

Artículo 553-12. Reglamento de régimen interior.

1. El reglamento de régimen interior, que no puede oponerse a los estatutos, contiene las reglas internas referentes a las relaciones de convivencia y buena vecindad entre los propietarios y a la utilización de los elementos de uso común y las instalaciones.

2. El reglamento obliga siempre a los propietarios y usuarios de los elementos privativos.

Artículo 553-13. Reserva del derecho de sobreelevación, subedificación y edificación.

1. La constitución o la reserva expresa del derecho a sobreelevar, subedificar o edificar en el mismo solar del edificio a favor de los promotores o de terceras personas es válida si la establece el título de constitución.

2. Los titulares del derecho reservado están facultados para edificar a su cargo de acuerdo con el título de constitución, hacen suyos los elementos privativos que resultan del mismo y pueden otorgar, por sí mismos y a su cargo, las sucesivas declaraciones de obra nueva. El ejercicio sucesivo del derecho con la construcción de plantas comporta la redistribución de las cuotas de participación, que llevan a cabo los titulares de los derechos reservados de acuerdo con el presente código y con el título de constitución, sin necesidad del consentimiento de la junta de propietarios.

3. La reserva a que se refiere el apartado 1 solo es válida si consta en cláusula separada y específica de acuerdo con el artículo 567-2.

Artículo 553-14. Extinción del régimen.

1. El régimen de propiedad horizontal se extingue voluntariamente por acuerdo unánime de conversión en comunidad ordinaria y forzosamente en los supuestos de destrucción del edificio, declaración de ruina y expropiación forzosa.

2. El acuerdo de conversión requiere el consentimiento de los titulares de derechos reales que recaen sobre los elementos privativos que resultan afectados o, si no pueden darlo o no lo dan sin causa, el de la autoridad judicial.

3. Puede estipularse en el título de constitución que, en los supuestos de destrucción y de declaración de ruina, el régimen no se extingue y es preciso rehabilitar o reconstruir el edificio a cargo de los propietarios, que deben contribuir a los gastos de acuerdo con su cuota general.

Subsección tercera. Órganos de la comunidad**Artículo 553-15. Órganos de gobierno.**

1. Los órganos de gobierno de la comunidad son la presidencia, la secretaría, la administración y la junta de propietarios. Los tres primeros, que son unipersonales, pueden recaer en una misma persona si lo establecen los estatutos o lo acuerda la junta.

2. Los cargos, que son reelegibles, duran un año y se entienden prorrogados hasta que se celebre la junta ordinaria siguiente al vencimiento del plazo para el que fueron designados.

3. El ejercicio de los cargos es obligatorio y gratuito, a pesar de que la junta de propietarios puede considerar la alegación de motivos de excusa fundamentados y que las personas que los ejercen tienen derecho a resarcirse de los gastos que ocasiona su ejercicio.

4. La designación se decide, si no existen candidatos, por un turno rotatorio o por sorteo entre las personas que no han ejercido el cargo.

5. La secretaría y administración de la comunidad pueden recaer en una única persona externa a la comunidad con la calificación profesional adecuada. En este caso, el ejercicio del cargo es remunerado. Cuando las personas que ejercen los cargos han sido designadas por los promotores del edificio, los ejercen hasta la primera reunión de la junta de propietarios.

6. Los estatutos pueden prever la creación de otros órganos, además de los establecidos por el apartado 1.

Artículo 553-16. Presidencia.

1. La junta de propietarios designa al presidente o presidenta necesariamente entre los propietarios de elementos privativos.

2. Corresponden a la presidencia las siguientes funciones:

a) Convocar y presidir las reuniones de la junta de propietarios.

b) Representar a la comunidad judicial y extrajudicialmente.

c) Elevar a públicos los acuerdos, si procede.

d) Velar por la buena conservación y el buen funcionamiento de los elementos y servicios comunes.

e) Velar por el cumplimiento de los deberes de los propietarios y de los titulares de la secretaría y administración.

Artículo 553-17. Secretaría.

La junta de propietarios designa a un secretario o secretaría, que extiende las actas de las reuniones, realiza las notificaciones, expide los certificados y custodia la documentación de la comunidad, especialmente las convocatorias, comunicaciones, poderes y demás documentos relevantes de las reuniones durante dos años. Los libros de actas se rigen por el artículo 553-28.

Artículo 553-18. Administración.

1. La junta de propietarios designa a un administrador o administradora, que gestiona los intereses ordinarios de la comunidad y tiene, como mínimo, las siguientes funciones:

a) Adoptar las medidas convenientes y realizar los actos necesarios para conservar los bienes y el funcionamiento correcto de los servicios de la comunidad.

b) Velar por que los propietarios cumplan las obligaciones y hacerles las advertencias pertinentes.

c) Preparar las cuentas anuales del ejercicio precedente y el presupuesto.

d) Ejecutar los acuerdos de la junta y efectuar los cobros y pagos que correspondan.

e) Decidir la ejecución de las obras de conservación y reparación de carácter urgente, de todo lo cual debe dar cuenta inmediatamente a la presidencia.

f) Pagar, con autorización de la presidencia, los gastos de carácter urgente que pueden correr a cargo del fondo de reserva.

2. Los administradores son responsables de su actuación ante la junta.

Artículo 553-19. Junta de propietarios.

1. La junta de propietarios, integrada por todos los propietarios de elementos privativos, es el órgano supremo de la comunidad.

2. La junta de propietarios tiene aquellas competencias no atribuidas expresamente a otros órganos y, como mínimo, las siguientes:

Artículo 553-39. Limitaciones y servidumbres legales.

1. Los elementos privativos están sujetos, en beneficio de los demás y de la comunidad, a las limitaciones imprescindibles para efectuar las obras de conservación y mantenimiento de los elementos comunes y de los demás elementos privativos cuando no existe ninguna otra forma de efectuarlas o la otra forma es desproporcionadamente cara o gravosa.

2. La comunidad puede exigir la constitución de servidumbres permanentes sobre los elementos de uso privativo diferentes a la vivienda estricta si son indispensables para la ejecución de los acuerdos de mejora adoptados por la junta o para el acceso a elementos comunes que no tengan ningún otro acceso.

3. Los propietarios de elementos privativos pueden exigir la constitución de las servidumbres, permanentes o temporales, absolutamente imprescindibles para efectuar obras de conservación y suministro de su elemento privativo.

4. Los titulares de las servidumbres deben resarcir los daños que causen en los elementos privativos o comunes afectados y, en su caso, el menoscabo que les produzcan.

Artículo 553-40. Limitaciones de uso de los elementos privativos.

1. Los propietarios y ocupantes de los elementos privativos no pueden realizar en los mismos actividades contrarias a la convivencia normal en la comunidad o que dañen o hagan peligrar el edificio. Tampoco pueden realizar las actividades que los estatutos o la normativa urbanística y de usos del sector donde se halla el edificio excluyen o prohíben de forma expresa.

2. El presidente o presidenta de la comunidad, si se realizan las actividades a que se refiere el apartado 1, por iniciativa propia o a petición de una cuarta parte de los propietarios, debe requerir fehacientemente a quien las realice que deje de realizarlas. Si la persona requerida persiste en su actividad, la junta puede interponer contra los propietarios y ocupantes del elemento común la acción de cesación, que debe tramitarse de acuerdo con las normas del juicio ordinario. Una vez presentada la demanda, que debe acompañarse del requerimiento y de la certificación del acuerdo de la junta de propietarios, la autoridad judicial debe adoptar las medidas cautelares que considere convenientes, entre las cuales, la cesación inmediata de la actividad prohibida.

3. La comunidad tiene derecho a la indemnización por los perjuicios que se le causen y, si las actividades prohibidas continúan, a instar judicialmente a la privación del uso y goce del elemento privativo por un periodo que no puede exceder de dos años y, si procede, a la extinción del contrato de arrendamiento o de cualquier otro que atribuya a los ocupantes un derecho sobre el elemento privativo.

Artículo 553-41. Elementos comunes.

Son elementos comunes el solar, jardines, piscinas, estructuras, fachadas, cubiertas, vestíbulos, escaleras y ascensores, antenas y, en general, las instalaciones y los servicios situados fuera de los elementos privativos que se destinan al uso comunitario o a facilitar el uso y goce de dichos elementos privativos.

Artículo 553-42. Aprovechamiento de elementos comunes.

1. El uso y goce de los elementos comunes corresponde a todos los propietarios de elementos privativos y debe adecuarse al destino establecido por los estatutos o

al que resulte normal y adecuado a su naturaleza, sin perjudicar el interés de la comunidad.

2. Puede vincularse, en el título de constitución o por acuerdo unánime de la junta de propietarios, el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del edificio o demás elementos comunes a uno o varios elementos privativos. La atribución exclusiva e inseparable a elementos privativos del uso y goce de una parte de los elementos comunes no les hace perder dicha naturaleza.

3. Los propietarios de los elementos privativos que tienen el uso y goce exclusivo de los elementos comunes, en el caso a que se refiere el apartado 2, asumen sus gastos ordinarios de conservación y mantenimiento y tienen la obligación de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado. Los gastos estructurales, de refacción y los demás gastos extraordinarios son comunes.

Artículo 553-43. Disposición de elementos comunes.

1. La junta de propietarios puede desafectar un elemento común por acuerdo unánime para vincular su uso exclusivo a elementos privativos o para atribuir al mismo el carácter de elemento privativo, que tiene la consideración de elemento privativo de beneficio común.

2. El acuerdo a que se refiere el apartado 1 debe determinar la cuota de participación del elemento privativo creado y la redistribución de las cuotas de los demás.

Artículo 553-44. Mantenimiento de elementos comunes.

1. La comunidad debe conservar los elementos comunes del inmueble y mantener en funcionamiento correcto los servicios e instalaciones. Los propietarios deben asumir las obras de conservación y reparación necesarias.

2. Los propietarios disidentes solo quedan exonerados de contribuir a los gastos que un servicio o una instalación nuevos comporten si han impugnado judicialmente el acuerdo de la junta y han obtenido una sentencia favorable, así como en los supuestos del artículo 553-30.

3. Todos los propietarios deben sufragar necesariamente los gastos que comporten la supresión de barreras arquitectónicas y el establecimiento del servicio de ascensor, de acuerdo con la normativa de vivienda, y de los servicios imprescindibles para la transitabilidad y seguridad del edificio. Los propietarios pueden exigir el fraccionamiento del pago en mensualidades durante un año.

Artículo 553-45. Gastos comunes.

1. Los propietarios deben sufragar los gastos comunes en proporción a su cuota de participación, de acuerdo con las especialidades fijadas por el título de constitución y los estatutos.

2. La falta de uso y goce de elementos comunes concretos no exime de la obligación de sufragar los gastos que derivan de su mantenimiento, salvo que una disposición de los estatutos, que solo puede referirse a servicios o elementos especificados de forma concreta, establezca lo contrario.

3. La contribución al pago de determinados gastos sobre los que los estatutos establecen cuotas especiales de participación, entre los que se incluyen los de escaleras diferentes, piscinas y zonas ajardinadas, debe efectuarse de acuerdo con la cuota específica.

4. El título de constitución puede establecer un incremento en la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto en caso de uso o goce desproporcionado de forma probada de elementos o servicios comunes a consecuencia del ejercicio de actividades empresariales o profesionales en el piso o