ACTA DEL ACUERDO DE DERRAMA DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

Comunidad de propietarios del inmueble sito en _____

Comunidad de propietarios: nombre y dirección del edificio

Fecha, hora y lugar de la reunión

Carácter de la junta (ordinaria o extraordinaria) y convocatoria (primera o segunda; LPH, art. 19.2.c)

Quién convocó (el presidente o, en su defecto, los promotores de la reunión) y fecha de las citaciones (LPH, art. 16.2)

Presidente y secretario (o quien ejerza sus funciones)

Obra o gasto que se financia con la derrama

Asistentes, cargos y propietarios representados, con sus cuotas (LPH, art. 19.2.d)

N.º	Vivienda o local	Asistente y cargo	Propietario representado (si procede)	Cuota de participación (%)
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				

Propietarios privados del derecho de voto por no estar al corriente en el pago (LPH, art. 15.2)

N.º	Vivienda o local	Propietario	Cuota de participación (%)
1			
2			

N.º	Vivienda o local	Propietario	Cuota de participación (%)
3			

Orden del día (LPH, art. 19.2.e)

1. Aprobación de la obra o gasto indicado arriba y de su importe (LPH, art. 14.c).
2. Aprobación de la derrama y de su reparto entre los propietarios.
3. Plazos y forma de pago.

Obra o gasto y su importe

Concepto	Importe (EUR)	Presupuesto o factura de referencia
Obra o gasto: _____		
Parte que se paga con cargo al fondo de reserva, si procede		
Importe total de la derrama		

Mayoría aplicada al acuerdo (marque la que corresponda a la obra e indique el precepto)

- ☐ Mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (LPH, art. 17.7; también art. 17.2, primer párrafo, para accesibilidad y ascensor)
- ☐ Mayoría simple de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas, para obras de eficiencia energética dentro del límite de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes (LPH, art. 17.2, tercer párrafo)
- ☐ Tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas (LPH, art. 17.3 o 17.4)
- ☐ Obra obligatoria de las del art. 10.1.a) a d): la junta se limita a distribuir la derrama y fijar los términos de abono (LPH, art. 10.2.a)
- ☐ En segunda convocatoria, para los demás acuerdos: serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (LPH, art. 17.7)
- ☐ Otra mayoría (indique el precepto): _____

Votación (LPH, art. 19.2.f)

Voto	Número de propietarios	Cuota de participación (%)
A favor		
En contra		
Abstenciones		
Propietarios privados del voto por deuda (art. 15.2)		

Acuerdo

1. La junta aprueba la realización de _____ y su importe, y aprueba una derrama por un total de _____ EUR (LPH, art. 14.c).
2. La derrama se reparte entre los propietarios en proporción a su cuota de participación, salvo lo especialmente establecido (LPH, art. 9.1.e). El reparto por vivienda o local figura en el anexo.
3. Plazos y forma de pago, fijados por la junta: _____ (importe de cada plazo, fechas de vencimiento y cuenta de la comunidad).
4. Si la derrama es para el pago de mejoras, es a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades (LPH, art. 17.11).
5. Parte pagada con cargo al fondo de reserva (si procede): _____ EUR. Las cantidades detraídas del fondo para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el art. 10 se computan como parte del fondo a efectos de su cuantía mínima, y al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectúan las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas (LPH, disposición adicional primera, apartado 2).
6. Nombres de quienes votaron a favor y en contra, con sus cuotas, cuando sea relevante para la validez del acuerdo (LPH, art. 19.2.f): _____

Propietarios ausentes

1. El acuerdo se comunicará a los propietarios ausentes conforme al procedimiento del art. 9 de la LPH (LPH, art. 17.8).
2. Los propietarios ausentes, debidamente citados, que una vez informados del acuerdo no manifiesten su discrepancia al secretario en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, se computan como votos favorables, salvo en los supuestos que el propio art. 17.8 exceptúa.

Cierre del acta

1. El acta se cierra con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos son ejecutivos, salvo que la Ley previere lo contrario (LPH, art. 19.3).
2. El acuerdo se refleja en el libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad (LPH, art. 19.1).

Anexo: reparto de la derrama por vivienda o local (puede obtenerse con el Excel)

N.º	Vivienda o local	Cuota de participación (%)	Importe de la derrama (EUR)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			

N.º	Vivienda o local	Cuota de participación (%)	Importe de la derrama (EUR)
8			
9			
10			

El presidente

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

El secretario (o quien ejerza sus funciones)

Nombre y apellidos, firma, fecha y lugar

El modelo de Unitify es orientativo y no es un formulario oficial: en el texto de la ley que hemos leído no figura ningún modelo oficial. En el texto de la LPH que hemos leído no se define la derrama ni figura un plazo de pago: lo fija la junta. Es un modelo para comunidades que se rigen por la LPH, es decir, fuera de Cataluña; en Cataluña rige el libro quinto del Código civil de Cataluña. Revíselo con su administrador de fincas o con un abogado.