



UNIVERSIDAD DE OVIEDO

TRABAJO FIN DE MÁSTER

**LA PROPIEDAD HORIZONTAL TRAS LA
NUEVA REFORMA OPERADA POR LA LEY
8/2013, DE 26 DE JUNIO, DE
REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y
RENOVACIÓN URBANAS**

Realizado por: Antía Vázquez Silva

Tutor/Director: Julio Francisco Carbajo González

Convocatoria: Enero 2016

ÍNDICE:

Introducción.....	3
CAPÍTULO I: Reforma de la LPH por la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.....	5
1.1 Antecedentes y objeto.....	5
1.2 Modificaciones directamente operadas en la LPH.....	6
1.2.1. Ámbito de aplicación de la LPH.....	7
1.2.2. Deberes de los comuneros.....	9
1.2.3. Régimen económico de la Comunidad de Propietarios.....	12
A) La cuota de participación.....	12
B) La contribución al pago de los gastos comunes.....	13
C) Garantía legal del cobro de las cuotas impagadas y privilegios del crédito.....	15
D) El fondo de reserva.....	18
E) Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias.....	20
1.2.4. Obras y actuaciones sobre los elementos comunes.....	22
A) Obras de conservación.....	23
B) Obras de reparación.....	25
C) Obras de innovación.....	26
1.2.5. Obras en el interior de viviendas y locales con trascendencia comunitaria.....	29
1.2.6. Acuerdos de la Junta y quórum para su adopción.....	31
Conclusiones.....	35
Bibliografía.....	36

INTRODUCCIÓN

La Propiedad Horizontal o propiedad de casas por pisos ha constituido, tradicionalmente, una de las manifestaciones más interesantes de la concurrencia de propiedades sobre objetos que se hallan en estado de conexión física o material¹, llegando esta combinación de derechos a representar hoy en día una de las peculiaridades jurídicas propias de la vida moderna.

Hasta la aprobación de la Ley 48/1960, de 21 de julio de 1960, de Propiedad Horizontal, no existía en España normativa alguna que regulara de manera específica la propiedad de casas por pisos². Con anterioridad, nuestro ordenamiento jurídico contaba con un único precepto, el 396 del Código Civil, para regular los múltiples problemas que podían surgir en un edificio de vecinos, haciéndolo de forma muy elemental y limitada³. Y aunque una Ley de 26 de octubre de 1939 había reformado su texto original, tratando de adaptarlo a una nueva situación social derivada de la recién concluida Guerra Civil española, sus resultados devinieron enseguida insuficientes⁴. Tanto que, cuando no habían transcurrido ni veinte años y la expansión económica empezaba a desarrollarse en España, comenzaron los trabajos legislativos que desembocaron en la aprobación de la Ley de 21 de Julio de 1960, titulada ya “sobre Propiedad Horizontal”, en cuya Exposición de Motivos se apostaba de forma clara por la adquisición en propiedad de las viviendas situadas en edificios en régimen de propiedad horizontal; una tendencia que alcanzó pleno auge hasta la aparición de la crisis económica en el año 2007. A partir de este momento tiene lugar un descenso en

¹ Así era definida la propiedad horizontal por PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Bosch, Barcelona, 1953, pág.280.

² BOE 23/7/1960, nº 176, p. 10299 a 10303.

³ En su redacción original, el art. 396 CC disponía: "Cuando los diferentes pisos de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes: 1ª. Las paredes maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común, estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso. 2ª. Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios. 3ª. La escalera que desde el portal conduce al piso primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero; y así sucesivamente".

⁴ El precepto pasa a quedar redactado como sigue: "Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, perteneciesen a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües, servidumbres, etc.".

la compraventa de viviendas y un incremento en el alquiler, si bien en la actualidad sigue siendo la propiedad la principal forma de tenencia de viviendas en España.

Desde su promulgación hasta hoy, la Ley de Propiedad Horizontal ha sido objeto de nueve reformas con la intención de adaptarla a la realidad social de cada momento. La última reforma ha sido la operada por la Ley 8/2013, que junto con la Ley 8/1999 han sido las más significativas. Las modificaciones realizadas en la Ley de Propiedad Horizontal desde su publicación en el año 1960 pueden resumirse en los siguientes aspectos:

Por una parte, se establecen una serie de trámites judiciales que faciliten el cobro de deudas y así impedir que los morosos pongan en peligro las cuentas de la Comunidad. No obstante, también se crean otra serie de mecanismos para garantizar de forma preventiva el cobro de las cuotas, a fin de evitar o facilitar, posibles reclamaciones judiciales de cantidades debidas, como son por ejemplo: aportar el certificado de deudas en las escrituras de compraventa, o la afección del propio piso o local al pago de cantidades debidas por las cuotas del año en curso y de los tres anteriores. Por otra parte, se realizan cambios en las mayorías exigidas para la modificación de elementos comunes con el fin de facilitar el acceso a personas discapacitadas, así como flexibilizar el requisito de unanimidad exigido para la adopción de determinados acuerdos.

Y es que a tenor de las últimas reformas legislativas, no cabe lugar a dudas que lo más interesante a la hora de deliberar sobre esta figura jurídica es el futuro que se abre ante la misma. Con más de medio siglo a sus espaldas, la Ley de Propiedad Horizontal continúa a día de hoy planteando numerosas cuestiones que ni la doctrina ni los Tribunales han conseguido resolver de manera uniforme. Del examen estadístico realizado sobre las sentencias dictadas por nuestros Tribunales, y en concreto, el Tribunal Supremo, se desprende que el tema de la Propiedad Horizontal está entre los que más conflictividad produce, tendencia que con todos los respetos no parece que vaya a pacificar la reforma introducida por la Ley 8/2013, sino todo lo contrario.

A lo largo de todo el trabajo trataré de realizar una aproximación a las reformas más importantes operadas por la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas sobre la Ley de Propiedad Horizontal, a fin de valorar la nueva normativa así como señalar aquellos otros cambios que a mí juicio son puro maquillaje.

CAPÍTULO I: REFORMA DE LA LPH POR LA LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO

La Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana, tiene como objetivo establecer un marco normativo que promueva la reactivación del sector de la construcción en un momento de profunda crisis económica, el cual no podía seguir basándose en la construcción de obra nueva. Y es que no podemos obviar que “España posee actualmente, si no se reactiva la demanda, suelo capaz de acoger nuevos crecimientos urbanísticos para los próximos cuarenta y cinco años” y que contamos con 723.043 viviendas nuevas vacías⁵. Por lo tanto, es notorio que “tanto a corto, como a medio plazo, será muy difícil que los sectores inmobiliarios y de la construcción puedan contribuir al crecimiento de la economía española y a la generación de empleo si continúan basándose, principalmente y con carácter general, en la transformación de suelos vírgenes y en la construcción de vivienda nueva”⁶.

Con independencia de estas circunstancias concretas, las actuaciones contempladas en el propio título de la Ley, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas encuentran asimismo su razón de ser en los razonamientos siguientes:

En primer lugar, nuestro ordenamiento jurídico carece de un marco normativo que permita llevar a cabo actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. En segundo lugar, es patente el deterioro que sufren los cascos históricos de localidades estrechamente vinculadas a la actividad turística. Y, en tercer lugar, tal y como se desprende del Preámbulo de la Ley 8/2013, “aproximadamente el 55% (13.759.266) de dicho parque edificado, que asciende a 25.208.622 viviendas, es anterior al año 1980 y casi el 21% (5.226.133) cuentan con más de 50 años”. Además, “el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, asimismo, uno de los más bajos de la zona euro, situándose trece puntos por debajo de la media europea, que alcanza un entorno del 41.7% del sector de la construcción”⁷, y ello sin olvidar el incumplimiento de los estándares europeos sobre eficiencia energética, pues “casi el 58% de nuestros edificios se construyó con

⁵ Apartado I, párrafo 3º de la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013.

⁶ Apartado I, párrafo 3º de la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013.

⁷ Apartado II, párrafos 1º y 4º, de la Exposición de Motivos de la Ley 8/2013.

anterioridad a la primera normativa que introdujo en España unos criterios mínimos de eficiencia energética”⁸, fijados en los objetivos obligatorios del Paquete 20-20-20 “Energía y Cambio Climático”.

Con la intención de lograr tales fines, la Ley aboga por una regulación básica del Informe de Evaluación de los Edificios en el sentido de “asegurar la calidad y sostenibilidad del parque edificado, así como obtener información que le permita orientar el ejercicio de sus propias políticas”. Contiene también una regulación de las actuaciones sobre el medio urbano, de los sujetos legitimados y de los medios de colaboración entre Administraciones, propietarios y demás sujetos intervinientes. Por último, en las disposiciones finales, se abordan las modificaciones operadas sobre normas anteriores vigentes tales como son, entre otras, la Ley del Suelo, la Ley de Ordenación de la Edificación, el Código Técnico de la Edificación y la Ley de Propiedad Horizontal.

En relación a ésta última Ley, se modifican los artículos 2, 3, 9, 10 y 17 por la Disposición Final Primera y se derogan los artículos 8, 11 y 12 por la Disposición Derogatoria Única 1ª con el objeto, tal y como se establece en la Exposición de Motivos, de “evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidas impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante o, en algunos casos, exigir⁹”.

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal objeto de análisis en esta obra, es fundamentalmente una modificación del régimen de las obras en las comunidades de propietarios, si bien a ello se han añadido otros cambios de interés que pasaremos a analizar a continuación.

1.2 MODIFICACIONES DIRECTAMENTE OPERADAS EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

⁸ Apartado II, párrafo 2º, de la Exposición de Motivos.

⁹ Apartado IX, párrafo 2º, de la Exposición de Motivos.

1.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LPH

En un principio, el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal señalaba que el régimen jurídico de la propiedad horizontal era de aplicación a las comunidades de propietarios que contaban con el título constitutivo al que se refiere el artículo 5, a las comunidades de propietarios sin título constitutivo y a los complejos inmobiliarios privados, si bien la Disposición Final 1.1 de la Ley 8/2013 modifica dicho artículo en el sentido de añadir dos párrafos que amplía el elenco de destinatarios de las normas contenidas en la LPH. A partir de su entrada en vigor, es también de aplicación a:

- *Subcomunidades*

Las subcomunidades a las que ahora se refiere este nuevo apartado resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el Título Constitutivo, varios propietarios disponen, para su uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes, con independencia funcional o económica, aunque de tal escritura no dimane expresamente ni la denominación ni la referencia específica a su forma de funcionamiento. Quedan por tanto excluidas las subcomunidades constituidas sobre elementos privativos, las que se rijan por el régimen común de indivisión y las que se constituyan a su vez en propiedad horizontal.

La incorporación por parte del legislador de este nuevo apartado d), no hace sino reconocer una situación que se venía produciendo desde hace tiempo, en el sentido de que el título constitutivo podía prever la utilización exclusiva por varios comuneros de determinados elementos comunes o privativos, por acuerdo de sus copropietarios. No obstante, en palabras de DÍAZ MARTÍNEZ¹⁰, la cuestión ha sido tan polémica en la práctica que “quizá la referencia expresa en el nuevo apartado d) a la previsión del título constitutivo deba interpretarse como voluntad del legislador de adherirse a la interpretación más formalista”¹¹.

¹⁰ DÍAZ MARTÍNEZ A., “La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio)”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, nº 6/2013,2013, pág.2.

¹¹ La SAP Barcelona de 19 de marzo de 2008 (PROV 2008, 172494) consideró que la constancia expresa en el título constitutivo de esta subcomunidad “no es requisito imprescindible, sino que cabe considerar la existencia de aquella de la propia situación de hecho en cada caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 396 CC”. Otros órganos judiciales consideraron como elementos indiciarios que constituyen la existencia de una subcomunidad de hecho la celebración de sus propias juntas de propietarios, la adopción de acuerdos en materias de interés exclusivo, la gestión de sus propios fondos y la designación de sus órganos representativos (SSAAPP Barcelona de 25 de septiembre de 2001 [PROV 2002,4059], Alicante de 15 de marzo de 2007 [PROV 2007,214945]. No obstante, el Tribunal Supremo en algunas sentencias, tales como la de 30 de diciembre de 2009 (RJ 2010,407), así como diversas

Bajo mi punto de vista y uniéndome a lo opinado por BERCOVITZ RODRÍGUEZ- CANO, “hubiera sido deseable que esta ampliación del ámbito de aplicación de la LPH se hubiese acompañado, al igual que se hizo en el caso de los complejos inmobiliarios privados, de una regulación específica sobre la aplicación de la Ley a estas subcomunidades”¹².

- *Unidades urbanísticas de conservación*

Se trata de entidades de Derecho Público, aunque estén integradas por particulares, que colaboran con las correspondientes Administraciones competentes en materia de urbanismo para la gestión y conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de los servicios públicos correspondientes a una urbanización en la que dichos particulares ostentan alguna propiedad¹³.

Aunque las entidades urbanísticas de conservación y las comunidades de propietarios son figuras distintas, con funciones distintas, es frecuente que se genere una cierta confusión entre ambas. Y es que en la práctica, las comunidades de propietarios vienen desempeñando frente a la Administración las funciones de las Entidades de Conservación mientras que éstas no están constituidas. A su vez, las Entidades de Conservación formalmente constituidas, absorben la gestión de los intereses privados de la comunidad de propietarios de la urbanización, subrogándose en la posición acreedora de la comunidad extinguida con su creación¹⁴.

La posibilidad que ofrece este nuevo apartado e) de que las entidades urbanísticas se sometan de manera voluntaria a lo establecido en esta Ley, si así lo dispusieran sus estatutos, es sin duda un gran avance, en cuanto que servirá para facilitar el funcionamiento tanto de las entidades como de las comunidades. No obstante y sin perjuicio de la competencia que ostenta la jurisdicción contencioso-administrativa, es preciso destacar que “la sumisión a la LPH debería ir acompañada de la posibilidad de acudir a la jurisdicción civil para solucionar los conflictos que en esta materia pudieran

resoluciones de la DGRN apoyaron las tesis más formalistas, que exigen como requisitos para reconocer a la subcomunidad que sea contemplada en el título constitutivo y su existencia haya tenido acceso al Registro de la Propiedad.

¹² BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., “Artículo 2”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014, pág. 42.

¹³ SSTS (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 15 de abril de 1992 (RJ 1992,4045)

¹⁴ SAP Gerona, 28 de mayo 1998 (AC 1998,971).

surgir” (impugnación de acuerdos, recurso al proceso monitorio para exigir a los propietarios el cumplimiento de sus obligaciones pecuniarias etc.)¹⁵.

1.2.2 DEBERES DE LOS COMUNEROS

La Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal señala la importancia que para ésta tiene la regulación de los deberes de los comuneros a los que dedica un amplio artículo, el 9, exponiendo que “se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica”.

Del amplio abanico de obligaciones impuestas a los propietarios en el artículo 9, me centraré, tanto en éste como en los sucesivos epígrafes, en el análisis de las recogidas en los apartados c), e) y f), ya que han sido objeto de reforma por la Disposición Final Primera Tres de la Ley 8/2013.

La primera, recogida en la letra c), establece la obligación del propietario de consentir en su vivienda o local tanto las reparaciones que exija el servicio del inmueble, como las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevados a cabo o acordados conforme a lo establecido en la presente ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios ocasionados.

Entre las reparaciones a que se refiere este apartado, se incluirán aquellas obras y actuaciones que tengan como finalidad arreglar los desperfectos que sufran las cosas comunes, con objeto de lograr un más adecuado uso y disfrute del inmueble y de sus servicios¹⁶. Es indiferente que tengan carácter ordinario o extraordinario, que sean o no urgentes, sino que como bien dice ZURILLA CARIÑANA, “todas las reparaciones que precise el correcto servicio y mantenimiento del inmueble estarán incluidas en el ámbito del precepto”¹⁷.

¹⁵ “Artículo 2”, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, cit., pág. 44.

¹⁶ FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO M., *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1983, pág.582.

¹⁷ZURILLA CARIÑANA, M.A., “Artículo 9”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014, pág. 289.

En cuanto al consentimiento del propietario para el establecimiento de servidumbres, es preciso señalar que ahora la norma se refiere, además de a obras de creación de nuevos servicios comunes acordadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley, a obras de rehabilitación, división, segregación, agregación construcción de nuevas plantas, y en general, realizadas en elementos privativos al amparo del nuevo artículo 10 LPH. Artículo éste último que las permite a su vez sin acuerdo de la Junta de propietarios en cuanto a su autorización, cuando se trate de obras exigidas por un plan de rehabilitación, regeneración e innovación urbana, pero también cuando no vengan impuestas por la Administración y sean autorizadas por la doble mayoría de tres quintos.

Estas servidumbres tienen carácter legal, de modo que todos los propietarios tienen que consentirlas en su vivienda o local sin posibilidad alguna de negarse a ello si se cumplen todos los requisitos¹⁸. No obstante, hablamos de servidumbres que sean de interés general para la Comunidad y que tengan carácter provisional. Y es que en la práctica puede suceder que la ocupación del piso o local para la instalación del servicio común tenga carácter permanente, tal es el caso, por ejemplo, de un ascensor. Pues bien, en este caso, el propietario afectado podrá negarse al establecimiento de la servidumbre, pudiendo acudir a la vía judicial; sin perjuicio de la posibilidad que asiste a aquél de impugnar el acuerdo conforme al artículo 18 LPH¹⁹.

En cualquier caso, la privación de esa parte de espacio privativo iría siempre acompañada de la correspondiente indemnización. El propietario tiene derecho a percibir la indemnización tanto por las obras como por el establecimiento de servidumbres. La duda puede surgir en torno a si el piso o local que soporta las obras o servidumbres está ocupado por arrendatarios, usufructuarios, usuarios o habitacionistas. Pues bien, en este supuesto, el propietario seguiría siendo el sujeto activo de tal derecho, pues en la propiedad horizontal las relaciones surgen entre la propia comunidad y los propietarios individuales. Ello no obsta para que en el caso de un arrendamiento, si la obra durase más de veinte días, el arrendatario tuviera, en

¹⁸ De todas formas habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 565 del CC, debiendo darse el paso, en su caso, por el punto en que sea éste menos perjudicial para el predio sirviente. Precisamente, por no haber quedado acreditado esta circunstancia la SAP Murcia, de 19 de febrero de 2001, estima la demanda del dueño del local, que pretendía ocupar la comunidad parcialmente para instalar un ascensor. Deberá asimismo, conforme el art. 543 del CC, elegirse el tiempo y la forma más convenientes a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.

¹⁹ La importancia del consentimiento del propietario afectado se pone de relieve en la SAP de Navarra de 23 de septiembre de 2013. En relación con la instalación ex novo de un ascensor establece que no puede imponerse al propietario del local demandado el sacrificio que la ejecución de esa obra conlleva: una relevante afectación material del local.

virtud de lo dispuesto en el artículo 21.2 LAU 1994, en relación con el 1558 del Código Civil, derecho a una reducción de la renta proporcional a la parte de la vivienda de que se le hubiese privado.

Sobre esta cuestión de comuneros que niegan el acceso a su propiedad cuando es preciso para llevar a cabo reparaciones necesarias, resulta interesante la consulta planteada al SEPIN en la que el supuesto de hecho es el siguiente²⁰:

“Hay que realizar unas actuaciones de fijación del aplacado en la fachada, como consecuencia de una reclamación a la constructora, el problema es que algunos propietarios se niegan a dejar pasar por su vivienda, lo que es necesario para estas obras. Pues bien, evidentemente, la Comunidad debe requerirles fehacientemente para que dejen paso para hacer las obras necesarias desde su piso (sin que afecte a elementos privativos), pues así lo establece el art. 9.1 c) y d) de la Ley de Propiedad Horizontal.

La pregunta base de la consulta es ¿qué pasaría si no se hace la obra de fijación de aplacado de la fachada y hay algún desprendimiento por esta causa y se producen daños a terceros? Nuestro criterio es que, al tratarse de un elemento común, el responsable ante esos terceros será siempre la Comunidad, sin perjuicio de que, luego, acreditando la actuación negativa de esos propietarios y que la causa es consecuencia de esta, se pueda repetir contra dichos comuneros.

Consideramos que lo mejor es que se haga una Junta acordando estas obras y, si persiste la negativa, acudir al juicio ordinario correspondiente para que el Juez obligue a abrir los pisos y permitir las obras necesarias, conforme a los preceptos antes mencionados. Incluso sería posible y conveniente que en el mismo se pidieran medidas provisionales al respecto, acreditando la urgencia, aunque la respuesta judicial a este respecto es siempre bastante limitada”.

Así las cosas, considero conveniente matizar que la regulación de este problema es parca, pues la normativa no resuelve qué pasaría si los titulares de pisos o locales se niegan a esta obligación. Entiendo que en este caso la solución pasaría por fijar una concreta tramitación a seguir por la comunidad para conseguir una orden judicial que permitiera el acceso al piso o local y así proceder a la reparación cuando los titulares no son localizados o se niegan a permitir el acceso.

²⁰ SP/CONS/85164

1.2.3 RÉGIMEN ECONÓMICO DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

A) La cuota de participación

La cuota de participación que corresponde a cada piso o local se fijará en el título constitutivo. Para ello, se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume que se va a realizar de los elementos comunes. Así lo dice el párrafo segundo del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En la práctica, la cuota de participación sirve para determinar dos cuestiones principalmente. Por una parte, el derecho de cada propietario en los beneficios que puedan derivarse de la comunidad, y por otra, determina su participación en los gastos comunes. En ésta última, juega un papel cuanto menos importante el previsible uso de los elementos comunes para determinar cuál va a ser la cuota de participación. ¿Qué sucede cuando un piso o local no utiliza al igual que el resto los elementos comunes? Tal es el caso, por ejemplo, de aquellos pisos situados a nivel de la calle en edificios con ascensor.

Pues bien, es doctrina consolidada la de que la falta de uso y disfrute de los elementos comunes concretos no exime de su obligación de sufragar los gastos derivados de su mantenimiento, salvo que el título constitutivo, los estatutos o la comunidad de forma unánime establezcan de forma expresa lo contrario²¹. En este sentido, si un local no tiene acceso a la escalera y en los Estatutos no se establece de forma expresa que queda exento del pago de gastos de escalera y ascensor, el propietario está obligado a contribuir al pago en el porcentaje que le corresponda²².

A renglón seguido cabe ahora preguntarse si sería posible entonces una variación de la cuota de participación en la propiedad del inmueble para así adecuarla al uso que previsiblemente se va a hacer de los elementos comunes. Pues bien, tal y como establecía en su redacción anterior el artículo 3.2º LPH, dicha variación sólo tenía razón de ser por acuerdo unánime. Con la reforma operada por Disp. Final Primera Dos de la Ley 8/2013, el artículo 10 establece que la cuota de participación podrá ser

²¹ STS de 14 de marzo de 2000 y precedentes que allí se citan.

²² El apartado f) del artículo 9, recientemente modificado por la Ley 8/2013 mantiene el criterio de que la no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes.

modificada por las 3/5 partes de los propietarios que reúnan las 3/5 partes de las cuotas de participación, cuando la variación de la cuota sea el resultado de:

- Construcción de nuevas plantas que resulte obligatoria por venir así acordada en un plan de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (artículo 10.1 d) LPH).
- Actos de división, segregación, agregación que resulte posible por la misma razón, artículo 10.1 e) LPH.

Por su parte, el artículo 17 al establecer la regla de unanimidad para los acuerdos no expresamente contenidos en el mismo que modifiquen las reglas del título constitutivo o los estatutos y mayoría simple para el resto, nos permite deducir que se sigue exigiendo la unanimidad para las variaciones de cuota de participación que no se entiendan comprendidas en los casos del artículo 10 ya mencionados.

B) La contribución al pago de los gastos comunes

De las obligaciones de cada propietario enumeradas en el artículo 9, fija el apartado e) la de “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.

Si bien la redacción del artículo es clara, señalando que quien tiene que cumplir con la obligación son los propietarios, cabe preguntarse qué sucede en el caso de que arrendador y arrendatario pacten que éste último se haga cargo de los gastos de comunidad. El artículo 20 de la LAU de 24 de Noviembre de 1994 contempla expresamente esta posibilidad. Pues bien, en mi opinión y uniéndome a lo expuesto por ZURILLA CARIÑANA²³, “este pacto no implica una típica asunción de deuda por parte del arrendatario, ni una estipulación a favor de tercero, ni tampoco una oferta hecha al acreedor (comunidad) de una novación subjetiva. Se trata de un simple acuerdo entre las partes, admisible por virtud del principio general del artículo 1255 del Código Civil, pero que no libera al arrendador de sus obligaciones con la comunidad, que le afectan y le incumben, por imperativo de la LPH como titular de la cosa (piso o local)

²³ ZURILLA CARIÑANA, M.A., “Artículo 9”, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, cit., pág. 295.

arrendada”²⁴. Esto es que ni la Comunidad puede dirigirse contra el ocupante ni comunero para reclamar la cuota, ni el propietario comunero puede negarse al pago de la misma alegando que le corresponde al ocupante; la relación existe entre comunidad y comunero.

Cuestión no menos importante es la de delimitar qué gastos tienen la condición de generales, pues son éstos los que, en caso de no satisfacerse, generan la afección del piso o local al pago de los mismos. Del tenor literal del precepto se desprende que son aquellos que sirven para el adecuado sostenimiento del inmueble y no son susceptibles de individualización. Es decir, “aquéllos que se precisan para atender los pagos que exigen el establecimiento, la conservación y el funcionamiento de las cosas, servicios e instalaciones de la Comunidad, incluyendo también los impuestos que se devengan por los elementos comunes, los seguros contratados, las obligaciones contraídas por la comunidad en el ámbito de su responsabilidad, etcétera”²⁵.

No obstante, el artículo 9 de la LPH en el último apartado fija como criterios para delimitar como gastos comunes, los siguientes:

En primer lugar, no serán gastos comunes o generales los que sean imputables a uno o varios pisos, remitiéndose al inciso final del párrafo primero del apartado e) del mismo artículo, al enunciar como gastos generales aquellos “que no sean susceptibles de individualización”. En cuanto el gasto pueda ser individualizado, determinándose la parte correspondiente a cada comunero, pierde su condición de común. Un ejemplo típico es el de los consumos de agua caliente, calefacción etc., donde para contabilizar el gasto se aplicará el coeficiente que corresponda a cada propietario, o por el contrario, en caso de existir medios precisos para contabilizarlo como pueden ser los contadores, el gasto se individualizará y se pagará según éste.

En segundo lugar, la no utilización de un servicio o de una cosa común no exime de la consideración de gasto general y por ello es exigible al comunero que no quiere o no puede utilizarlos. Tal y como se ha mencionado ya en el anterior epígrafe, esta regla sólo admite dos excepciones: que los Estatutos eximan del pago de determinado gasto, o que el propietario que esté en las circunstancias previstas en el artículo 17 de

²⁴ La SAP Asturias, de 3 septiembre de 1998 (AC 1998,1791) es partidaria de este criterio al considerar que aunque el inquilino haya asumido en el clausulado del contrato de arrendamiento la obligación de pago, no excluye la obligación del propietario frente a la Comunidad actora.

²⁵ GALLEGO BRIZUELA C., *Guía práctica de comunidad de propietarios*, Libertas, Valladolid, 2013, pág.162.

la Ley, disienta de las obras de innovación. En este último caso no se contradice el precepto, pues como veremos en los sucesivos epígrafes, el disentimiento es posible siempre y cuando el coste de la innovación sea superior a tres mensualidades ordinarias de gastos comunes (artículo 17.4 LPH), y que tal innovación no viniera exigida por la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad ni accesibilidad del inmueble.

C) Garantía legal del cobro de las cuotas impagadas y privilegios del crédito

Una vez fijada la obligación de todo propietario de contribuir a los gastos generales de sostenimiento del inmueble, pasaremos ya a analizar el alcance de la preferencia del crédito de la comunidad de propietarios recogido en el párrafo 2º del artículo 9.1 e) de la LPH.

A diferencia de la anterior redacción de la norma, la nueva letra e) otorga preferencia al derecho que tiene la Comunidad a cobrar de sus comuneros las cuotas fijadas para satisfacer los gastos comunes correspondientes al tiempo que haya transcurrido del año natural en que se realiza la reclamación y a los tres años anteriores (antes de la reforma al año natural inmediatamente anterior). Dicha preferencia consiste en que, en el caso de concurrir varios acreedores junto con la Comunidad contra el comunero deudor, si se embargara la vivienda o local de éste sólo cobrarían, tal y como establece el artículo 1923 del Código Civil: en primer lugar el Estado por el importe de la última anualidad de los impuestos que se le deba, y en segundo lugar las compañías de seguros en determinados supuestos, salvo que hubiera también créditos salariales a los que el Estatuto de los Trabajadores otorga preferencia. A continuación cobraría la Comunidad, por delante incluso del acreedor hipotecario.

Según la RDGRN 15 de enero de 1997, la comunidad no puede accionar contra el inmueble del propietario moroso la preferencia de crédito en cualquier momento. Por ello, es necesario distinguir entre el plazo de prescripción de la acción que tiene la comunidad para reclamar al deudor las mensualidades pendientes (5 años)²⁶, del

²⁶ La reciente Ley 42/2015, de 5 de Octubre, ha reformado la Ley 1/2000, de 7 de Enero, de Enjuiciamiento Civil. Entre sus cambios más significativos se encuentra la reducción del plazo de prescripción de las acciones personales del art. 1964 del Código Civil, de 15 a 5 años, según establece la Disposición Final Primera, que afecta de forma clara a acciones en el

plazo de caducidad fijado para el privilegio por gastos que correspondan como máximo al tiempo que haya transcurrido del año natural en que se realiza la reclamación y a las tres anualidades anteriores; plazo éste último que, según la DGRN, empezará a contar desde la constancia de la demanda en el Registro. Ello implica que, una vez presentada la demanda, y transcurrido ese período de tiempo sin realizarse el hecho que impide la caducidad (la constancia registral de dicha demanda), el privilegio sobre el piso o local desaparecerá por completo.

También se establece una garantía por este precepto de la Ley consistente en que, aunque el piso o local se transmita a otra persona, ésta quedará obligada a pagar las deudas que tuviera el anterior propietario con la Comunidad por impago de las cuotas destinadas a satisfacer los gastos comunes, con igual límite temporal de tres años antes indicado. En este caso, la fecha determinante para el cómputo de las tres anualidades, independientemente de cuando se inste la reclamación, es la de la transmisión, sin que tal garantía caduque por no ejecutarla, al contrario de lo que sucede cuando queremos hacer valer el privilegio del crédito de la comunidad frente a terceros acreedores. Y es que tratándose de un plazo de prescripción, la Comunidad podrá ejercitar su acción contra el nuevo propietario mientras el crédito siga vivo y no haya transcurrido el plazo de 5 años para exigirlo²⁷.

No obstante, para impedir que los comuneros deudores transmitan la vivienda o local ocultando al nuevo propietario que tiene tales deudas con la Comunidad, establece el artículo 9.1 e) que en la escritura en la que se formalice la transmisión, el transmitente declare si está al corriente en el pago o no de los gastos generales. A mayor abundamiento, establece el precepto que no basta que el transmitente haga tal declaración, sino que tendrá que presentar además una certificación de quien ejerza las funciones de Secretario de la Comunidad, con el visto bueno del Presidente, en la que quede constancia de que lo manifestado por el transmitente coincide con las

ámbito de los arrendamientos urbanos y propiedad horizontal, como es, entre otras, la reclamación de deudas a morosos. La reforma entró en vigor el 7 de octubre de 2015, por lo que la interpretación del régimen transitorio en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta y art. 1939 CC será la siguiente: las relaciones jurídicas nacidas antes del 7-10-2000, prescritas en la actualidad. Las nacidas entre el 7-10-2000 y 7-10-2005, aplicación del plazo de 15 años. Las relaciones jurídicas nacidas entre el 7-10-2005 y 7-10-2015, será de aplicación la regla transitoria de la Ley 42/2015 que remite al 1939 CC, siendo la prescripción el 7-10-2020 en cualquier caso. Finalmente las nacidas a partir del 7-10-2015, aplicación del plazo actual de 5 años.

²⁷ Con anterioridad a la reforma operada por la Ley 42/2015, no existía un criterio unánime en las Audiencias Provinciales sobre cuándo prescribía la posibilidad de reclamar las cuotas impagadas, si bien la corriente mayoritaria consideraba que el plazo de prescripción era de quince años (artículo 1964 CC), frente al plazo de cinco años que estimaba la minoritaria (artículo 1966.3 CC).

cuentas de la Comunidad; certificación que es imprescindible para formalizar la escritura salvo que el adquirente renuncie expresamente a ella.

Sobre esta cuestión resulta cuanto menos interesante la consulta planteada al departamento jurídico de SEPIN por un Administrador de Fincas, que es la siguiente²⁸:

“Una comunidad de propietarios, aprueba una derrama para la colocación de un ascensor nuevo en noviembre de 2007, y se aprueba, igualmente que los pagos fueran mensuales durante un año. Uno de los vecinos vende la vivienda unos meses después y el secretario, con el visto bueno del presidente, le firma un certificado de no deudor para que pueda efectuar la venta. Sin embargo, el anterior propietario no paga la cantidad de derrama entera. ¿Se le puede reclamar al nuevo propietario los pagos de la derrama no satisfechos desde la fecha de venta?

Efectivamente, se le puede exigir al nuevo propietario el importe de las derramas por el ascensor no satisfechas desde la fecha de venta. Como regla general, el adquirente del piso o local es deudor de la obligación de pago de gastos comunes producidos desde el mismo momento en que adquiere la propiedad, cualquiera que sea la fecha en la que se haya originado la obligación de pago. En virtud del artículo 11.5 LPH, susceptible de aplicación por analogía, las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble, serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago.

En nuestra opinión debe atenderse al criterio de la exigibilidad cualquiera que sea el momento y la causa que dio origen al pago, por muy anterior que sea. Por lo tanto, el momento que se toma como referencia para determinar quién es en cada momento responsable de la obligación, no es el de la toma de decisión, sino el de aquel momento en el que las cantidades son exigibles, en ese caso, mes a mes. Será, pues, el nuevo dueño quien debe pagar las derramas del ascensor que se hayan ido generando y que se hayan pasado al cobro después de la venta del piso o local”.

A tenor de lo hasta ahora expuesto, no cabe lugar a dudas de que la ampliación del plazo de la afección legal es un gran avance en la lucha contra la morosidad, si bien desde mi punto de vista hubiera sido recomendable que la reforma hubiera eliminado cualquier tipo de límite temporal, y que el cambio en la titularidad del inmueble llevara aparejada la aceptación por el adquirente de la deuda total que tuviere el vendedor con la comunidad. Y es que no podemos obviar que a las comunidades de propietarios les supone gran dificultad perseguir la deuda que sigue

²⁸ http://www.cgcafe.org/revista/Revista_AAFF_165.pdf

teniendo con ellas el propietario vendedor, pues al desconocer ya su domicilio, resulta una tarea ardua y dificultosa localizarlo para poder reclamarle la deuda; y todo ello sin olvidar que no puede acudir al proceso monitorio del artículo 21 LPH, debe acudir a un declarativo ordinario, por lo que al final, esos créditos quedan no cobrados. Es por ello que hubiera sido preferible que la reforma se inclinara hacia la asunción de la deuda en su totalidad por el nuevo adquirente del inmueble.

D) El fondo de reserva

El establecimiento por el apartado f) del artículo 9.1 del denominado fondo de reserva, fue una de las novedades más destacadas introducidas por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de 1999. Y es que son numerosas las ocasiones en las que una comunidad de propietarios tiene que afrontar obras o reparaciones necesarias, por lo que es bueno tener a disposición el fondo de reserva para sufragar los gastos que de dichas obras se deriven.

El objetivo principal del fondo de reserva es satisfacer las obras de conservación y reparación del inmueble, y en su caso, añade la Ley 8/2013, las obras de rehabilitación. Pero, ¿a qué obras está haciendo exactamente referencia?

Pues bien, a pesar de la inconcreción que el precepto presenta en este tema, entendemos que en ambos términos podrían entenderse incluidas “todas aquellas obras encaminadas a componer o arreglar los menoscabos que hayan experimentado los elementos y servicios comunes como consecuencia de su normal uso y disfrute, al objeto de mantener el edificio en perfecto estado de conservación y funcionamiento”²⁹. También cabe incluir aquellas obras dirigidas a reparar daños imprevistos tales como son los derivados de incendios, inundaciones, hundimiento de cimientos etc.

No obstante, cabe preguntarse si existe la posibilidad de destinar dicho fondo a sufragar otros gastos generales o por el contrario está exclusivamente destinado a costear dichas obras. En mi opinión, si la finalidad principal del fondo es conservar o reparar el inmueble, en ningún caso es posible utilizarlo para gastos generales de otro tipo tales como pueden ser los de agua, calefacción, sueldo del Administrador, etc. Ello no obsta para que los acreedores, en virtud de lo dispuesto en el artículo 22 LPH, accionen el cobro de sus créditos con cargo a dicho fondo.

²⁹ “Artículo 9”, *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, cit., pág. 325.

Por lo que respecta a la cuantía, establece la Disposición Adicional de la LPH que se fija en el 5% del último presupuesto ordinario de la comunidad. Se trata de un mínimo obligatorio durante todo el ejercicio presupuestario, pero no máximo, que queda a la autonomía de la voluntad de la comunidad³⁰. Asimismo, establece en su apartado 2 que “las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras y actuaciones incluidas en el artículo 10, se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima” (reformado por Ley 8/2013).

Bajo mi punto de vista y uniéndome a lo ya expuesto por BOZALONGO ANTOÑANZAS, la reforma podría haber ampliado la dotación al fondo de reserva, pues “es ridículo pensar que con el 5% de los presupuestos ordinarios, cada vez más ajustados por la situación actual y teniendo en cuenta el aumento del ámbito de situaciones susceptibles de aplicación, se puedan sufragar las obras a las que hace referencia la reforma. No obstante resulta de gran ayuda práctica lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición adicional, en cuanto que en ningún momento la dotación del mismo podrá ser inferior al mínimo legal establecido y que lo gastado deberá ser repuesto; algo que ya estaba implícito en la anterior regulación pero que no todos los comuneros entendían”³¹.

De lo hasta ahora expuesto ha quedado claro qué desembolsos son con cargo al fondo, si bien la problemática puede surgir en torno a los propietarios a la hora de decidir la pertinencia e incluso la cuantía de estas actuaciones de mantenimiento. Puede darse el caso de que en una comunidad haya vecinos que no quieran gastar dinero hasta que sea inminente, por ejemplo, el deterioro de la cubierta, en tanto que otros prefieran reparar anualmente los pequeños deterioros que sufra el tejado. ¿Cómo se resuelve este caso?

La Ley únicamente establece que mediante voto mayoritario, si bien los vecinos que no estén conformes podrán acudir al Juez para que sea éste quien se pronuncie sobre la necesidad de conservar y mantener el edificio. No obstante, es preciso destacar que llegados a este punto, no estamos dentro del ámbito del fondo de reserva, pues si las obras son necesarias para sanear y mantener el edificio, deberán realizarse con independencia de que haya o no dinero suficiente en el fondo para pagar su coste tal y como establece el artículo 10 de la Ley. De esto modo, si no

³⁰ SAP de Asturias de 15 octubre 2007 (AC 2008,210)

³¹ http://www.cgcafe.org/revista/Revista_AAFF_165.pdf

hubiera fondo suficiente, los comuneros tendrán que afrontar derramas complementarias.

E) Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias

Si bien las deudas de los comuneros con la Comunidad de Propietarios pueden reclamarse como cualesquiera otras obligaciones dinerarias, también existe la posibilidad de acudir al juicio monitorio. Se trata de un procedimiento que puede iniciarse sin abogado, e incluso seguirse todo él sin abogado y sin procurador cuando el importe de la reclamación no excediera de 2.000 €. Nos permitiría la reclamación de las cantidades correspondientes a las obligaciones de los apartados e) y f) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal ya mencionadas, es decir, las correspondientes al pago de los gastos generales así como las que se destinan a la dotación del fondo de reserva, respectivamente.

- *Competencia y legitimación*

Para presentar la solicitud inicial del procedimiento monitorio, podemos dirigirnos al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que se halla el edificio o al del domicilio o residencia del comunero deudor, si fuese distinto de aquél. Para ello estarían legitimados tanto el Presidente como el Administrador, previo acuerdo en la Junta de Propietarios decidiendo la reclamación judicial, de modo que sin tal acuerdo las actuaciones que se lleven a cabo devienen nulas.

- *Actuaciones previas*

Antes de presentar la reclamación por vía judicial, es necesario que se cubran los siguientes trámites:

- Celebración de la Junta de Propietarios en la que deberá acordarse, por una parte, la aprobación de la liquidación de la deuda con la Comunidad, y por otra, reclamar judicialmente la deuda, facultando al Presidente o al Administrador para ello.
- Notificación a los propietarios afectados de ese acuerdo de la Junta aprobando la liquidación, en la forma establecida en el artículo 9.

- Emisión por parte del Secretario de una certificación del acuerdo en virtud del cual se aprueba la liquidación de la deuda, con el visto bueno del Presidente. Aunque la Ley nada mencione al respecto, es conveniente extender dicha certificación al acuerdo de la Junta en el que se decide la reclamación judicial ya mencionado.

- *Trámite judicial*

El procedimiento monitorio se iniciará con una petición en la que se identificarán a las partes, la cuantía de la deuda y su origen más los intereses y las costas que se calculan. A este escrito deberá de acompañarse la certificación del Secretario de los acuerdos, la justificación de su notificación al deudor y la factura con los gastos que hubiera ocasionado, así como la documentación acreditativa de que el Presidente o Administrador se encuentran en ese momento en ejercicio del cargo.

Una vez presentada la demanda y admitida a trámite, el Secretario Judicial requerirá al deudor para que en el plazo de 20 días pague a la Comunidad y presente justificante de dicho pago. Recibido el requerimiento el deudor puede:

- Pagar, en cuyo caso se acordará el archivo de las actuaciones.
- Oponerse, presentando un escrito dentro de ese mismo plazo alegando las razones debidamente fundadas y motivadas por las que considere que no debe la cantidad reclamada a la Comunidad³². Para dicho trámite es necesario Abogado y Procurador si la cantidad reclamada superase los 2.000 euros. Es preciso señalar que aunque se presentara escrito de oposición, la Comunidad tiene la posibilidad de solicitar el embargo preventivo de bienes del comunero deudor para cubrir la cantidad reclamada, intereses y costas. El deudor por su parte puede evitarlo si presenta aval bancario por el mismo importe.

Una vez presentado el escrito de oposición en el plazo legal concedido a tal efecto, se seguirá el juicio que corresponda por la cuantía, esto es, juicio verbal (hasta 6.000 euros) o juicio ordinario (por encima de 6.000 euros). En el primer caso, la oposición del demandado se comunica al acreedor, en este caso la

³² El art. 815 LEC, después de la reforma llevada a cabo por la citada Ley 42/2015, establece que la oposición del demandado tiene que ser "fundada y motivada", cuando antes al deudor solo se le exigía que las alegaciones fueran "sucintas", siendo suficiente indicar simplemente que no tenía ninguna cantidad pendiente de pago o cualquier otra cuestión cierta o incierta.

Comunidad, quien podrá alegar lo que corresponda en el plazo de diez días. Ambas partes pueden pedir la celebración de Vista siguiendo los trámites de los arts. 438 y siguientes LEC³³. Sin embargo, en el juicio ordinario, la Comunidad deberá interponer la demanda en el plazo de un mes a contar desde la notificación del escrito de oposición. En caso contrario se sobreseerá el juicio y se condenará a la Comunidad a pagar las costas.

- No oponerse. Si el deudor no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere, el secretario judicial dictará decreto dando por terminado el proceso monitorio y dará traslado al acreedor para que inste el despacho de ejecución, bastando para ello con la mera solicitud.

- *Costas*

La Ley procesal reconoce a las Comunidades el privilegio de que, en las costas que le tiene que pagar el comunero deudor, se incluyan los honorarios de Abogado y Procurador, con independencia del importe de la reclamación. En consecuencia, no es razonable que las comunidades prescindan del servicio de estos profesionales para reclamar sus deudas.

1.2.4 OBRAS Y ACTUACIONES SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES

La normativa reguladora de las obras susceptibles de realización en edificios sujetos al régimen especial de propiedad horizontal, se ha visto modificada con la entrada en vigor de la Ley 8/2013, toda vez que dicha ley ha tratado de suprimir todo tipo de impedimentos con los que se encontraban en nuestro ordenamiento jurídico la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, pasando para ello por la derogación de los artículos 8,11 y 12 vigentes hasta el 28 de junio de 2013 y modificando los artículos 9,10 y 17 LPH.

De esta forma, podemos decir que el objetivo esencial de la reforma se concreta a través de dos tipos de medidas: por una parte, se incrementan los supuestos de obras,

³³ Hasta la reforma llevada a cabo por la mencionada Ley 42/2015, cuando existía oposición por el deudor y la cuantía era inferior al máximo previsto para el juicio verbal (actualmente, 6.000 euros), el Tribunal convocaba ya a las partes para el correspondiente proceso, a tenor del art. 818 LEC.

instalaciones o servicios necesarios y por consiguiente a ejecutar de forma obligatoria; y por otra, se flexibiliza el régimen de adopción de acuerdos en relación al resto de obras, instalaciones o servicios a ejecutar en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. La primera medida se concentra en el art. 10 LPH, apartados 1º y 2º y la segunda, en el artículo 17 y en el apartado 3º del artículo 10 LPH.

A) Obras de conservación

“Son obras de conservación aquellas que, según la previsión de una persona normal, deben realizarse para mantener el correcto estado y la funcionalidad ordinaria de las cosas comunes del edificio, evitando que sufran deterioro o se pierdan, material o funcionalmente, es decir, que aunque aparentemente se conserven en realidad no sirvan para prestar la utilidad que les corresponde, total o parcialmente”³⁴.

A estas obras dedica el artículo 10.1 su apartado a), describiéndolas como aquellas “que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes”.

No obstante, es preciso señalar que a diferencia de la redacción anterior, la singularidad del nuevo artículo 10 de la LPH radica en los siguientes requisitos para la ejecución de las obras recogidas en el apartado 1:

- Tendrán carácter obligatorio.
- No requerirán de acuerdo previo de la Junta de Propietarios.
- No es obstáculo que modifiquen el título constitutivo o los estatutos.
- Pueden venir impuestas por las Administraciones Públicas o solicitarse por los propietarios.

Asimismo, el apartado 2 del mismo artículo recuerda el “carácter de necesarias u obligatorias” de las actuaciones referidas en las letras a) a d) y establece que:

- Su ejecución no necesita acuerdo de la Junta, limitando su intervención a distribuir la derrama pertinente y a determinar cómo y cuándo debe pagarse.
- Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

³⁴ Guía práctica de Comunidades de Propietarios, cit., pág. 125.

- Los pisos o locales quedarán afectos al pago de estas obras conforme a lo previsto en el artículo 9 e).

El primero de los apartados expuestos nos sitúa ante la novedad más polémica de la reforma, que es la de que la ejecución de las obras que tengan la condición de obligatorias no precisarán de autorización o acuerdo de la Junta de Propietarios. La duda que se plantea es ¿quién o quiénes serán las personas encargadas de determinar dicha necesidad? ¿Quién decide la ejecución de las obras necesarias si no es la Junta? ¿Debe entenderse que el legislador concede tal facultad a presidentes y administradores?

Pues bien, para resolver todas estas cuestiones debemos de poner en relación el artículo 13 LPH, que determina que el presidente ostenta la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, con el artículo 20, que asigna al administrador, entre otras funciones, la de velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, así como atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes. Pero lo cierto es que, como vemos, la polémica no queda del todo resuelta, por lo que es un problema que los administradores de fincas y presidentes puedan llegar a asumir una responsabilidad cuya delimitación puede ocasionar problemas.

En cualquier caso, tal y como ha manifestado MAGRO SERVET, “debería regularse mejor este sistema, ya que puede haber comuneros que disientan del carácter obligatorio de las obras y entiendan que son mejoras y no hay cauce legal previsto para resolverlo. Pero lo que está claro es que no pueden existir lagunas en la determinación de las obras a realizar, cómo debe llegar a calificarse como obligatorias las planteadas y evitar conflictos sobre la validez de unos y otros dictámenes a realizar”³⁵.

Por otra parte, la circunstancia de prescindir de la decisión de la junta para ejecutar las obras obligatorias contradice la interpretación restrictiva de la doctrina jurisprudencial más reciente que se inclina porque, aunque el presidente tenga atribuida la representación orgánica de la comunidad, es la junta quien ostenta la función de conocer y decidir los asuntos de interés general y por ello la actuación de aquél siempre requerirá previo mandato de la Junta (STS 10-10-2011 [RJ 2011,7256]). Pero, con independencia de la interpretación que los tribunales puedan hacer, lo cierto es que si interpretamos el artículo 10.1 en relación con el apartado a) del 10.2,

³⁵ MAGRO SERVET V., “Problemas interpretativos detectados en la aplicación práctica de la Ley 8/2013 en PH y soluciones posibles”, *Revista Derecho Inmobiliario*, nº16, 2014.

llegamos a la conclusión de que no se ha suprimido la decisión de la junta de propietarios, sino que en estos casos la junta habrá de limitarse a distribuir la derrama entre los propietarios y determinar los términos o plazos en los que habrá de procederse a su pago. Por tanto, siempre será necesaria la existencia de un acuerdo de la junta, pero el mismo en ningún caso afectará a la cuestión de si se ejecuta o no la obra.

B) Obras de reparación

El apartado 1 del artículo 10 comprende tanto las obras de conservación como las de reparación, pues ambas deben ejecutarse “para el adecuado sostenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes”. Dentro de las obras de reparación, podemos distinguir entre:

- Reparaciones ordinarias: aquellas que se refieren a incidencias de poca entidad, cuya ejecución corre a cargo del Administrador en virtud de lo dispuesto en el artículo 20 c) de la Ley. Un ejemplo de ello sería el cambio de un cristal roto o de una bombilla del portal.
- Reparaciones extraordinarias: aquellas que exigen adoptar medidas de especial trascendencia, con un coste económico más elevado y que exigen al Administrador convocar una Junta Extraordinaria para ponerlo en conocimiento de los propietarios con el fin de buscar una solución.
- Reparaciones urgentes: son aquellas que exigen actuar de forma inmediata para evitar graves perjuicios, debiendo disponer el Administrador o el Presidente lo necesario para que se lleve a cabo su ejecución. Sin embargo, la norma no puede ser interpretada en sentido estricto, pues a pesar de que el artículo 7 ordena que el propietario tiene que abstenerse de realizar alteración alguna, incluso ante una reparación urgente, debiendo dar cuenta al Administrador, en ocasiones sucede que la propia emergencia no permite esperar la llegada del Administrador; por lo que el propietario estará autorizado para adoptar las medidas precisas para la solución del problema. Tal es el caso, por ejemplo, cuando se estropea el ascensor y alguien queda atrapado en su interior.

C) Obras de innovación

Las obras de innovación se diferencian de las mencionadas en los apartados anteriores en que producen algún cambio o transformación en los elementos comunes, y son perfectamente prescindibles para la integridad del inmueble, pudiendo diferenciarse dentro de éstas dos grupos:

Obras de innovación necesarias

- Las obras y los trabajos necesarios “para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal” del artículo 10.1 a) LPH.
- “Las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal” tal y como se recoge en el artículo 10.1 b) LPH. Dicho artículo debe ponerse en relación con el artículo 2.4 de la Ley 8/2013, que define tales ajustes razonables como “las medidas de adecuación de un edificio para facilitar la accesibilidad universal de forma eficaz, segura y práctica, y sin que supongan una carga desproporcionada”.
- Las obras y actuaciones en beneficio de personas con discapacidad o mayores de setenta años para que puedan hacer un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes del inmueble, a través de rampas, ascensores y demás dispositivos, tal y como establece el artículo 10.1 b). No obstante, este precepto fija como límite que su coste, una vez descontadas las subvenciones o ayudas, no supere las doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, pues si se superara tal límite las obras quedarían fuera de la obligación legal. Pero, el inciso final establece que, aunque el coste exceda el límite, se mantendrá la obligatoriedad cuando los peticionarios de la obra abonen el exceso.

Los tres supuestos que se acaban de exponer pertenecen al artículo 10, que como anteriormente he mencionado, regula las actuaciones obligatorias que pueden emprenderse sin acuerdo de la Junta cuando venga impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas por los propietarios legitimados para ello, concurriendo la nota de necesidad. Dentro de este grupo merecen especial atención las obras de adecuación para la accesibilidad del inmueble y en beneficio de minusválidos y ancianos. Tal es el caso, por ejemplo, de la instalación del ascensor en una comunidad de vecinos. Menciono este supuesto en concreto ya que tras la

aprobación de la Ley 8/2013, numerosas han sido las modificaciones que ha sufrido esta materia y que considero conveniente aclarar.

Y es que el legislador de la Ley 8/2013, consciente de los problemas que suscitaba la instalación de ascensores y la ejecución de obras en la comunidad, ha introducido como novedades en este ámbito las siguientes:

En primer lugar, y en el caso de que la pretensión de instalar un ascensor no sea a petición de personas mayores de 70 años o con minusvalía, tal y como veremos a continuación en el siguiente epígrafe, el quórum ahora exigido es el recogido en el artículo 17.2 LPH, doble mayoría de propietarios que a su vez representen mayoría de cuotas de participación. Ahora bien, en el supuesto de que dicha petición fuera a instancia de personas mayores de 70 años o con discapacidad, existe una obligación de realizar las obras de accesibilidad necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, todo ello sin olvidar el concepto del importe repercutido anual, artículo 10.1 b) LPH.

Cuestión distinta es aquella en la que la petición de ascensor es realizada por personas mayores de 70 años o con discapacidad, con locales que tienen cláusulas de exoneración del pago de gastos de ascensores. ¿Están obligados a pagar en los casos en los que la petición es por aquéllos? ¿Es esta una excepción a la exoneración que tienen de contribuir?

Encontramos respuesta a todas estas preguntas en la sentencia del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2013, en la que el supuesto de hecho era el siguiente:

Varios propietarios de inmuebles situados en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, interponen una demanda solicitando que se declare la nulidad de un acuerdo por el que se establecía que todos los copropietarios contribuirían, en atención a su coeficiente de participación, a sufragar los gastos destinados a realizar las obras de adaptación de los ascensores de la comunidad a la normativa vigente; toda vez que los estatutos de la comunidad contenían una exención en relación a los gastos de ascensor a favor de los titulares de los locales de sótano y planta baja.

Sobre esta cuestión se pronunciaba el Tribunal en el Fundamento Jurídico Tercero diciendo que *“el alcance de la exención a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta comparable a aquellos supuestos en que la instalación del ascensor se realiza por primera vez. En estos últimos supuestos, se trata de garantizar la accesibilidad y la mejora general del inmueble, por lo que la conclusión que ahora se alcanza, no se opone a lo dispuesto en otras decisiones adoptadas por esta Sala*

(STS de 20 de octubre de 2010 (RJ 2010, 7591) , RC n.º 2218/2006 , entre otras) en las que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a « gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble (...)”.

Esto significa que, en el caso de haber exención al pago de gastos de ascensor en general, los titulares de locales que lo tengan reconocido no pagan gastos de obras de sustitución de ascensor por otro nuevo además del mantenimiento y conservación (STS 18-11-2009); ni aunque la petición lo sea por discapacitados o mayores de 70 años. Pero, si se trata de instalar ascensor donde no lo hay, sí que deberán pagar los titulares de los locales, pero tan sólo la derrama correspondiente a la instalación del ascensor, no los gastos posteriores de conservación y/o mantenimiento. En el caso de quererse que, aun constanding la existencia de la exoneración de los locales en los estatutos, éstos contribuyan, deberá alcanzarse el acuerdo por unanimidad; lo que obviamente nunca se conseguirá al oponerse los titulares de los locales.

Innovaciones de mejora

- Las instalaciones para servicios de telecomunicación, energías renovables y suministros energéticos colectivos (art. 17.1 LPH); las obras y servicios comunes para la supresión de barreras arquitectónicas (art. 17.2 LPH); los equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética o hídrica del edificio, tanto de aprovechamiento general como privativo (art. 17.3 LPH).
- El establecimiento o supresión de diversos servicios, como portería, conserjería, vigilancia u otros de interés general (art. 17.3 LPH).
- Las demás instalaciones, servicios o mejoras que no vengan exigidos por la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, según su naturaleza y características; siempre que se vote por mayoría cualificada de 3/5 sobre el total de propietarios y de cuotas, si bien los disidentes no quedarán obligados si la parte del coste que les afectara superase el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, aunque no pudieran ser privados de la mejora o ventaja (art. 17.4 LPH).

Tal y como podemos apreciar, la regulación de las obras contenidas en estos tres apartados resulta un tanto deficiente, en el sentido de que todas ellas encajan en el supuesto general del artículo 17.4. Perfectamente podrían haberse omitido limitándose únicamente a establecer las singularidades que concurren en cada caso.

Innovaciones privativas

Aparecen reguladas, por una parte, en el apartado 3 del artículo 17, al tratar de los equipos y sistemas para mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, pero en esta ocasión, a diferencia de lo dispuesto para el caso de que el aprovechamiento sea común, el quórum para la adopción del acuerdo será voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose en este caso, el sistema de repercusión individualizada de costes establecido en el artículo 17.1 LPH. Asimismo, el artículo 17.5 prevé la posibilidad de instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, que solamente requiere la comunicación previa a la Comunidad, aunque tiene que disponerse en una plaza individual de garaje.

1.2.5. OBRAS EN EL INTERIOR DE VIVIENDAS Y LOCALES CON TRASCENDENCIA COMUNITARIA

Uno de los temas que con mayor frecuencia suscita polémicas es el relativo a la realización de obras en el interior de viviendas que puedan afectar a la comunidad por interferir dichas obras en elementos comunes. Hablamos de “la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; o el cerramiento de las terrazas”, artículo 10.3 b) LPH.

Las principales novedades que introduce la reforma normativa de 2013 en esta materia, más allá de la propia reubicación del precepto, son las siguientes:

En primer término, se exige autorización administrativa, siempre y cuando de la normativa urbanística no resulte otra cosa. En este punto es importante aclarar que tal exigencia debe cumplirse con carácter previo a la adopción del acuerdo por la Junta.

En segundo lugar, se fijan una serie de mayorías que habrán de conseguirse para la aprobación por parte de la junta de la realización de las obras, previendo el artículo 10 dos posibilidades: La primera de ellas es que el edificio se encuentre dentro del ámbito de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en cuyo caso acudiríamos al art. 10.1 e) y se llevarían a cabo sin necesidad de autorización previa por parte de la Junta. La segunda de las posibilidades es que el elemento privativo se encuentre fuera de dicho ámbito. En este supuesto sería necesario obtener el voto favorable de los propietarios que representen las 3/5 partes del total de los existentes en el edificio que a su vez ostenten más de las 3/5 partes de las cuotas de participación. Quórum éste último sin duda bastante elevado, pues tal y como señala MAGRO SERVET, “interpretando este precepto de forma conjunta con el art. 17.8 LPH, que excluye el voto presunto del ausente en los casos de aprovechamiento independiente que son los de este caso, alcanzar dicho quórum el día de la Junta se convierte en tarea imposible (...). Por ello se debería de fijar un quórum de aprobación más flexible de mayoría simple”³⁶.

Otra de las novedades introducidas es la de la necesidad de autorización de los propietarios que pudieran verse perjudicados, pero sólo en el caso de tratarse de una obra o actuación no necesaria; una determinación esa, la de la “necesariedad”, desde mi punto de vista cuanto menos compleja. Pero, añade el mencionado precepto que en caso de discrepancia acerca del carácter obligatorio o no de la obra, requerirá acuerdo de la Junta de Propietarios por idéntica mayoría, pudiendo además los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Curiosamente, tal y como hemos tenido ocasión de comprobar, lo que la Ley 8/2013 ha complicado es la realización de esas obras de reforma en el caso de los pisos, pero, sin embargo, en materia de locales de negocio el criterio seguido por la jurisprudencia es más flexible. Así, el Tribunal Supremo en la sentencia de fecha 25 de abril de 2013 analiza un supuesto en el que varios comuneros interponen una demanda contra el propietario y el arrendatario del local del bajo del edificio, en concreto acción negatoria de servidumbre para el cierre de una puerta y huecos abiertos para el uso del local, así como para retirada de una chimenea de evacuación de humos de cocina y desconexión de desagües de la comunidad por haberlas efectuado sin consentimiento de la comunidad.

³⁶http://www.elderecho.com/tribuna/civil/ley_8-2013-reforma_de_la_LPH-regulacion_de_las_comunidades_de_vecinos-Problemas-interpretativos-Ley-PH-soluciones_11_655555003.html

El Tribunal Supremo considera que “tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. Son precisamente las singulares características de los locales comerciales, en la práctica, las que determinan que el título constitutivo les reconozca a los propietarios la posibilidad de que efectúen obras que afectan a algunos elementos comunes, fijando como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 LPH, esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario” (SSTS 15 de noviembre de 2010; 17 de enero 2012). Lo importante, como bien dice el Alto Tribunal es que, aunque el título o la escritura les autoricen a hacerlo, si el perjuicio es notorio y se constata, deben pedir autorización, pudiendo la comunidad oponerse por causarle un perjuicio y/o por aplicación del artículo 7.1 LPH.

1.2.6. ACUERDOS DE LA JUNTA Y QUÓRUM PARA SU ADOPCIÓN

La Disposición Final Primera Cinco de la Ley 8/2013, aborda una modificación total del artículo 17 LPH, que tras la Ley 8/1999 se dedica a las mayorías requeridas para la adopción de los acuerdos. Para una mayor comprensión de la reforma, hemos de poner de manifiesto que la Ley 8/2013 deroga los arts. 8,11 y 12, por lo que el ahora renovado artículo 17 tenía que sistematizar de forma completa todos los quórum de adopción de acuerdos que anteriormente se encontraban dispersos en varios artículos de la LPH.

Asimismo antes de entrar en materia, es preciso recordar la regla contenida en el artículo 15.2 LPH, la cual suspende el derecho de voto a los comuneros que en el momento de iniciarse la Junta, no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la Comunidad y no las hubieran impugnado judicialmente ni procedido a su depósito judicial o notarial; aunque si podrán participar en las

deliberaciones, pues mantienen el derecho de voz. Hecha esta aclaración, procederé a analizar los acuerdos y sus correspondientes quórum para su válida adopción:

A) Acuerdos que exigen mayorías cualificadas

Exigen 1/3 sobre el total de propietarios que a su vez representen 1/3 de las cuotas de participación los acuerdos sobre:

- Instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o para la adaptación de los existentes (art. 17.1 LPH).
- Instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables (art. 17.1 LPH).
- Instalación de infraestructuras para nuevos suministros energéticos colectivos (art. 17.1 LPH).
- Establecimiento o supresión de equipos o sistemas que mejoren la eficiencia energética o hídrica del edificio que sean distintos de los apartados anteriores y siempre que no estén destinados a aprovechamiento privativo (art. 17.3 LPH).

Exigen mayoría absoluta (mitad más uno), sobre el total de propietarios y de coeficientes, los acuerdos para:

- Obras o establecimientos de nuevos servicios comunes que supriman barreras arquitectónicas para discapacitados (art. 17.2 LPH).
- Establecimiento de ascensor (art. 17.2 LPH).
- Todos los adoptados en primera convocatoria sobre las materias a las que el artículo 17 no exija mayoría especial (art. 17.7 LPH).

Exigen voto favorable de las 3/5 partes que, a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, los acuerdos para:

- Establecimiento o supresión de portería, conserjería, vigilancia y demás servicios comunes de interés general (art. 17.3 LPH).
- Arrendamiento de elementos comunes sin uso específico (art. 17.3 LPH).
- Establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos del art. 17.1 LPH, que mejoren la eficiencia energética o hídrica del edificio.

- Realización de nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, no exigibles, y cuya repercusión individual de su coste no podrá hacerse a los disidentes cuando supere el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes (art. 17.4 LPH).

En este apartado considero conveniente matizar que exigir para la realización de obras de mejora dicho quórum resulta excesivo en cuanto que dificulta notablemente la adopción de estos acuerdos. Por ello hubiera sido deseable que en esta materia se exigiera tan solo el quórum de mayoría simple del art. 17.7 LPH, manteniendo la posibilidad de que los disidentes no tengan que correr con los gastos. Asimismo, sería conveniente aclarar qué pasa con las mejoras cuyo coste esté por debajo de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, ya que no podemos obviar que en este caso el disidente deberá pagar también su parte.

B) Acuerdos que exigen unanimidad

Establece el artículo 17 en su apartado 6 que exigen unanimidad los acuerdos no regulados expresamente en este artículo y que aprueben o modifiquen las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, mediante el voto total de propietarios que a su vez representen el total de cuotas de participación.

C) Acuerdos que exigen mayoría simple

La mayoría simple es el quórum exigido para todos los demás acuerdos adoptados por la Junta celebrada en segunda convocatoria que no requiere unanimidad ni ninguna de las mayorías cualificadas ya mencionadas.

D) El “voto” de los ausentes

La reforma de la Ley de Propiedad Horizontal de junio de 2013 ha introducido una importante novedad, en cuanto que ha extendido a la gran parte de los acuerdos tomados en Junta el denominado “voto presunto”, el cual con anterioridad quedaba reservado a una minoría de acuerdos.

En este sentido, señala el artículo 17 en su apartado 8 que se computarán como votos favorables los de los ausentes de la Junta que dentro del plazo de 30 días naturales desde la notificación del acuerdo conforme a lo establecido en el 9 h), no manifiesten su discrepancia; excepto los acuerdos referidos a servicios cuyo coste no fuese repercutible entre quienes no hubieran votado en la Junta a favor del acuerdo, y también los acuerdos referidos a actuaciones para aprovechamiento privativo.

A mi entender, este trámite es merecedor de una severa crítica, toda vez que la Ley no ha excluido también aquellos acuerdos cuyo resultado tras la votación en Junta no se ve afectado por la posición que adopten los ausentes. Es el caso por ejemplo del acuerdo que requiere unanimidad y en la Junta tiene lugar un voto en contra, o los acuerdos que se hayan adoptado en la Junta al haber número suficiente de votos para alcanzar las respectivas mayorías legalmente exigibles, que tampoco se verán alteradas por lo que digan los ausentes. En este último caso, ¿cuándo se puede entonces considerar adoptado el acuerdo y cuándo es éste ejecutivo?

Pues bien, los acuerdos serán ejecutivos desde el cierre del acta salvo que la ley previere lo contrario (art. 19.3 y 18.4 LPH), si bien la verdadera duda surge cuando el acuerdo requerido de unanimidad ha sido adoptado a pesar de la existencia de ausentes. A este supuesto en concreto no hace mención la ley, pero con anterioridad a la reforma de 1999 se establecía que el acuerdo “no será ejecutivo hasta que transcurra el plazo” del voto presunto. Entiendo que la regla sigue siendo la misma, pues como bien dice CARRASCO PERERA, “no estamos ante la ejecutividad de un acuerdo tomado, y que es impugnado conforme al artículo 18, sino ante un procedimiento complejo de formación del acuerdo como tal”³⁷.

Por otra parte significar que tampoco se verán alterados los acuerdos de las mayorías ordinarias del párrafo primero del artículo 17.7 LPH, ya que en primera convocatoria la mayoría sobre el total de propietarios y cuotas es en sí inalterable, y en segunda convocatoria, entiendo que el acuerdo se habrá alcanzado en todo caso por mayoría de asistentes y de sus coeficientes, por lo que en nada interfieren los ausentes.

³⁷ CARRASCO PERERA, A., “Artículo 17”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014, pág. 657.

CONCLUSIONES

Las novedades que introduce la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, han supuesto un avance importante en lo que al mundo jurídico de la Propiedad Horizontal se refiere. Y es que a pesar de que los expertos han concluido de forma unánime que “la nueva Ley de Propiedad Horizontal será de difícil aplicación práctica”, lo cierto es que el camino que está siguiendo la Ley es el acertado.

Son varias las reformas que la Ley 8/2013 aborda. Las más significativas son la ampliación de la duración de la afección real y la preferencia del crédito de la Comunidad respecto de las cuotas fijadas para afrontar los gastos comunes; el carácter obligatorio de las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y deber de conservación del inmueble, así como las necesarias para garantizar los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, instalación de rampas, ascensores y dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, y el nuevo régimen de mayorías para la adopción de acuerdos por la Junta de Propietarios.

A esta modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, al igual que cualquier otra reforma normativa, le podemos encontrar ventajas e inconvenientes:

I.- Entre lo que me parece más acertado se encuentra el aumento temporal de la afección real del inmueble, pues tal y como tuvimos ocasión de examinar, ahora el nuevo propietario de una vivienda o local responderá de las cantidades adeudadas a la comunidad que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años anteriores. Al pasar la garantía de uno a tres años, las Comunidades gozan de mayor seguridad jurídica ya que aumenta la posibilidad de cobro a los vendedores de inmuebles morosos.

II.- Otro de los grandes aciertos de la reforma, ha sido sin duda la modificación del régimen de acuerdos por unanimidad, circunstancia que agiliza mucho más la vida de la Comunidad. Ya no se hace depender las divisiones, agregaciones, segregaciones, o cerramientos de terrazas, o la variación de la cuota de participación en la propiedad del inmueble, además de otras cuestiones, del acuerdo unánime de los comuneros.

III.- Merece también destacar la posibilidad de la que ahora gozan los discapacitados y mayores de setenta años de poder exigir las reformas necesarias para instalación de rampas, ascensores y otros dispositivos mecánicos y electrónicos

que garanticen la accesibilidad al inmueble, siempre que no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

IV.- Entre las deficiencias que incluye la reforma operada por la Ley 8/2013, cabe destacar la excesiva intervención administrativa en cuanto que la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal se lleva a cabo dentro del marco de la “rehabilitación, regeneración y renovación urbana”. Así, hemos visto como el propio artículo 10.3 de la LPH exige autorización administrativa para la realización de obras en el interior de viviendas que tengan trascendencia comunitaria. Por otra parte, la nueva Ley en artículo 10, apartado 1, establece el carácter obligatorio y sin necesidad de acuerdo previo de la Junta de las obras que vengan impuestas por las Administraciones Públicas; circunstancia que numerosos administradores de fincas han considerado que “dará lugar, por la situación económica actual, a situaciones complejas en las comunidades de propietarios”.

V.- Además, cuando el legislador pretende resaltar la obligación que tienen las comunidades de propietarios de realizar obras de conservación y mantenimiento del inmueble, comete una grave equivocación en cuanto que primero establece que no hará falta acuerdo de la junta y a continuación establece que será ésta quien determine la forma de pagar dichas obras. También respecto al concepto de obra obligatoria, pues lo introduce sin establecer unas pautas de cómo definir esa obligatoriedad, recayendo una gran responsabilidad sobre los presidentes de las comunidades al no necesitar consenso por el resto de propietarios.

VI.- Y es que dando un paso más allá, resulta asimismo desafortunado que dicha modificación haya sido realizada por técnicos de la edificación y no por juristas. Pero lo cierto es que, aun siendo una reforma legislativa a la que le han quedado muchas cuestiones por resolver, y siendo en muchos aspectos compleja, ha supuesto un gran avance en lo que a la vida comunitaria en régimen de Propiedad Horizontal se refiere.

BIBLIOGRAFÍA

ÁLVAREZ HERNANDO J., GARCÍA LÓPEZ, N., MARTÍN PUEBLA E., MORGADO PANADERO P., *Practicum Administración de Fincas 2015 (dúo)*, Lex Nova, Navarra, 2015.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO R., “Artículo 2”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014.

CARRASCO PERERA A., “Artículo 17”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014.

DÍAZ MARTÍNEZ A., “La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio)”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, nº 6/2013, 2013.

FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO M., *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*, Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1983.

GALLEGO BRIZUELA C., *Guía práctica de comunidad de propietarios*, Libertas, Valladolid, 2013.

GARCÍA PÉREZ A., *Propiedad Horizontal: más de 1000 cuestiones prácticas y formularios*, Aranzadi, Navarra, 2015.

MAGRO SERVET V., “Problemas interpretativos detectados en la aplicación práctica de la Ley 8/2013 en PH y soluciones posibles”, *Revista Derecho Inmobiliario*, nº16, 2014.

PUIG BRUTAU, J., *Fundamentos de Derecho Civil*, T. III, Bosch, Barcelona, 1953.

ZURILLA CARIÑANA M.A., “Artículo 9”, Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (coord.), *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Aranzadi, Pamplona, 2014.

- Páginas web:

http://www.cgcafe.org/revista/Revista_AAFF_165.pdf (Última consulta: domingo, 20 de diciembre de 2015)

http://www.cgcafe.org/revista/Revista_AAFF_165.pdf (Última consulta: lunes, 21 de diciembre de 2015)

<http://www.elderecho.com/tribuna/civil/ley-8-2013-reforma-de-la-LPH-regulacion-de-las-comunidades-de-vecinos-Problemas-interpretativos-Ley-PH-soluciones-11-655555003.html> (Última consulta: domingo, 20 de diciembre de 2015)