

## Lo que ustedes deben saber para llevarse bien con sus vecinos

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 26 de septiembre de 2018, miércoles.

---

**OBRAS EN ELEMENTOS PRIVADOS Y COMUNES.** El propietario puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios de su piso o local, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente la comunidad. El propietario u ocupante no puede desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos,, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente a iniciativa propia o de cualquier propietario, requerirá a quien realice las actividades prohibidas para que cesen en la actividad.. Si el infractor persiste en su actividad, se puede solicitar el cese judicial. Si el juez ordena el cese de la actividad, puede privar del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años.

**OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** Respetar las instalaciones generales y elementos comunes. Mantener en buen estado de conservación el piso o local y sus instalaciones. Permitir las reparaciones necesarias en su piso o local, así como las servidumbres. Contribuir a los gastos generales según cuota de participación o a lo establecido. Los créditos de la comunidad son preferentes sobre cualquier otro crédito, excepto los a favor del Estado, aseguradores y salariales. El transmitente ha de declarar si debe cuotas comunitarias o está al corriente de pago. Esta declaración se hará mediante certificación del estado de deudas con la de comunidad en el momento de la transmisión. Sin esta certificación, no puede escriturarse u otorgarse la escritura, salvo que el adquirente lo exonere. La certificación sobre el estado de las deudas se hará en un plazo máximo de siete días naturales, expedida por el secretario y con el visto bueno del presidente. Contribuir a la dotación del fondo de reserva, que no será inferior al 5% del presupuesto ordinario. Comunicar el domicilio en España para citaciones y notificaciones. Si no se comunica, se considera como domicilio el piso o local perteneciente en la comunidad. Si la notificación no puede ser entregada, será válida su colocación en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general. Esta notificación o citación ha de expresar una diligencia con la fecha y motivos para utilizar este sistema, firmada por el secretario con el visto bueno del presidente. Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario el cambio de titularidad de la vivienda o local. Si no se cumple este requisito, responderá solidariamente con el adquirente de las deudas con la comunidad producidas después de la transmisión.

**NUEVAS INSTALACIONES, SERVICIOS O MEJORAS.** No pueden ser exigidas por ningún propietario. Si se adoptan voluntariamente acuerdos para realizar innovaciones, y siempre que la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias, el disidente no

## **Lo que ustedes deben saber para llevarse bien con sus vecinos**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 26 de septiembre de 2018, miércoles.

---

está obligado a abonarlas. Si la innovación afecta a alguna parte del edificio para el uso o disfrute de un propietario, se requiere el consentimiento expreso de éste.