



DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE UNA COMUNIDAD

Los Propietarios que constituyen una Comunidad disponen, según la Ley de Propiedad Horizontal, una serie de derechos:

- Todo propietario **tiene el derecho singular y exclusivo de propiedad** sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los **anejos** que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

Además, ostenta la **copropiedad**, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

- **Todo Propietario puede realizar obras dentro de su casa** o unidad de ocupación independiente, siempre y cuando no afecten a la estructura o a la seguridad del edificio.

Estas obras no podrán alterar la cimentación, vigas y muros de carga, ni podrán perjudicar los derechos de otros Propietarios.

Además, ha de comunicar la realización de dichas obras al Presidente de la Comunidad, preferentemente por escrito y de forma fehaciente (que quede constancia de su recepción), por ejemplo, a través de burofax, o con una copia del escrito firmado por el Presidente manifestando que lo ha recibido.

- Si la aprobación en Junta de la instalación de servicios comunes de interés general (como un ascensor) supone molestias sobre espacios privativos de algún vecino, habrá que **solicitar su consentimiento**. En cualquier caso, éste tendrá la obligación de soportarlas, aunque tiene el derecho a ser compensado por los daños y perjuicios que se le pueda causar.

- **Todos los Propietarios tienen derecho a votar** en la Junta de Propietarios.

Sin embargo, los Propietarios que en el momento de iniciarse la Junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas sus deudas frente a la Comunidad, sin haber impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial (esto es, haber realizado el depósito de la suma adeudada ante el Juez o el Notario), podrán participar en sus deliberaciones, pero no podrán ejercer su derecho de voto.

Si el pago de la deuda se hace efectivo en el momento de iniciarse la Junta, se restituye en ese instante al Propietario su derecho de voto.

- **Todo Propietario tiene el derecho a ser Presidente** de la Comunidad.
- Cualquier Propietario puede solicitar que la Junta de Propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier **tema de interés** para la Comunidad.

A tal efecto, ha de dirigir un escrito al Presidente en el que especifique claramente los asuntos que desee tratar, para que los incluya en el orden del día de la siguiente Junta.

- **Los acuerdos** que se tomen en las Juntas y sean contrarios a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad, o resulten gravemente lesivos o perjudiciales para algún Propietario o para la Comunidad, **podrán ser impugnados** ante el Juez en el plazo de un año o tres meses, respectivamente.

Dicha impugnación se realiza judicialmente, y en ella el Propietario debe manifestar su desacuerdo y designar Abogado y Procurador.

Previamente a la impugnación de estos acuerdos, sin embargo, el Propietario ha debido salvar su voto en la Junta, es decir, ha debido mostrar su disconformidad.