Propietarios, pero no podrá ser inferior al **cinco por ciento del último presupuesto** ordinario de la Comunidad.

Esta previsión, de obligado cumplimiento, no da una solución en la práctica, ya que esta cantidad no suele ser suficiente para el fin destinado. Las aportaciones al fondo de reserva tienen carácter de definitivas e irreversibles, luego no se devolverán en ningún caso.

La Comunidad de Propietarios podrá suscribir con cargo al Fondo de Reserva un seguro de daños causados en la finca. También podrá con cargo al Fondo contratar un servicio de mantenimiento permanente del edificio y de sus instalaciones.

Las cantidades que se detraigan del Fondo de Reserva durante el ejercicio presupuestario para atender a gastos de reparación y conservación del edificio permitidos por la Ley, se computarán como parte integrante del Fondo a los efectos de calcular su cuantía mínima. Dichas cantidades detraídas deberán ser cubiertas con aportaciones de los propietarios que se efectúen en el ejercicio siguiente.

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del edificio actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las normas generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.



TU MUNDO LEGAL.