

## Elementos - Derechos y Deberes de los propietarios

**¿Qué son los elementos comunes y elementos privativos?**

**¿Cuál es la diferencia entre ambos?**

**Los elementos comunes:** son aquellos que son necesarios utilizar para disfrutar las instalaciones existentes en la comunidad, es decir cosas que son de uso común por todos los propietarios como son portería, escaleras, ascensores...: son aquellos que son necesarios utilizar para disfrutar las instalaciones existentes en la comunidad, es decir cosas que son de uso común por todos los propietarios como son portería, escaleras, ascensores..

**Los elementos privativos:** son los pisos, locales, plazas de garaje, que son solamente utilizados por su dueño, además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos. son los pisos, locales, plazas de garaje, que son solamente utilizados por su dueño, además de estar suficientemente delimitados del resto de los elementos comunes anteriormente expuestos.

**¿Cuáles son las obligaciones de cada uno de los propietarios respecto a las partes privativas?**

Cada propietario puede realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero debe comunicar al Presidente de la Comunidad la realización de las mismas.

Al propietario del piso o local u ocupante del mismo les esta prohibido desarrollar en él actividades no permitidas por los estatutos, dañosas para la finca, peligrosas, incómodas o perjudiciales en general.

El Presidente de la comunidad a iniciativa de cualquiera de los propietarios, requerirá a quien realice estas actividades para la inmediata cesación de las mismas, antes de iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Si el infractor persiste en su conducta, el Presidente previa autorización de la Junta de Propietarios, podrá entablar acción de cesación a través de procedimiento judicial.

Una vez presentada y acreditada la demanda, tendrá que incluirse la certificación de acuerdo de la Junta para iniciar el pleito y tras la presentación de la misma, el Juez podrá acordar la cesación inmediata de la actividad prohibida bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia.

La demanda se dirigirá contra el propietario del piso o contra el inquilino en caso de que esté alquilado. Si la sentencia estima la causa de su interposición, podrá disponer no sólo de la cesación indefinida de la actividad, sino incluso la cuantía a determinar por los daños y perjuicios causados a la comunidad, y la privación a usar la vivienda o local por un tiempo no superior a tres años en función de la gravedad de la infracción. Si el causante de los mismos es un inquilino la sentencia puede declarar extinguido el contrato de arrendamiento, así como el inmediato lanzamiento del arrendatario.

Con respecto a los elementos comunes, se pueden dividir, cambiar, o modificar siempre que el acuerdo sea tomado por mayoría, no sólo de los afectados, sino con la intervención y aprobación de todos los miembros que componen la Comunidad, ya que si llegará el caso se tendría que modificar el título constitutivo porque los cambios producidos en el título afectarán a todos los miembros.

### **¿Cuáles son las obligaciones de cada uno de los propietarios respecto a las partes comunes?**

- Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, permitiendo la entrada en el mismo para dar solución a los problemas que se hayan podido crear.
- Respetar los servicios comunes e instalaciones generales.
- No realizar en el inmueble alteración alguna, y si advierte la necesidad de hacer reparaciones urgentes, tendrá que comunicárselo al administrador sin mas dilaciones.
- Contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título a lo establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. La contribución debe de ser realizada en los plazos y cantidades determinadas en la Junta.

### **¿Qué ocurre cuando uno de los propietarios no paga los recibos correspondientes a las partes comunes?**

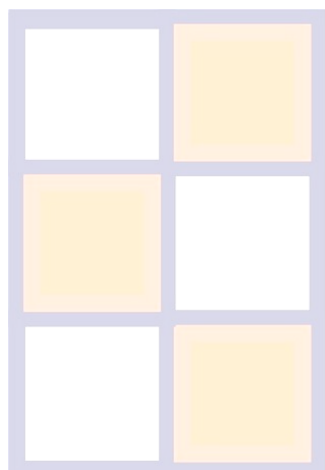
En caso de impago, el Presidente o el Administrador, si se acordase en Junta, podrá exigir al deudor el pago de la deuda por vía judicial a través del proceso monitorio. El proceso se inicia con la demanda junto a la certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda. A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. La petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El Tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que la Comunidad preste caución. El deudor puede enervar el embargo si presenta aval bancario por la cuantía que se le reclama.

Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de

costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva



Vertical<sup>®</sup>  
administración de fincas