GEFINSOL
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS - ABOGADOS
INMOBILIARIA - TASACIONES INMOBILIARIAS

GUÍA PRÁCTICA

Manual del Propietario

Tus derechos, tus obligaciones y cómo funciona tu comunidad, explicados de forma sencilla por Gefinsol.



Administradores de Fincas Colegiados

gefinsol.com · 951 08 40 27

Bienvenido a tu comunidad

Al comprar una vivienda en un edificio no solo adquieres tu piso: también pasas a ser copropietario de todo lo común y miembro de una comunidad con sus propias reglas.

Este manual explica, en lenguaje claro, qué puedes hacer, qué te corresponde y cómo se toman las decisiones. Las referencias legales corresponden a la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal (LPH), en su redacción vigente en octubre de 2026. Para cualquier duda concreta, escríbenos: estamos para ayudarte.

1 **Ser propietario**
Tu piso, lo común y tu cuota

2 **Derechos y obligaciones**
Lo que puedes exigir y lo que te toca

3 **Cuotas y gastos**
Recibos, derramas y morosidad

4 **Tu vivienda: obras y usos**
Qué puedes hacer y qué necesita permiso

5 **Juntas y decisiones**
Votar, delegar e impugnar

6 **Alquilar, vender y convivir**
Situaciones habituales

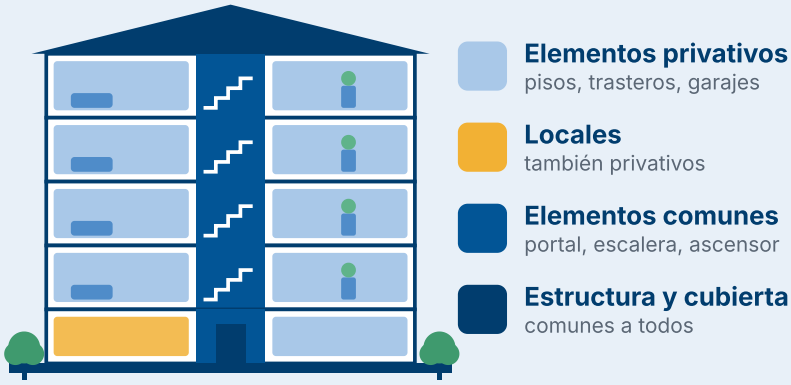
> **Una comunidad funciona bien cuando cada propietario conoce sus derechos y cumple su parte.**



CAPÍTULO 1

Ser propietario

Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o local y, a la vez, copropietario de los elementos comunes del edificio.



Tu cuota de participación (arts. 3 y 5 LPH)

Cada piso o local tiene una **cuota de participación**, expresada en centésimas, que figura en el título constitutivo. Se fija según la superficie, la situación y el uso previsible de los servicios comunes, y sirve para dos cosas:

Pagar

Tu parte de los gastos comunes se calcula según tu cuota, salvo que los estatutos fijen otro reparto.

Votar

En las juntas cuentan tanto los propietarios como las cuotas que representan.

Cambiarla

Solo se modifica por acuerdo de la junta con las mayorías legales o por decisión judicial.

2. Derechos y obligaciones

La LPH equilibra lo que cada propietario puede hacer con lo que debe a los demás.

Tus derechos

Usar tu vivienda
Usar y disfrutar tu piso o local y los elementos comunes conforme a su destino.

Asistir y votar
Participar en las juntas, en persona o delegando por escrito en quien quieras.

Proponer temas
Pedir por escrito que se trate un asunto en la próxima junta (art. 16.2).

Estar informado
Recibir convocatorias y actas, y consultar cuentas y justificantes de la comunidad.

Ser elegido
Ocupar los cargos de presidente o vicepresidente.

Impugnar acuerdos
Recurrir en el juzgado acuerdos ilegales o gravemente perjudiciales (art. 18).

Tus obligaciones (art. 9 LPH)

Respetar lo común
Cuidar instalaciones y elementos comunes, y usarlos sin perjudicar a nadie.

Mantener tu piso
Conservarlo en buen estado para no dañar a la comunidad ni a los vecinos.

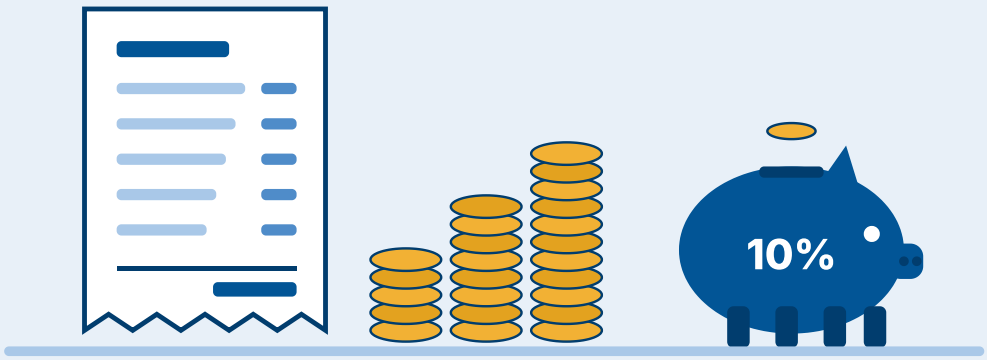
Permitir reparaciones
Consentir las obras necesarias y dejar entrar para hacerlas, con derecho a ser indemnizado por daños.

Pagar tus cuotas
Contribuir a los gastos generales y al fondo de reserva según tu cuota.

Dar un domicilio
Comunicar al secretario dónde quieres recibir notificaciones.

Avisar si vendes
Comunicar el cambio de titular; si no, sigues respondiendo de las deudas junto al nuevo dueño.

⚠ Si no comunicas un domicilio, las notificaciones se envían a tu piso. Si es imposible entregarlas, se publican en el **tablón de anuncios** de la comunidad y producen efecto a los 3 días naturales (art. 9.1.h).



CAPÍTULO 3

Cuotas y gastos

Mantener un edificio cuesta dinero: cada propietario paga su parte según su cuota, use o no un servicio.

Cuota
ordinaria: cubre el presupuesto anual aprobado en junta

Derrama
pago extraordinario para obras o gastos no previstos

10 %
del presupuesto, como mínimo, va al fondo de reserva

1 + 3
años de deuda que responde el piso, aunque cambie de dueño

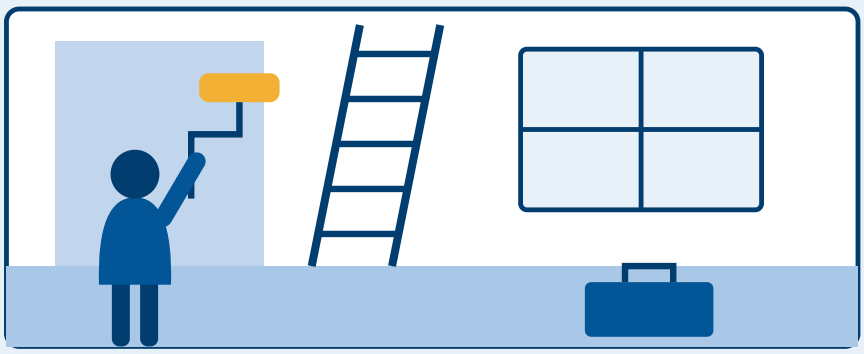
Cómo se reparten

- El presupuesto y las derramas los aprueba siempre la junta.
- No usar un servicio (ascensor, piscina) no exime de pagarlo, salvo que los estatutos digan lo contrario (art. 9.2).
- El fondo de reserva cubre obras de conservación y el seguro del edificio (art. 9.1.f).
- En tucomunidad.com tienes tus recibos y las cuentas de la comunidad.

Si no se paga

- El propietario moroso puede asistir a la junta, pero no votar, y figura en la convocatoria (art. 15.2).
- La comunidad puede reclamar por el proceso monitorio, con la certificación del acuerdo de liquidación de la deuda (art. 21).
- Los gastos del requerimiento previo de pago pueden incluirse en la reclamación.
- La deuda del año en curso y de los tres anteriores es preferente y sigue al piso aunque se venda (art. 9.1.e).

> **En Gefinsol reclamamos judicialmente las deudas sin coste para la comunidad: la provisión de 95 € se repercute al deudor.**



CAPÍTULO 4

Tu vivienda: obras y usos

Dentro de tu piso tienes libertad, siempre que no afectes a la estructura, al exterior ni a tus vecinos (art. 7 LPH).

Puedes hacerlo

- Reformar el interior: cocina, baño, suelos, pintura, tabiques no estructurales.
- Cambiar instalaciones interiores de tu piso.
- Instalar un punto de recarga en tu plaza de garaje, con aviso previo y a tu cargo (art. 17.5).

Avisa o pide acuerdo

- Toda obra interior se comunica antes a la comunidad (art. 7.1).
- Cerrar una terraza o tocar la fachada: acuerdo de 3/5 y licencia municipal.
- Alquiler turístico: requiere aprobación previa y expresa de la junta (arts. 7.3 y 17.12).

No puedes hacerlo

- Tocar la estructura, la seguridad o el aspecto exterior del edificio sin autorización.
- Ocupar o apropiarte de zonas comunes.
- Desarrollar actividades molestas, insalubres, peligrosas o ilícitas.

Actividades molestas (art. 7.2)

1. Aviso
Cualquier vecino lo comunica al presidente o al administrador

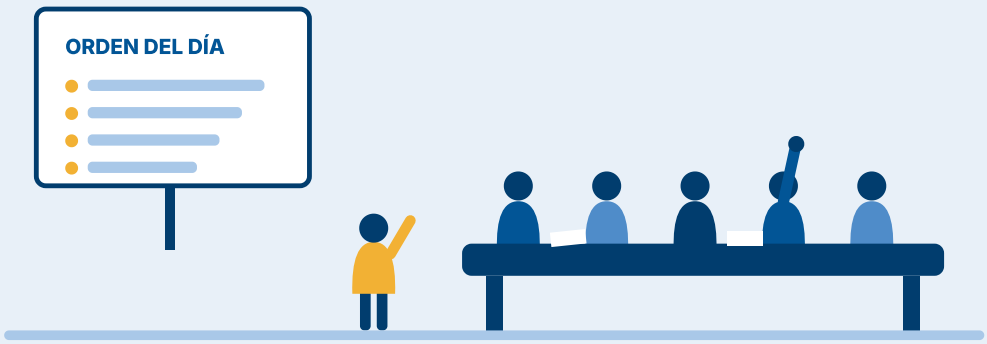
2. Requerimiento
El presidente exige el cese inmediato

3. Junta
Si persiste, la junta autoriza acciones judiciales

4. Juzgado
Cese, indemnización y hasta 3 años sin uso del piso

Accesibilidad NOVEDAD 2026

Si en tu vivienda viven, trabajan o colaboran personas con discapacidad o mayores de 70 años, puedes pedir obras de accesibilidad (rampas, ascensor, dispositivos de orientación). Desde el 23 de octubre de 2026, con la Ley 4/2026, la obra es obligatoria sin límite de coste si las ayudas públicas concedidas cubren el 70 %. Además, la comunidad debe solicitar las ayudas que le comunique el interesado (art. 10.1.b).



CAPÍTULO 5

Juntas y decisiones

La junta es tu voz en la comunidad: allí se aprueban las cuentas, las obras y las normas que te afectan.

Antes de la junta

- Recibirás la convocatoria con al menos 6 días de antelación (junta ordinaria).
- Revisa el orden del día: solo se vota lo que figura en él.
- Si no puedes ir, delega por escrito en otra persona, sea o no propietaria.
- Ponte al corriente de pago antes de empezar para poder votar.

Después de la junta

- Recibirás el acta con los acuerdos adoptados.
- Si no asististe, tienes 30 días naturales para oponerte por escrito a los acuerdos de mayoría cualificada; si no, tu voto cuenta a favor (art. 17.8).
- Para impugnar un acuerdo tienes 3 meses (1 año si es contrario a la ley o a los estatutos) y debes estar al corriente de pago (art. 18).

Mayorías más habituales (art. 17 LPH)

Gestión ordinaria Presupuestos, cuentas, cargos, conservación	Mayoría de los asistentes
Infraestructuras comunes Telecomunicaciones, energías renovables	Un tercio del total
Accesibilidad y eficiencia Ascensor, rampas, rehabilitación	Mayoría del total
Nuevos servicios y usos Portería, piscina, cerramientos, pisos turísticos	Tres quintas partes del total
Título y estatutos Cualquier modificación	Unanimidad

Si votas en contra de una mejora no obligatoria aprobada por 3/5 cuyo coste supere tres mensualidades de cuota, no estás obligado a pagarla, aunque tampoco podrás usarla hasta que abones tu parte (art. 17.4).



CAPÍTULO 6

Alquilar, vender y convivir

Algunas situaciones se repiten en todas las comunidades. Así se resuelven.

Si alquilo mi piso, ¿quién paga la comunidad?

Frente a la comunidad respondes tú, como propietario, aunque en el contrato pactes que lo pague el inquilino. El inquilino debe respetar los estatutos y las normas internas.

¿Puede mi inquilino ir a la junta?

Sí, si le das una representación por escrito. Sin ella, solo pueden asistir los propietarios.

Voy a vender, ¿qué necesito?

En la escritura debes declarar que estás al corriente, o qué debes, y aportar un certificado de deudas de la comunidad. Lo expide el secretario-administrador con el visto bueno del presidente, en 7 días naturales.

He comprado un piso con deudas

El piso responde de las cuotas del año en curso y de los tres anteriores. Por eso conviene pedir siempre el certificado antes de firmar.

Tengo una filtración del vecino de arriba

Avisa a tu seguro y al administrador. Si el origen está en un elemento común (bajante, cubierta), lo gestiona la comunidad.

Un vecino hace ruido o molesta

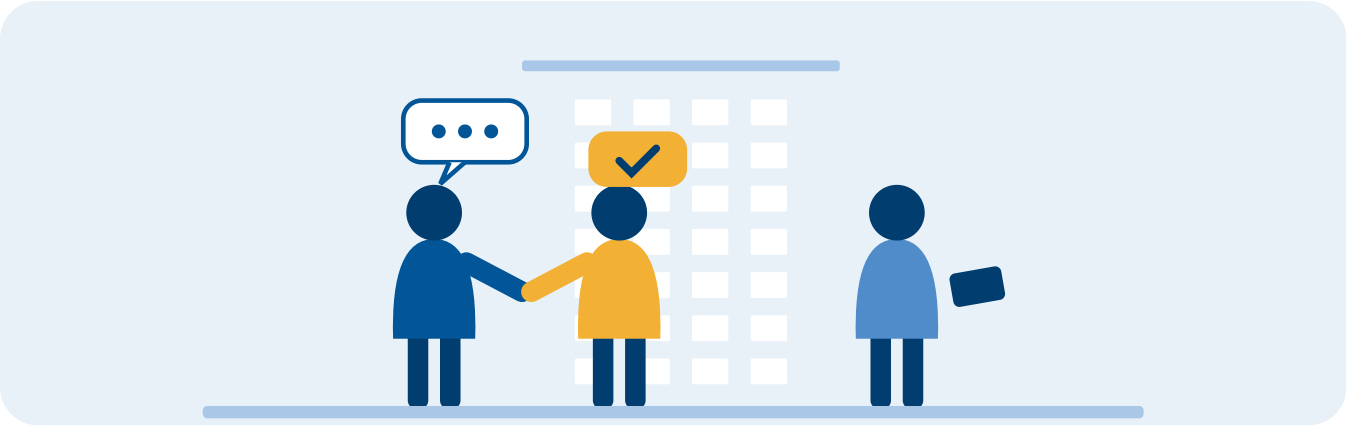
Intenta hablarlo primero. Si sigue, comunícalo al presidente o a nosotros: se le requerirá y, si persiste, la junta puede acudir al juzgado.

¿Puedo tener mascotas?

Sí, salvo que los estatutos inscritos lo prohíban. En las zonas comunes rigen las normas de régimen interior y la ordenanza municipal.

¿Puedo ver las facturas de la comunidad?

Sí: puedes consultar las cuentas y los justificantes. Muchos documentos los tienes en tucomunidad.com.



Conclusión

Conocer tus derechos y obligaciones es la mejor forma de proteger tu patrimonio y de convivir bien con tus vecinos.

Para cualquier incidencia en zonas comunes, duda sobre tus recibos o consulta legal, tienes a tu disposición al equipo de Gefinsol.

Tu comunidad, en buenas manos.

GEFINSOL
ADMINISTRACIÓN DE FINCAS · ABOGADOS
INMOBILIARIA · TASACIONES INMOBILIARIAS

OFICINA
Pza. Villa de Castelldefels 2, 1º 4 · Málaga

TELÉFONO
951 08 40 27

WHATSAPP
687 95 95 03

EMAIL
info@gefinsol.com

WEB
gefinsol.com

PORTAL DE PROPIETARIOS
tucomunidad.com

Este manual tiene carácter informativo y no sustituye el asesoramiento sobre cada caso concreto. Referencias legales: Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal, en su redacción vigente a octubre de 2026, incluida la Ley 4/2026, de 1 de octubre.