


Motivos por los que es recomendable la constitución de una Comunidad de Propietarios en un edificio residencial

 En la actualidad, resulta impensable que un edificio residencial —compuesto por viviendas, locales comerciales, garajes, trasteros o incluso zonas comunes como piscinas o instalaciones deportivas— no cuente con una **Comunidad de Propietarios legalmente constituida**.

Dicha comunidad regula las relaciones vecinales conforme a la **Ley de Propiedad Horizontal (LPH)** y a los **Estatutos** de la propia comunidad, garantizando una convivencia ordenada, transparente y ajustada a la ley.

La ausencia de una comunidad constituida puede generar **problemas legales y administrativos**, ya que la comunicación con organismos públicos (Concello, Hacienda, etc.) solo puede realizarse por medios telemáticos. Para ello, se requiere un **certificado digital**, que solo se obtiene disponiendo de un **CIF** (Código de Identificación Fiscal).

La gestión de la Comunidad puede ser asumida por una **empresa profesional (Gestora de Fincas)** o por el propio **presidente**, si dispone de los conocimientos y del tiempo necesarios para ello.

Principales motivos para constituir una Comunidad de Propietarios

1. **Obtención de CIF propio**

La Comunidad de Propietarios debe disponer de un CIF independiente que la identifique ante la Agencia Tributaria y demás organismos oficiales.

2. **Legalización del Libro de Actas**

Con el CIF, la Comunidad puede **legalizar el Libro de Actas** en el Registro de la Propiedad. Este libro debe reflejar todos los acuerdos adoptados, incluyendo el tipo de mayoría o si fueron aprobados por unanimidad.

3. **Cuenta bancaria a nombre de la Comunidad**

La cuenta bancaria debe estar **a nombre de la Comunidad**, no de un propietario individual. Como **autorizados** figurarán el presidente y el secretario o Administrador durante su mandato.

4. **Seguro multirriesgo comunitario**

El **tomador del seguro** debe ser la **Comunidad de Propietarios** como entidad jurídica, y no un propietario individual, lo que garantiza la correcta cobertura de las zonas y bienes comunes.

5. Certificado digital propio

Toda la comunicación con las administraciones públicas (Ayuntamiento, Hacienda, Seguridad Social, etc.) debe realizarse **de forma telemática**.

Por tanto, la Comunidad necesita contar con su **certificado digital propio**, no pudiendo usar el de un particular.

6. Cumplimiento de la Ley de Protección de Datos (LOPDGDD)

El tratamiento de los datos personales de los propietarios, inquilinos y proveedores debe ajustarse a la normativa vigente, garantizando su **confidencialidad y seguridad**.

7. Sistema de votación y régimen de mayorías

La LPH establece distintos tipos de **mayorías** según la naturaleza de los acuerdos (simple, 3/5 o unanimidad). Esto asegura decisiones justas y representativas.

8. Participación proporcional

Cada propietario participa en los gastos y decisiones según su **coeficiente de participación**. Aunque cada uno tiene un voto, el peso económico y porcentual en las votaciones se determina por sus cuotas.

Los propietarios sin acceso al portal también deben contribuir a los **gastos comunes generales** (cuenta bancaria, seguro, administración), según su cuota.

9. Composición y rotación de la Junta Directiva

Solo los **propietarios de viviendas** están obligados a formar parte de la Junta Directiva. Los cargos se ejercen normalmente **por un año**, en turnos rotatorios, salvo que la comunidad acuerde otro sistema por mayoría.

Otros aspectos importantes a considerar

- **Transparencia económica:** tener una comunidad constituida permite una **gestión contable clara**, con balances, presupuestos y justificación de gastos.
- **Responsabilidad civil:** el hecho de estar legalmente constituida **protege a los propietarios ante posibles reclamaciones** por daños en zonas comunes.
- **Acceso a subvenciones y ayudas públicas:** solo las comunidades registradas pueden solicitar **ayudas para rehabilitación, eficiencia energética o accesibilidad**.
- **Cumplimiento normativo:** garantiza el respeto de las normativas urbanísticas, de seguridad y de mantenimiento del edificio.