

En una comunidad de propietarios, es común que surjan gastos imprevistos o necesarios para mantener y mejorar el edificio o complejo residencial. Estos gastos adicionales, que no se contemplan en el presupuesto ordinario de la comunidad, se denominan derramas. Tanto si eres nuevo propietario o antiguo, este artículo te interesa para conocer los diferentes tipos de derramas que pueden surgir en una comunidad de propietarios:

1. Las derramas ordinarias son aquellas que se aprueban en las juntas de propietarios para cubrir los gastos recurrentes y habituales de mantenimiento y administración de la comunidad. Estos gastos pueden incluir el pago de salarios del personal de limpieza, servicios de jardinería, seguros, suministros de electricidad y agua, entre otros. Las derramas ordinarias se reparten entre los propietarios en función de su coeficiente de participación.

2. Las derramas extraordinarias son aquellas que se requieren para financiar obras o reparaciones importantes que exceden el presupuesto ordinario de la comunidad. Estas derramas se aprueban en las juntas de propietarios y suelen estar relacionadas con el mantenimiento, reparación o mejora de elementos comunes, como el tejado, la fachada, las instalaciones eléctricas o la renovación de ascensores. La distribución de las derramas extraordinarias también se realiza en función del coeficiente de participación de cada propietario.

3. Las derramas urgentes son aquellas que surgen de manera imprevista y requieren una rápida intervención para solucionar un problema que pone en peligro la seguridad o habitabilidad del edificio. Estas derramas pueden surgir debido a una avería grave, un deterioro repentino de la estructura o la necesidad de realizar reparaciones urgentes para prevenir daños mayores. En casos de derramas urgentes, es posible que se requiera una aprobación más ágil por parte de la junta de propietarios.

4. Las derramas por mejoras o innovaciones se originan cuando se decide llevar a cabo mejoras en el edificio o en las zonas comunes que no son estrictamente necesarias pero que pueden aumentar el valor de las propiedades o mejorar la calidad de vida de los residentes. Algunos ejemplos de mejoras pueden ser la instalación de sistemas de seguridad adicionales, la renovación de áreas recreativas o la implementación de energías renovables. La aprobación de estas derramas suele requerir una mayoría cualificada en la junta de propietarios.

En una comunidad de propietarios, las derramas son una herramienta financiera necesaria para hacer frente a gastos imprevistos o necesarios para el mantenimiento y mejora del edificio por ello es crucial que los propietarios participen activamente en las juntas y estén informados sobre los diferentes tipos de derramas, ya que estas pueden afectar tanto a su economía personal como al bienestar y valor de su propiedad.