



CONSTITUCIÓN DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS



La Comunidad de Propietarios está formada por el conjunto de los Propietarios de las viviendas, locales y cualquier otra unidad de ocupación independiente que componen una finca.

1. Pasos para constituir una Comunidad de Propietarios>

2. Seguros>

3. Más información>

La Comunidad de Propietarios está compuesta por el conjunto de Propietarios de las viviendas, locales y cualquier otra unidad de ocupación independiente que componen una finca, con el fin de realizar las gestiones [para](#) el correcto funcionamiento, mantenimiento y mejora de la misma.

Pasos para constituir una Comunidad de Propietarios

1. Celebración de la primera Junta de Propietarios en la que estarán presentes todos los propietarios de un edificio. En esta primera Junta deberá:

- Constituirse la **Comunidad de Propietarios**
- Realizarse el **nombramiento de los cargos**: se nombra al Presidente de la Comunidad y los demás cargos de la Junta de Gobierno de la Comunidad de Propietarios.
- Ruegos y Preguntas

Adicionalmente, en esta primera Junta es conveniente:

- Proceder a la **autorización de firmas** y la **aprobación de un presupuesto** inicial.
- Aprobar la creación de un **fondo de reserva y la dotación de su importe**, que no podrá ser inferior al 5% del **presupuesto** ordinario anual: en el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 % del presupuesto ordinario de la comunidad. El resto de la dotación deberá aportarse a lo largo del ejercicio.
- Aprobar la apertura de una **cuenta corriente** donde se harán los pagos e ingresos de la Junta de Propietarios.
- Redactar el **Acta de Constitución**, que incluirá los primeros acuerdos tomados en la Junta. Este Acta será la primera de todas las que van a constituir el denominado Libro de Actas, que toda Comunidad de Propietarios ha de tener.
- Aprobar la solicitud del **Número de Identificación Fiscal (N.I.F)** y legitimación el **Libro de Actas**.
- Aprobar indicaciones relacionadas con el **personal** **laboral** de la Comunidad de Propietarios, en caso de que sea necesario.

2. Legalización del Libro de Actas: existen dos tipos de Libro de Actas, que se pueden adquirir en cualquier papelería:

- Libro clásico encuadernado.
- Libro de actas compuesto por hojas de anillas para facilitar la impresión.

Para que el libro de Actas tenga validez debe depositarse, totalmente en blanco, en el Registro de la Propiedad donde se encuentra inscrita la finca.

Será el Presidente de la Comunidad o bien el Administrador, siempre que haya sido autorizado por el Presidente, quien se encargue de realizar el trámite para legalizar los Libros de Actas.

3. Obtención del N.I.F: se obtiene en la Delegación de Hacienda correspondiente. Para ello, es necesario:


- Cumplimentar el **modelo 037** de la Agencia Tributaria, que debe ir firmado por el Presidente de la Comunidad. Este modelo puede ser adquirido en la Delegación de Hacienda correspondiente a la Comunidad de Propietarios, o bien en la sede central de Hacienda, sita en la calle Guzmán el Bueno, nº 139, de Madrid.

Este impreso debe ir acompañado de la siguiente [documentación](#) 

- Copia del nombramiento del Presidente.
- Fotocopia del DNI del Presidente de la Comunidad.
- Escritura de División Horizontal del inmueble.

[Subir>](#)

Seguros

La **Ley 49/1960, de 21 de julio**, de **Propiedad Horizontal** indica que, con cargo al fondo de reserva, la comunidad podrá [suscribir](#)  un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Es conveniente que la **Comunidad de Propietarios** contrate alguno de los siguientes seguros:

- Seguro multirriesgo de comunidades.
- Seguro de daños sobre elementos comunitarios.
- Seguro de incendios.
- Seguro de robo.
- Seguro de responsabilidad civil.
- Seguro de defensa jurídica.
- Seguro de riesgos extraordinarios.

[Subir>](#)

Más información

[Órganos y funciones >](#)

[Derechos de los propietarios de una Comunidad >](#)

[Obligaciones de los propietarios de una Comunidad >](#)



Copyright © Comunidad de Madrid.