



Obligaciones de los propietarios en la comunidad de vecinos

Una **comunidad de propietarios** está regida legalmente por textos jurídicos que marcan los límites de actuación en esta forma de asociación de individuos tan habitual en los edificios españoles.

Estos dos textos son la [Ley española de Propiedad Horizontal](#) de 1960 que fue reformada en diciembre de 2003 y el artículo 396 del **Código Civil**, además de los propios Estatutos que definen todos los miembros de la comunidad.

Ambos documentos recogen la base jurídica sobre el funcionamiento de una comunidad de propietarios, cómo se deben articular las relaciones entre vecinos, sus principales obligaciones con la comunidad o cómo elegir sus órganos consultivos.

La [Ley de Propiedad Horizontal](#), por tanto, establece los derechos y obligaciones que los propietarios de una comunidad tienen sobre las partes comunes, cómo fachada del edificio, escalera, garaje, y los elementos privativos, esto es, la propiedad exclusiva de su propietario.

Descubra en el siguiente monográfico cuáles son las obligaciones que debe atender cada propietario que forme parte de una comunidad regulada bajo esta ley.

Obligaciones de los propietarios

a) Obligaciones de conservación de instalaciones generales

Una de las obligaciones de los propietarios reside en la conservación de las instalaciones comunes del edificio.

Según se lee en el artículo 9 de la citada ley, los propietarios deben respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, sean privados o de uso general, estén o no incluidos en su piso o local.

El artículo, además, obliga a su **buen uso** e insta a que se evite en todo momento posibilitar daños o desperfectos.

La obligación de la **buena conservación** se extrapola incluso al propio piso del propietario en cuánto que pueda perjudicar un uso indebido del mismo al resto de la comunidad.

Acceso a la vivienda por reparaciones externas

En ocasiones, la reparación de determinadas instalaciones que afectan al conjunto de la comunidad de propietarios puede exigir que los técnicos tengan que acceder a una vivienda en particular para poder repararlos.

En esta circunstancia, la **Ley de Propiedad Horizontal** afirma en su artículo 9 que el propietario debe consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles para la creación de servicios comunes de interés general.

Entendemos por servicios de interés general el ascensor, la portería o la vigilancia, entre otros.

Además, el propietario tendrá **derecho a una indemnización** por parte de la Comunidad en caso de daños o perjuicios ocasionados.

b) Obligaciones económicas

Cuotas de participación

Tal vez, el establecimiento de las cuotas de una **comunidad de propietarios** es junto con la elección de sus cargos una de las primeras decisiones en la vida de muchas comunidades de vecinos.

Es lógico que los integrantes de esta comunidad se vean obligados a contribuir con una cuota económica al



mantenimiento y conservación de las partes comunes, como la escalera, el ascensor, la limpieza o el tejado, por poner algunos ejemplos.

En el citado artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** se pone de manifiesto, en esta línea, que los propietarios deberán contribuir a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Lo habitual es que esta contribución se materialice en una **cuota mensual**.

Un aspecto importante de este apartado estriba en que el propietario que no realice los pagos oportunos a la comunidad responde ante esta con su propio inmueble hasta el límite de los que correspondan al año en que se realiza la compra y al anterior.

Puede ocurrir que no todos los vecinos paguen la misma cuota, pues existe una **cuota de participación** que puede venir reflejada en la escritura de compraventa de la vivienda o estar fijada en los estatutos de propiedad horizontal del piso y establece una cuantía en proporción a varios parámetros, como la superficie útil de cada piso en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación o los elementos comunes.

Esta cuota se suele fijar en la **escritura de división horizontal** y su determinación suele corresponder al promotor del edificio en el momento de vender los pisos, por acuerdo de los propietarios o por resolución judicial.

En cualquier caso, esta cuota puede modificarse si existe un acuerdo unánime entre todos los vecinos de la comunidad.

El fondo de reserva

El **fondo de reserva** es una cantidad económica construida con las aportaciones de todos los propietarios que se reserva para imprevistos, obras de conservación o reparación de la finca.

Esta aportación es otra de las obligaciones de los propietarios. El artículo 9 de la **Ley de Propiedad Horizontal** lo relata de la siguiente manera: *"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 las obras de conservación y reparación de la finca"*.

La cantidad del fondo de reserva, por otra parte, no podrá ser inferior "en ningún caso" al 5% del último presupuesto ordinario.

En cuanto a las obras a las que va destinado este dinero se encontrarían algunas ordinarias como limpieza de tuberías o mantenimiento de antenas u otras extraordinarias como problemas con las instalaciones de luz, gas, agua o reparaciones de fachadas.

c) Obligaciones de comunicación

Localizar a un vecino para comunicarle que está pendiente de sus pagos o indicarle cuándo tiene lugar la próxima junta no suele constituir un grave problema en las comunidades de vecinos pues su domicilio habitual coincide con la vivienda de esa comunidad.

Pero puede ocurrir que esa localización no sea tan sencilla. En estos casos, el propietario tiene obligación de comunicar al secretario *"por cualquier medio"* el domicilio en España, con el fin de poder enviar cualquier notificación.

La **Ley de Propiedad Horizontal** matiza este punto y añade que si resulta imposible hacer llegar al propietario una notificación se entenderá comunicada mediante la colocación de un aviso en el tablón de anuncios del edificio o *"en un lugar visible de uso general habilitado al efecto"*.

Cambio de titularidad

Si el propietario decidiera cambiar de titularidad de la vivienda también debe comunicarlo al secretario de la comunidad, pues de lo contrario, seguirá respondiendo ante sus obligaciones económicas con ésta.