



## GOBERNANZA, GESTIÓN Y RESPONSABILIDADES

### Tabla de contenido

---

1. Introducción
  2. La jerarquía básica
  3. La necesidad de seguir las leyes españolas
  4. Estatutos de La Colina
  5. Políticas decididas en la Asamblea General Anual
  6. Junta de Propietarios: nuestro máximo órgano de toma de decisiones
  7. Junta General Anual/Junta Extraordinaria
  8. Entre las Juntas Generales Anuales y Extraordinarias
  9. El Presidente
  10. El vicepresidente
  11. El Tesorero
  12. El Secretario
  13. Los miembros del Comité
  14. El Administrador
  15. Las obligaciones de cada propietario
- 

### Introducción

Hay muchas preguntas que se hacen de vez en cuando, como por ejemplo:

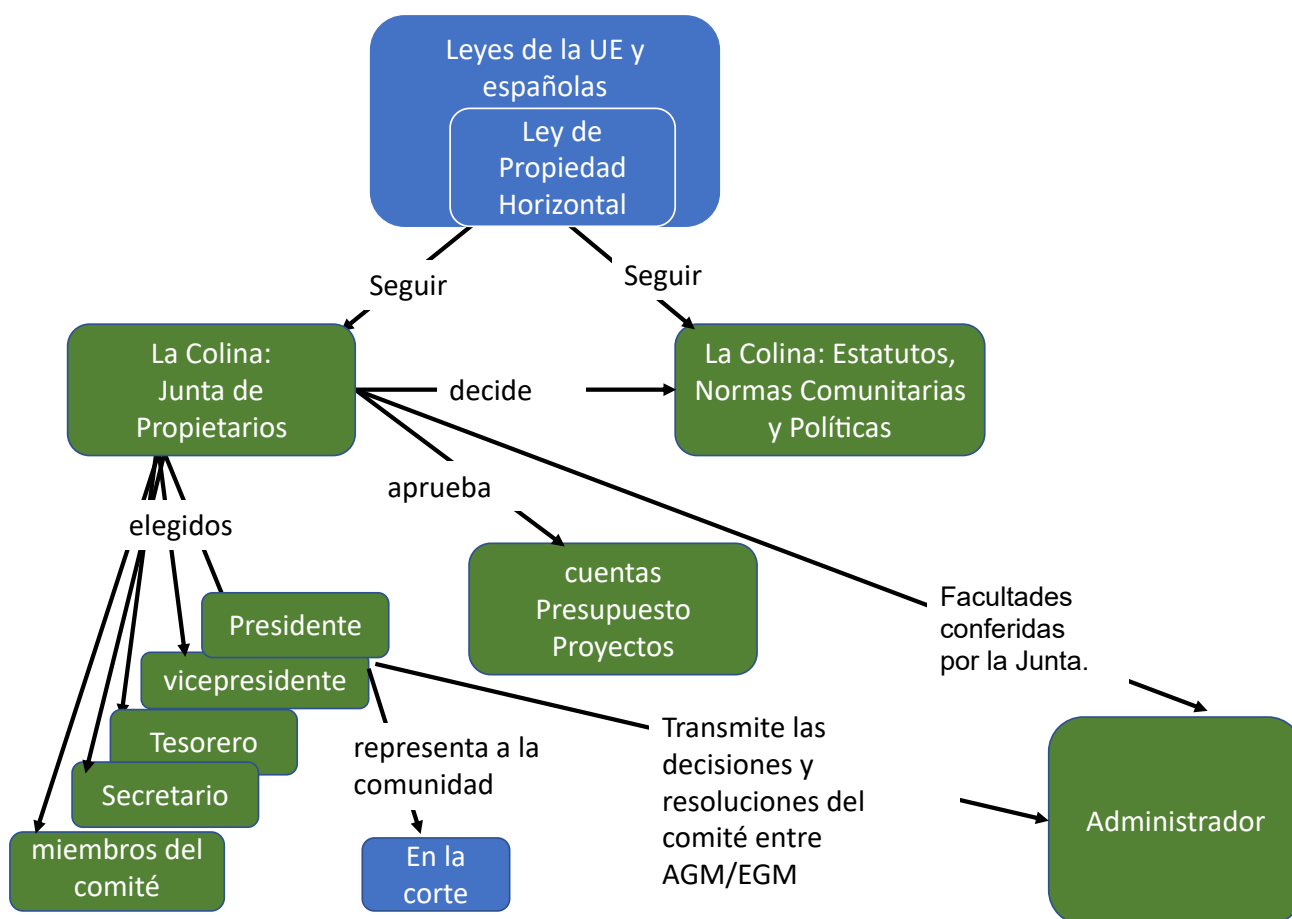
- ¿Cuáles son los requisitos más importantes para complejos como La Colina según la legislación española?
- ¿Cuál es el papel de nuestros Estatutos y su relación con el derecho español?
- ¿Quién tiene la máxima autoridad en La Colina?
- ¿Qué importancia tienen las decisiones tomadas en la Junta General Anual?
- ¿Cuál es la responsabilidad y autoridad del Presidente? ¿Y de los miembros del Comité? ¿Y del Administrador?

- ¿Cuáles son las responsabilidades más importantes de cada propietario de un apartamento según la legislación española?

Como el lenguaje de las leyes formales y también de nuestros estatutos puede resultar bastante “pesado” de comprender para un profano, hemos creado esta página de información para ayudar a aclarar los elementos más importantes de gobernanza, gestión y responsabilidades de nuestro complejo en un lenguaje simple y práctico, para que los propietarios interesados puedan echar un vistazo y, con suerte, obtener algunas aclaraciones sobre cuestiones como las anteriores y más, sin gastar demasiado tiempo.

*Esta página de información ha sido validada y confirmada como correcta por nuestro Administrador.*

## 2. La jerarquía básica



*El diagrama anterior ilustra la jerarquía básica de gobernanza, gestión y responsabilidades en complejos residenciales en España como La Colina.*

Los principales elementos y principios son los siguientes:

### 3. Necesidad de cumplir con las leyes españolas.

Por supuesto, debemos cumplir con las leyes españolas y, sobre todo, con la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). La LPH contiene todas las leyes pertinentes a las normas que deben cumplirse al vivir en un complejo como La Colina.

- [Ver enlace para más detalles; HPA](#)

### 4. Estatutos de La Colina

Nuestros Estatutos son una implementación del HPA tal como fue formulado en 1981 cuando se estableció La Colina, y luego actualizado en una Asamblea General Extraordinaria (AGE) en 2024.

- Consulte el documento separado para obtener más detalles; Estatutos

### 5. Políticas decididas en la Asamblea General Anual

Nuestra Asamblea General Anual de 2020 estableció estas políticas, que todos deben seguir. Consulte los documentos que se detallan a continuación para obtener más información:

- Política de mantenimiento y reparación sistemática
- Mandato para nuestro Comité
- Carga de coches eléctricos e híbridos en nuestro garaje

### 6. Junta de Propietarios: nuestro máximo órgano de decisión.

Es importante destacar que la Junta de Propietarios (JdP) es el máximo órgano de decisión de La Colina. La Junta de Propietarios se reúne al menos una vez al año en la Junta General Anual (JGA). La JdP también puede ser convocada a una Junta General Extraordinaria (JGE) cuando exista una necesidad especial para una reunión adicional al más alto nivel.

### 7.

Junta General Anual **(JGA)**/ Junta General Extraordinaria **(JGE)**

En la Asamblea General Anual (o Asamblea General Extraordinaria), la Junta de Propietarios toma estas decisiones:

- Aprobar cuentas y presupuestos, con base en los aportes del Administrador
- Aprobar proyectos (si se propone alguno)

- Elegir/nominar al Presidente, Vicepresidente, Tesorero, Secretario y miembros del Comité

La Junta de Propietarios también podrá en determinadas situaciones:

- Revisar y decidir sobre estatutos, reglas y políticas (si se proponen cambios)
- Revisar y decidir sobre los poderes que se delegarán al Administrador (si se propone algún cambio)

## **8. Entre las Juntas Generales Anuales y Extraordinarias**

### **9. El Presidente**

- Representar al complejo externamente y dirigir el mismo de conformidad con las leyes, reglamentos, los Estatutos del complejo y los acuerdos de las juntas generales anuales y extraordinarias (AGM o EGM), con el apoyo acordado del Administrador.
  - Convocatoria a reuniones con el Comité
  - Dirige las reuniones del Comité como equipo de acuerdo con el mandato del Comité (consulte el documento separado para obtener más detalles).
  - Se asegura de que las actas de las reuniones sean creadas por el administrador o el secretario.
- 
- Transmite las decisiones y resoluciones del Comité al Administrador, Encargado (Conserje) y a los Propietarios.
  - Representa a la comunidad ante el tribunal cuando sea pertinente.

### **10. El Vicepresidente**

- El Vicepresidente asistirá al Presidente en cualquier área que éste le requiera.
- El Vicepresidente sustituirá al Presidente en caso de ausencia o enfermedad; dicho Vicepresidente tendrá los mismos poderes y facultades que el Presidente.

### **11. El Tesorero**

- El tesorero realizará una revisión independiente sobre el estado financiero de la Comunidad.

- Asesorar al Presidente y al Comité sobre su evaluación y cualquier acción a considerar para mejorar la situación financiera.

## 12. El Secretario

- El secretario se asegurará de que se prepare una agenda y actas antes y después de las reuniones del Comité.
- Los documentos antes mencionados podrán ser elaborados por el secretario o en colaboración con el Administrador.

## 13. Los miembros del Comité

- Los miembros del Comité contribuirán como parte del equipo de gestión, para garantizar que se implemente el mandato del Comité.
- El Comité trabajará en equipo, discutiendo los problemas que se les presenten y trabajando para encontrar juntos las mejores soluciones posibles.
- Los miembros del Comité se ocuparán de áreas específicas de responsabilidad, tales como:
  - Mantenimiento y reparación sistemáticos
  - Mantenimiento de los jardines
  - Limpieza de zonas comunes
  - Salud, Seguridad y Medio Ambiente

## 14. El Administrador

De acuerdo con el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, el administrador deberá:

Es responsabilidad del administrador:

- a.** Velar por la adecuada gestión de la casa, sus instalaciones y servicios, y a tal efecto emitir las advertencias y prevenciones oportunas a los propietarios.
- b.** Preparar con antelación y presentar a la Junta Directiva el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para afrontarlos.
- c.** Atender el mantenimiento y conservación de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas urgentes, dando cuenta inmediata de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

- d. Ejecutar los acuerdos que se adopten en materia de obras y efectuar los pagos y cobros correspondientes.
- e. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y mantener a disposición de los propietarios la documentación de la comunidad.
- f. Todas las demás facultades que le confiera la Junta.

El Presidente, el Comité y el Administrador podrán acordar disposiciones prácticas sobre cómo se ejecutarán estas tareas.

El Administrador también envía las convocatorias a las Juntas Generales Anuales y Extraordinarias con el orden del día acordado con el Presidente y el Comité, y registra a los participantes elegibles y a los representantes de voto. Generalmente, se acuerda que el Administrador actúe como moderador y moderador de dichas reuniones.

## 15. Las obligaciones de cada propietario

Según el artículo 9 de la HPA, las obligaciones de cada propietario son (versión simplificada y abreviada):

- a) **Respetar las instalaciones generales de la comunidad** y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de ellos y evitando en todo momento que se les causen daños o desperfectos. Asumir cualquier coste relacionado con daños o desperfectos causados por usted o por personas a su cargo.
- b) **Mantener en buen estado su propio piso o local e instalaciones privadas**, de manera que no perjudiquen a la comunidad ni a los demás propietarios, indemnizando los daños que ocasione su descuido o el de las personas por quienes deba responder.
- c) **Consentir las reparaciones que requieran en su vivienda o local el servicio de la propiedad** y permitir el acceso requerido para la realización de obras, actuaciones o creación de servicios comunes realizados o convenidos, teniendo derecho a ser indemnizado por la comunidad por los daños y perjuicios causados.
- d) **Permitir la entrada a su apartamento o local** para los fines señalados en los tres apartados anteriores.

e) **Contribuir a la cobertura de los gastos individuales y comunes:**

i) Mediante el pago de aquellas facturas que sean susceptibles de individualización en función de su nivel de servicio y consumo contratados (como seguros de propiedad, agua, electricidad y gas)

ii) Contribuir, de acuerdo con la cuota/coeficiente de participación, a los gastos generales para la adecuada administración, servicios, operación, mantenimiento y reparaciones necesarias del inmueble.

iii) Contribuir, de acuerdo con la cuota/coeficiente de participación, al fondo de reserva decidido para la comunidad.

g) **Observar la debida diligencia en el uso del inmueble** y en sus relaciones con los demás propietarios y responder ante ellos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) **Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad**, por cualquier medio que permita dejar constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda clase relacionadas con la comunidad.

i) **Asegúrese de conocer y cumplir las normas de la casa (consulte el documento aparte para más detalles)**. *Asegúrese de que todos los huéspedes de los respectivos apartamentos también las conozcan y cumplan.*

---