



## OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE UNA COMUNIDAD

Los Propietarios que constituyen una Comunidad tienen, según la Ley de Propiedad Horizontal, una serie de obligaciones.

- Cada Propietario tiene la obligación de **respetar** las instalaciones generales de la Comunidad y sus elementos comunes, ya sean de uso común o privado, y se encuentren o no dentro de su piso o local.
- Además de las instalaciones generales, están obligados a **mantener** en buen estado de conservación su propio piso o local. En caso de que se produzcan daños, el Propietario que los haya causado o las personas sobre las que él responda deberán resarcir el daño.
- El Propietario u ocupante de la vivienda o local no puede desarrollar en ella, o en el resto del inmueble, **actividades prohibidas** por los Estatutos que resulten dañosas o contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.
- **Consentir** en su vivienda o local las **reparaciones** que exija el servicio del inmueble y permitir en él las **servidumbres** imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a la Ley sobre Propiedad Horizontal, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.
- Cada Propietario está obligado a **permitir la entrada** en su vivienda para:
  - \_ La conservación de su propio piso o local.
  - \_ Realizar las reparaciones necesarias en las instalaciones generales y en los elementos comunes (tuberías, obras en la fachada, etc.).
  - \_ Realizar inspecciones para detectar problemas, tanto en los elementos comunes como en los privativos.
  - \_ Si al llevar a cabo cualquiera de estas acciones se produjera algún daño en la propiedad, será la Comunidad la encargada de resarcirlo, excepto en aquellos casos en que la entrada a la vivienda o local haya sido para la conservación del mismo, que serán costeados por el Propietario.
- Cada Propietario está obligado a contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a los gastos generales derivados del mantenimiento y reparación, así como a las cargas y responsabilidades del inmueble, siempre y cuando no se trate de obras individuales. También debe contribuir al Fondo de Reserva que exista en la Comunidad para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales.

El **adquirente** de una vivienda o local responde con el propio inmueble adquirido **de las cantidades adeudadas** a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la **anualidad** en la cual tenga lugar la adquisición **y a los tres años naturales anteriores**. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

Se consideran **gastos generales** los que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, **sin perjuicio de** aquellas innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble servicios e instalaciones cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, en cuyo caso el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

- Cada Propietario debe **comunicar** al Secretario de la Comunidad su domicilio en España, a través de cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. De esa forma, se le podrán hacer llegar las citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la Comunidad. Si el Propietario no comunicara dicho domicilio, las notificaciones y citaciones se enviarán a:
  - \_ Si el Propietario no viviera en la Comunidad, se tomará como domicilio su piso o local en la misma,

surtiendo de plenos efectos jurídicos las entregas a su ocupante.

- Si aún así no se pudiera entregar la comunicación correspondiente, se expondría en el tablón de anuncios de la Comunidad o en un lugar visible de uso general destinado al efecto. Se incluirá la fecha y motivos de la citación, así como la firma del Secretario de la Comunidad y el visto bueno del Presidente. Dicha notificación tendrá plenos efectos jurídicos a los tres días hábiles de su exposición.
- Además, el Propietario ha de comunicar al Secretario de la Comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.
- Todo Propietario tiene, además del derecho, la obligación de ser Presidente de la Comunidad. En cualquier caso, hay circunstancias excepcionales que permiten quedar liberado de esta obligación.