



PROPUESTAS DE REFORMA LPH **COMISION LEGISLATIVA DEL CGCAFE**

BLOQUE I (ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL REGIMEN DE LA PH; TIPOS DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS)

BASE 1: CALIFICACION DE LOS ELEMENTOS INMOBILIARIOS

Contendrá en un solo precepto las posibles calificaciones que pueden otorgarse a los distintos elementos, instalaciones y servicios integrados en una comunidad de propietarios, y se establecerán criterios claros de diferenciación que permitan añadir los que progresivamente aparezcan consecuencia de las novedades tecnológicas y de consumo. La calificación se la otorgará el título constitutivo o la junta de propietarios a través del régimen de la unanimidad, salvo en el caso de los elementos comunes de aprovechamiento privativo en que será suficiente una mayoría cualificada de cuatro quintas partes del total de propietarios y cuotas, siempre que el acuerdo no suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga la obligación jurídica de soportarlo. En defecto de calificación expresa prevalecerá una presunción, salvo prueba en contrario, de elemento común.

Así, cabría diferenciar:

- Comunes (ya sean por naturaleza o por destino)
- Comunes de aprovechamiento o uso privativo
- Privativos
- Privativos de beneficio común

Justificación: Es necesario eliminar la actual dispersión normativa (LPH y artículo 396 Cc) y que en una única norma se contenga la regulación de uno de los aspectos más importantes y trascendentes en el régimen de la propiedad horizontal como es el de la calificación de los elementos que la componen (elementos privativos y comunes, y sus variedades). Especialmente se deberá especificar la naturaleza común o privativa de las instalaciones, conducciones, canalizaciones de los servicios del inmueble. Distinción que determinará la responsabilidad derivada de su estado de conservación, y la contribución en el gasto.

Actualmente, la LPH, no contiene una distinción más allá de la distinción entre el elemento privativo (artículo 3.a LPH) y los “elementos, pertenencias y



servicios comunes” (artículo 3.b, párrafo primero) cuya enumeración ejemplificativa hay que buscarla en el artículo 396 Cc.

Como se dice, es necesario unificar normativa y enriquecer mediante regulación legal la clasificación, añadiendo a los **elementos comunes por naturaleza** (como los estructurales) los **elementos comunes por destino** (patios, terrazas, piscinas, etcétera) y, en relación a éstos últimos, la regulación de los **elementos comunes de aprovechamiento privativo** para uno o varios propietarios cuando sólo éstos puedan disfrutarlo de forma exclusiva o excluyente (Ej. terraza comunal de uso privativo con acceso único a través del propio piso), bien porque habitualmente sean objeto de uso y disfrute sólo por una parte de los propietarios (Ej. zaguán, escalera, ascensor, jardines, terrazas, etcétera por los propietarios de viviendas).

En todo caso debe establecerse con claridad la presunción comunal de los elementos del inmueble que no estén expresamente atribuidos a los de titularidad privativa, en beneficio de la Comunidad.

Posibilidad de ostentar la calificación de **elemento común de aprovechamiento privativo** puede obedecer, bien a una disposición del título constitutivo o estatutos, bien a un acuerdo de Junta de Propietarios por acuerdo de las cuatro quintas partes de propietarios que, a su vez, representen cuatro quintas partes de las cuotas de participación, y siempre que el acuerdo no suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga la obligación jurídica de soportarlo, habiendo de valorarse en tal sentido el uso o aprovechamiento que de la instalación o servicio se realiza, o es susceptible de realizarse, por el propietario o propietarios afectados, y debiendo de ser las consecuencias en materia de imputación de gastos proporcionales a dicha utilización.

Con ello se pretende:

1º.- Dar **seguridad jurídica** a los supuestos en que se está ante gastos susceptibles de individualización, de manera que ahora sólo procederá dicha calificación al gasto, y su imputación a uno o varios propietarios, cuando así lo determine el título constitutivo, los estatutos, o por acuerdo de Junta de Propietarios, conforme ya sentó la doctrina jurisprudencial Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 335/2009, de 29 de mayo de 2009 (EDJ 2000/2159 y SP/SENT/462119), y que recoge otra anterior de la misma Sala y Tribunal de 14 de marzo de 2000, que sienta (Punto 2º. de su Fallo) que *“para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el Título Constitutivo, o, en su*



caso, en los Estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad”).

Igualmente así lo viene a contemplar el artículo 553-43.1 del Código civil Catalán, aun cuando en el mismo no se distingue entre imposibilidad de uso y uso menos frecuente o habitual.

2º.- Eliminar, no obstante, la rigidez de la unanimidad en materia de distribución de gastos siempre que no sea contrario a la Ley, al Título constitutivo o a los Estatutos, permitiendo en base al principio de dispositividad en el régimen de la propiedad horizontal en materia de gastos, y por razones de justicia distributiva derivada del uso que se realice de los servicios o elementos comunes por los distintos propietarios, que un determinado gasto sea satisfecho por el propietario o propietarios que se benefician, usan o utilizan, de forma exclusiva y excluyente, o de forma habitual, de una determinada instalación o servicio, con la consiguiente posibilidad de corregir, vía acuerdo de junta, el olvido o error cometido por el redactor del título o estatutos. Siendo obvio en la mayoría de los casos la imposibilidad de la unanimidad, se ha de mantener sin embargo un alto nivel en el régimen del acuerdo, para conseguir el mayor consenso y evitar abusos (cuatro quintas partes), y, por supuesto, que tenga por fundamento el uso exclusivo o cuasi-exclusivo del elemento común, y guarde la debida proporcionalidad en la imputación de gastos, de forma análoga a como también ha dispuesto la doctrina jurisprudencial para supuestos particulares de redistribución de gastos o exenciones en materia de instalaciones de ascensor, manteniendo el Alto Tribunal ser suficiente para ello el mismo régimen que para la adopción del acuerdo, y aunque impliquen modificación del título o estatutos (doctrina jurisprudencial en SSTs. 23 diciembre 2014. Recurso 1428/2012. Ponente JOSÉ LUIS CALVO CABELLO, y ya anteriormente las de 18-12-200 y 13-9-2010).

3º.- Mantener en todo caso, la **responsabilidad de la Comunidad** en lo concerniente a su mantenimiento y conservación como elemento común (daños a terceros, aprobación de acuerdos, etcétera). Aun siendo individualizable el gasto no puede dejarse la responsabilidad de su mantenimiento al propietario o propietarios que lo utilizan (ascensores, canalizaciones, etcétera.)

De otro lado, añadir, además de los elementos privativos, los denominados por la doctrina como **elementos procomunales**, parcialmente contemplados en el artículo 4 de la LPH, y con mayor acierto en el artículo 553-34 Cc Catalán (elementos privativos de beneficio común), es decir,



elementos privativos afectos a un destino común, cuya copropiedad indivisible por cuotas resulta vinculada de forma inseparable a la de la vivienda o local y por razón de su destino (terrenos, fincas o locales, destinados a club social, piscina, etcétera para todos los copropietarios), que pueda encontrarse incluso fuera de la propia Comunidad (en terrenos colindantes o próximos), y que, por tal razón, es indivisible y no es aplicable el retracto legal.

BASE 2. DEFINICION CONCEPTUAL DE DISTINTOS GRUPOS DE GASTOS DE COMUNIDAD

De la misma manera, y en relación con lo anterior, se definirán conceptualmente y se establecerán los distintos criterios sobre los distintos tipos de gastos que pueden originarse en una comunidad de propietarios, en la medida de lo posible utilizando los términos antónimos que expresen claramente sus diferencias. Así, por ejemplo:

- Legales - Estatutarios
- Comunes - Privativos
- Generales - Individualizables
- Necesarios - De mejora
- Ordinarios-Extraordinarios

Justificación: Es necesario clarificar y fijar conceptualmente los gastos, y utilizar dicha denominación a lo largo de la ley a fin de no crear confusión. Incluso sería recomendable que al inicio del texto legal se fijaran y definieran dichos conceptos y otros que pudieran ser útiles en la interpretación del articulado.

A modo de adelanto se establecen las siguientes distinciones:

- **Legales – Estatutarios:** Siendo los primeros los criterios previstos en la ley en orden a su obligación y reparto con carácter general, los estatutarios serán aquéllos en que excepcionalmente pueda establecerse otra cosa distinta, consecuencia del carácter dispositivo de la norma.
- **Comunes - Privativos:** Siendo los primeros los originados por elementos comunes y los segundos por elementos privativos.
- **Generales – Individualizables:** Participando ambos de un origen en elementos comunes, los generales serían aquéllos en que contribuirían todos los propietarios de la propiedad horizontal, y los segundos como “gastos susceptibles de individualización” (por provenir de elementos comunes de aprovechamiento privativo) sólo serían a cargo, al menos los ordinarios derivados del uso o aprovechamiento, de los propietarios que los disfruten.



- **Necesarios – De mejora:** Los primeros los necesarios para que el inmueble reúna los requisitos de habitabilidad, accesibilidad, seguridad, etcétera, y los segundos se identificarían con lo que en propiedad horizontal desde un punto de vista doctrinal se han venido llamando como gastos de mejora, innovación en cuanto no necesarios.
- **Ordinarios – Extraordinarios:** Si los ordinarios según construcciones doctrinales participan de características como ser previsibles, periódicos y de una cuantía no muy elevada (limpieza, consumo eléctrico, etcétera), los extraordinarios serían, por oposición, los imprevisibles, no periódicos y normalmente implican un mayor desembolso (reparación fachada).

BASE 3: DEFINICION Y DISTINCION DE LOS DISTINTOS TIPOS DE FONDOS COMUNITARIOS

Distinguir la recaudación de los fondos para atender a los gastos comunitarios (ordinarios y extraordinarios), de la regulación del Fondo de Reserva (actual artículo 9, f).

Fondos ordinarios: ingresos con carácter periódico destinados a hacer frente a gastos previsibles para el funcionamiento normal de la comunidad.

Fondos extraordinarios: ingresos con carácter puntual únicamente para atender cuestiones no previstas en el presupuesto anual, pero necesarias, que no disponen de partida presupuestaria específica ya cubierta por las aportaciones ordinarias, requiriendo la derrama correspondiente.

Fondo de Reserva: establecer la obligación de contribuir a un fondo de reserva, equivalente al 5% del presupuesto anual, pero con carácter acumulativo. Es decir, cada año se recauda dicho fondo, que se adicionará al existente (gastado o no) del período anterior

Establecer que dicho fondo es de todos los propietarios y está afecto a la comunidad, por lo que ningún propietario puede reclamar su devolución en el momento de alienación del elemento privativo.

Dicho fondo, así como sus movimientos contables, se deberá reflejar en una liquidación independiente.

Se podrá disponer del mismo, para atender gastos de la comunidad de carácter urgente, dando cuenta de ello en la siguiente Junta de Propietarios que se celebre. Se podrá aplicar también para obras extraordinarias, requiriendo en ese caso la autorización previa de la Junta de Propietarios.

Justificación: El objetivo es fomentar la cultura del ahorro en las comunidades y poder disponer de un fondo suficiente que permita atender el correcto mantenimiento del edificio y sus servicios.



BASE 4: ELIMINACION DE REFERENCIAS LEGISLATIVAS AL DERECHO URBANISTICO O ADMINISTRATIVO

Resulta imprescindible a fin de no confundir las obligaciones civiles comunitarias de las derivadas de otras regulaciones ajenas al mismo.

Justificación: Una regulación civil entre particulares, como es la del régimen de propiedad horizontal, no debe incorporar disposiciones propias de las prerrogativas derivadas del intervencionismo administrativo en base a cuestiones urbanísticas, las cuales no deberían incorporarse también en esta Ley, independientemente de su posible aplicabilidad la cual se derivará en su caso de su propia regulación normativa.

BASE 5 : NUEVAS TECNOLOGIAS PARA LAS COMUNICACIONES

Las convocatorias, citaciones y notificaciones podrán hacerse por correo postal a una dirección dentro del territorio nacional, por correo electrónico designado al efecto por el propietario, o bien por cualquier otro medio de comunicación, siempre que garantice su autenticidad y contenido. En su defecto, se remitirán al elemento privativo del titular.

Además, la convocatoria podrá publicarse con la misma anticipación en el tablón de anuncios o lugar visible habilitado al efecto, produciendo esta notificación todos los efectos si la otra no llegara a buen fin.

Justificación: Es necesaria la previsión legal de incorporar a las nuevas tecnologías a la Ley, promoviendo así las mejoras en la comunicación, tanto con efectos práctico, de rapidez, como de coste económico para la comunidad, pero garantizando al máximo la seguridad jurídica de su contenido y recepción correspondiente.

BLOQUE II. (ACUERDOS Y ÓRGANOS DE GOBIERNO)

BASE 6: CONVOCATORIA, ASISTENCIA A JUNTA, ABSTENCION.

Se propone suprimir la previsión de primera y segunda convocatoria de la Junta, dado que la realidad práctica ha revelado la inutilidad de esta doble convocatoria, la cual se ha convertido en una mera formalidad innecesaria, que solo genera inseguridad a los propietarios respecto a la hora precisa a la que hay que llegar al lugar de celebración.



La legitimidad para convocar las reuniones seguirá correspondiendo al Presidente o en su defecto, a la $\frac{1}{4}$ parte de los propietarios que representen el 25% de las cuotas de participación, si bien se propone precisar que para esta segunda opción, previamente se formalice la solicitud al Presidente, y pasado un plazo prudencial sin obtener respuesta, se tengan que dirigir a la secretaría, mediante escrito debidamente firmado por los solicitantes, para que proceda a materializar dicha convocatoria en su nombre.

El envío se realizará al domicilio en España que se ha designado, a la dirección de correo electrónico facilitada, o en su defecto al de la propia finca. Subsidiariamente, tendrá plenos efectos jurídicos la colocación en un lugar visible del inmueble.

La asistencia a la Junta podrá ser personal, por representación legal o voluntaria (era para todas las reuniones), bastando para su acreditación un escrito firmado por el propietario, o bien por delegación específica para esa Junta. En este último caso se podrá hacer mediante escrito en el que se designe nominativamente a la persona delegada, y en el que se podrá indicar el sentido del voto en relación a los distintos puntos del orden del día.

Se podrá acordar la asistencia por videoconferencia u otros medios telemáticos de comunicación sincrónica o similares, siempre y cuando la comunidad disponga de la tecnología necesaria para llevarlo a cabo.

Para los supuestos de copropiedad de una misma entidad o que ésta se halle en usufructo se propondrá mantener la regulación vigente, es decir en el primer caso se deberá nombrar un solo representante para asistir y votar, y en el segundo, corresponderá al nudo propietario, que se entenderá representado por el usufructuario, delegación que deberá ser expresa para determinados acuerdos.

El derecho de asistencia incluye el derecho de voz y voto, siempre y cuando el titular no haya sido privado de este último en los supuestos legalmente establecidos. Se propone introducir alguna precisión, debido a las dudas que se suscitan en la práctica según la forma de pago utilizada por el propietario deudor cuando hace efectiva su deuda el mismo día de la reunión.

Convendría regular de forma expresa que la inasistencia del Presidente no impedirá la celebración de la Junta, designándose a cualquier propietario entre los presentes para la sustitución de su función en dicho en ese acto.



Dar contenido a la abstención en el voto, que se computará en el mismo sentido que la mayoría o unanimidad conseguida.

Justificación: Conviene suprimir la obligatoriedad de la primera y segunda convocatoria, para evitar formalismos innecesarios y agilizar la duración de las Juntas, aclarar la forma de materializar la convocatoria cuando en defecto del presidente, el promotor es el mínimo de propietarios legalmente establecido, ya que se generan dudas de si pueden realizar la convocatoria directamente, o avisar antes a la Secretaria, regular los sistemas de comunicaciones acordes con las mejoras tecnologías actuales, también para la asistencia a la Junta de forma virtual, si es posible, fomentando así la participación del propietario directa y voluntaria en las decisiones comunitarias. También se considera conveniente dar contenido a la abstención en el voto, a fin de evitar las distintas interpretaciones jurisprudenciales contradictorias existentes al respecto.

BASE 7 : REGIMEN DE ACUERDOS, TIPOS DE QUORUM, VOTOS DIFERIDOS (Acuerdos de formación instantánea y sucesiva).

Se propone definir en un solo precepto las distintas mayorías necesarias para adoptar cada tipo de acuerdos, estableciendo con claridad los que requieren mayoría simple (que sería el régimen general), mayoría cualificada (régimen particular para determinados acuerdos), y dejando la unanimidad (carácter residual), para los supuestos estrictamente necesarios.

La acuerdos que requieran unanimidad, se entenderán que la han obtenido, cuando han votado a favor todos los participantes y en el plazo de un mes desde la notificación del Acta no se ha opuesto ningún propietario ausente mediante escrito enviado a la Secretaría de forma fehaciente.

Los acuerdos que requieran mayorías cualificadas se entenderán adoptados cuando hayan votado a su favor la mayoría simple de propietarios y cuotas participantes en la votación, y en el plazo de un mes desde la notificación del acuerdo, se alcance la mayoría cualificada al sumar como favorables aquellos votos de los propietarios ausentes que no se han opuesto a dicho acuerdo mediante escrito fehaciente enviado a la secretaria.

Al haber acuerdos de formación instantánea y otros de formación sucesiva, habrá que entender que para estos últimos será necesario el envío, una vez transcurrido el plazo legalmente establecido y conocido ya el cómputo final de los votación, de un Anexo del Acta, en el cual se especifique el resultado final de ese punto del orden del día, y el quórum con que se ha obtenido.



Justificación: Mejorar la sistemática aclarando en un solo precepto algo tan fundamental como el quórum necesario para cada uno de los distintos tipos de acuerdos, evitando tener que acudir a distintos preceptos legales para su determinación. Por ello se propone enumerar en un único precepto los acuerdos que se adoptan por mayoría simple, mayoría cualificada o unanimidad.

También conviene aclarar la forma y plazo de computar el sentido del voto del ausente, cuando el acuerdo requiera un quórum cualificado para su aprobación. Hay que tener en cuenta que en muchos casos la asistencia a la Junta es mínima, y con los votos de los participantes no es posible adoptar acuerdos importantes para el buen fin de la comunidad, En esa nueva regulación hay que priorizar siempre las decisiones que adopten los propietarios presentes, por lo que los ausentes no deberían poder cambiar el sentido del resultado de la votación efectuada. Así, se propone una presunción de que si nada indican mediante la remisión de escrito a la secretaría en el plazo de un mes desde la celebración de la Junta, se suman al voto mayoritario resultante de la misma, teniendo también la opción de oponerse, a los efectos correspondientes.

BASE 8: ACTAS DE JUNTA. CIERRE. NOTIFICACION. FIRMA.

El Secretario redactará y firmará el Acta, la cual requerirá el visto bueno del Presidente, solo en el caso que dicha función no la ejerza un profesional externo a la comunidad.

Una vez firmada, se remitirá a todos los propietarios en el plazo máximo de veinte días naturales desde la celebración de la reunión, por correo postal a una dirección dentro del territorio nacional, o por correo electrónico a la dirección indicada, según haya designado el propietario, o bien por cualquier otro medio de comunicación, siempre que garantice su autenticidad y contenido. En su defecto, se remitirán al domicilio de la propia finca.

Los acuerdos de la Junta serán ejecutivos desde el momento en que se adoptan.

La supresión de la obligatoriedad de la firma del Presidente, cuando la comunidad ha contratado un Administrador de Fincas que sea un profesional externo, debería hacerse extensiva también al certificado sobre el estado de deudas para los casos de transmisión de la propiedad, así como al certificado del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la misma, a los efectos



de su correspondiente reclamación judicial. En dicho supuesto, para ambos certificados será suficiente la firma del Secretario-Administrador.

Justificación: El Acta es donde se reflejan los acuerdos de la Junta y por lo tanto un documento de gran trascendencia para la comunidad, por lo que resulta conveniente que la norma especifique de forma expresa y con suficiente claridad todos los formalismos relativos a la misma, estableciendo asimismo un plazo legal para su remisión a todos los propietarios.

Entendemos que sería una mejor técnica y aportaría mayor claridad, determinar un plazo máximo para su envío, y establecer que previamente debe estar firmada por el Secretario, y en los casos indicados, por el Presidente., en vez de la regulación actual, que fija un periodo de tiempo máximo para su cierre, sin especificar un plazo para su envío, lo que genera cierta confusión.

Otra cuestión consiste en resaltar la posibilidad de exonerar, o descargar de responsabilidad al Presidente cuando ésta ha contratado un profesional para Administrar el inmueble, tanto respecto a la necesidad de su firma para cerrar el Acta, como para emitir certificados del estado económico de la comunidad, pues siendo el profesional quien dispone de toda esa información, también debería asumir la responsabilidad íntegra del contenido de dichas manifestaciones. A la práctica se ha demostrado que la firma del Presidente, en esos casos, se ha convertido en una simple formalidad, que solo impide la agilidad para llevar a cabo ese trámite, por lo que su supresión mejoraría el buen funcionamiento de la comunidad en beneficio de todos los propietarios.

En cuanto a las formas de remisión, una vez más, nos reiteramos en todo lo expuesto para las demás comunicaciones, en el sentido de que es necesaria la previsión legal de incorporar a las nuevas tecnologías a la Ley, promoviendo así las mejoras en la comunicación, a efectos prácticos, de rapidez, y de mejora en el coste económico de las mismas, si bien garantizando siempre la seguridad jurídica necesaria.

BASE 9: ORGANOS DE LA COMUNIDAD. CARGO DE ADMINISTRADOR-SECRETARIO.

Se propone mejorar la sistemática en la regulación de los órganos de la comunidad, agrupando en articulado consecutivo la enumeración de cada uno de ellos y especificando en cada uno sus correspondientes funciones.

Todos los cargos durarán un año y serán reelegibles, si bien se entenderán prorrogados hasta que se celebre la siguiente junta ordinaria.

Se propone introducir algunas modificaciones y/o precisiones en los cargos.

SECRETARIO-ADMINISTRADOR: UNIFICACIÓN DE AMBAS FUNCIONES.

La vigente Ley establece que las funciones de Secretario y de administrador serán ejercidas por el Presidente, salvo que los estatutos o la Junta establezcan su provisión de forma separada, regulando que los dos cargos se puedan acumular en una misma persona o mediante nombramientos independientes. Finalmente indica que uno o los dos, podrán ser ejercidos por cualquier propietario o por persona física con CUALIFICACION PROFESIONAL SUFICIENTE Y LEGALMENTE RECONOCIDA PARA EJERCER DICHAS FUNCIONES. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos por el ordenamiento jurídico.

La propuesta es que cuando se produzca esta segunda opción, contratación de un profesional externo, que cada vez es más frecuente dado el gran incremento y complejidad de la normativa actual, éste deba cumplir con unos requerimientos mínimos en atención a los derechos del consumidor y usuario, como son una cualificación legalmente reconocida, y los requisitos exigibles en cada momento, en cuanto a formación, garantías y seguros mínimos de responsabilidad civil. Por este motivo, en estos casos su nombramiento como Administrador también incluirá las funciones de Secretaría.

Justificación: La complejidad actual del desempeño de las funciones del Secretario Administrador hacen necesario exigir unos requisitos mínimos cuando se contrata un profesional para su ejercicio, por lo que debe tener los conocimientos suficientes para el ejercicio del cargo y ofrecer una garantía y seguridad a los ciudadanos, los cuales deberá en todo caso acreditar.

Recientes Sentencias como la de la Audiencia Provincial de Cantabria de 14 de abril de 2016, y la anterior de 6 de octubre de 2010, avalan el contenido de esta propuesta, al considerar el propio Tribunal que cuando la comunidad designa como Administrador a una persona externa, ésta debe contar con la cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida, en aras a proteger los intereses de todos los copropietarios. Como bien recoge la misma, toda la doctrina considera esos términos poco precisos y claros, pero en todo resulta patente que como mínimo la titulación deberá tener un



reconocimiento legal bastante que garantice su cualificación profesional para el correcto ejercicio de las funciones atribuidas a este órgano.

Es decir, existen unas condiciones legales que un Administrador profesional debe cumplir, entre los que también se encuentran las garantías de responsabilidad civil derivada del ejercicio de las mismas.

BASE 10: PRESIDENTE. FORMAS DE DESIGNACION, LÍMITES Y RESPONSABILIDAD

El cargo de Presidente deberá ser ejercido por un propietario designado por la Junta entre los candidatos, y en su defecto, mediante turno rotatorio o sorteo entre los que aún no lo han ejercido. El cargo es obligatorio, a pesar de que la Junta puede considerar la alegación de motivos de excusa debidamente fundamentados. En otro caso, podrá solicitar su relevo al juez dentro de un mes desde su nombramiento, mediante juicio de equidad. También se podrá acudir a la vía judicial cuando sea imposible para la Junta la designa de Presidente

Justificación: La importancia del cargo de la presidencia para el buen funcionamiento de la comunidad hace necesaria una regulación exhaustiva del mecanismo para su nombramiento, pues también el hecho de que las comunidades de propietarios carezcan de personalidad jurídica independiente hace necesario que en todo momento tengan un representante designado.

Por ello, para su nombramiento hay que regular criterios alternativos a fin de facilitar su designa, pero también elementos de equilibrio que permitan distribuir en el tiempo esa responsabilidad entre los distintos propietarios, si bien priorizando en todo caso la autonomía de voluntad de los propietarios.

Por el mismo motivo, conviene mantener en última instancia la previsión de la vía judicial para su nombramiento, tanto si éste no puede hacerse por la vía de las mayorías, como si la Junta no admite los motivos de excusa por la persona designada.

BLOQUE III: (DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS)

BASE 11.- AFECCIÓN REAL y PREFERENCIA DEL CRÉDITO POR GASTOS DE COMUNIDAD

Se establecerá en todo caso una amplia afección real de los pisos y/o locales a los gastos de comunidad, por el mismo plazo general de prescripción de las



acciones personales (anualidad en curso + cuatro años anteriores = cinco años), quedando sujeto el bien a modo de hipoteca legal tácita a efectos concursales, y con calificación de crédito singularmente privilegiado, preferente a los créditos hipotecarios y otros, distinguiendo claramente de

este modo los dos mecanismos de protección: afección real automática en caso de transmisión del bien, voluntaria o forzosa, y preferencia del crédito comunitario como singularmente privilegiado en concurrencia con otros acreedores, permitiendo en éste último caso el ejercicio de acciones judiciales frente al deudor y terceros acreedores a efectos de condena, afección real y declaración de preferencia del crédito.

Justificación: Desde el punto de vista del derecho material o sustantivo la regulación actual del artículo 9.1.e, párrafo segundo, de la LPH, en su párrafo segundo, atinente al privilegio especial de los créditos por gastos de comunidad con afección de los pisos y locales, actualmente por la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores, y no obstante la última modificación y ampliación del plazo por Ley 8/2013, es manifiestamente mejorable ya que debería en materia de plazos homogeneizarse con otras modificaciones legislativas territoriales recientes en materia de propiedad horizontal (ver artículo 553-5 Cc Catalán), e incluso ser acorde y pareja con una duración más prudente en la reclamación de las acciones personales que en definitiva subyacen en la materia, y es causa de la afección (reclamación de gastos de comunidad), que también ha sido objeto de modificaciones recientes en materia de prescripción (con rebaja de los 15 años a los 5 años según actual artículo 1964 Cc, modificado por Ley 42/2015), con la ampliación consecuente de los plazos de afección real hasta un total de cinco años, de forma que el plazo de afección real quede establecido, y se extienda, *“a la parte vencida de la anualidad en curso y los cuatro años anteriores”*.

Y también debería de hacerse en su articulado explícita referencia a su carácter de hipoteca legal tácita a efectos de la Ley Concursal, completando con ello las carencias o lagunas de ésta respecto a su calificación como crédito con especial privilegio, acabando con cualquier duda o cuestionamiento de tal calificación por su omisión en la Ley Concursal, y con ello aumentando la seguridad jurídica.

Igualmente, y ya en el plano procesal y con la finalidad, de un lado, de no perder esa afección y preferencia por transcurso de los plazos, y, de otro lado, de no obligar a la Comunidad a realizar un coste económico desproporcionado, debería igualmente reconocerse y admitirse expresamente la posibilidad de que éstas puedan hacer valer en su momento dicha afección



real y preferencia sin necesidad de esperar a las ejecuciones hipotecarias y compelidas a utilizar las tercerías de mejor derecho, bien a través de los juicios ordinarios, bien incluso utilizando el mismo monitorio especial de la PH, siendo codemandado o codemandados, a efectos de su reconocimiento, y además del deudor personal, el acreedor o los acreedores hipotecarios.

BASE 12.- CERTIFICADO SOBRE EL ESTADO DE DEUDAS: CONTENIDO. RESPONSABILIDAD DERIVADA DE SU EXONERACIÓN. NO NECESIDAD DEL VISTO BUENO DEL PRESIDENTE EN EL SUPUESTO DE INTERVENCIÓN PROFESIONAL DEL SECRETARIO-ADMINISTRADOR.

La información que debe contener el certificado sobre el estado de deudas, no sólo se limitará a la deuda líquida, vencida y exigible, sino que se ampliará a las cuotas ya aprobadas en Juntas de Propietarios, y que consten en acta, aun cuando no fueran todavía, en el momento de su solicitud, vencidas y exigibles. Se mantendrá la obligatoriedad del transmitente de aportar la certificación en la Notaria, y la posibilidad de ser exonerado de esta obligación por el adquirente, pero tal exoneración llevará aparejada como consecuencia, y en todo caso, una responsabilidad frente a la Comunidad solidaria y personal del adquirente respecto a los gastos generales que eventualmente puedan adeudarse con fecha anterior a la transmisión, de lo que será especialmente informado en la Notaria en el momento en que así lo manifieste, recogiendo además en la escritura. Por otra parte, se eliminará el requisito de que el certificado se acompañe del visto bueno del Presidente cuando intervenga un Secretario-Administrador con cualificación profesional suficiente.

Justificación: La transmisión de los inmuebles con deudas de comunidad suponen una fuente de conflictos futuros para la Comunidad y el adquirente que, en muchas ocasiones, ignora la normativa en la materia, y la afección real del bien que adquiere. Afección real que abarca actualmente un período de tiempo importante (actualmente cuatro años, proponiéndose cinco) de forma que el nuevo propietario puede fácilmente verse sorprendido con una carga inesperada.

El actual sistema del artículo 9.1.e, párrafo cuarto, de la LPH, que supone la constancia en la escritura de transmisión de la deuda que, en su caso, tenga el inmueble, con aportación del certificado del Secretario por el transmitente, no es satisfactorio.

De un lado, por razones de utilidad del certificado, debe ampliarse éste a las cuotas cuya exigibilidad aplazada o futura son habitualmente aprobadas por



las Juntas de Propietarios, como ocurre con las obras extraordinarias, y con el objetivo de que tal certificado responda realmente a la situación económica y obligaciones asumidas por sus titulares, si bien, y por seguridad jurídica, debe limitarse su exigibilidad a aquélla que conste de forma explícita en las actas que se levanten de las juntas.

De otro lado, el posible beneficio que supone la información del adquirente respecto a la posible deuda, eliminando cargas sorpresivas del inmueble objeto de adquisición, queda eliminado fácilmente con la exoneración, sin más, de la obligación de aportación por parte del adquirente, circunstancia que es fácil que se produzca en la Notaria en la tesitura del adquirente de firmar, o tener que aplazar la operación por dicha circunstancia, no siendo exigible el certificado para la validez e inscripción de la escritura conforme a la Dirección General de Registros y Notariado. Además, nada modifica en cuanto a la responsabilidad personal frente a la Comunidad la existencia o inexistencia del certificado. Por las deudas anteriores a la transmisión sigue siendo responsable sólo el transmitente, que es normalmente quien va a desaparecer del ámbito de la Comunidad, sin perjuicio de sus pactos internos o de la carga real sobre el inmueble.

Por tales razones, si en los supuestos de no aportación del certificado se realiza de manera expresa dicha advertencia en la propia Notaria, y se le hace personalmente responsable frente a la Comunidad de la deuda anterior, el adquirente tomará una mayor conciencia de las consecuencias de sus actos, y hará un mayor esfuerzo en conocer en dicho momento la posible responsabilidad que está asumiendo, evitando con ello confusiones y problemas posteriores con la Comunidad en la que se integra. Y a ésta la necesidad de actuar indirectamente contra el nuevo titular por deudas anteriores a través de la traba del bien.

Finalmente, la exigencia del visto bueno del Presidente puede tener sentido en los casos en que, quien realiza las funciones de Secretario, no es un profesional de la administración de fincas. Por el contrario, en los casos en que quien ejerce tal función es un profesional cualificado, el mantenimiento de la exigencia del visto bueno del Presidente supone un requisito innecesario a la vista de la intervención y consecuente responsabilidad profesional de aquél, que nada aporta, al tiempo que dificulta la implementación de sistemas o plataformas de elaboración digitales.

BASE 13.- RESPONSABILIDAD FRENTE A LA COMUNIDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES COMUNITARIAS: LEGITIMACIÓN PASIVA DEL PROPIETARIO EN TODO CASO, Y



EVENTUAL CARÁCTER SOLIDARIO DEL USUFRUCTUARIO Y OTROS USUARIOS.

Establecerá con claridad la legitimación pasiva del propietario frente a la comunidad a efectos de responder del cumplimiento de las distintas obligaciones, tanto económicas o de otro tipo, derivadas de la situación en copropiedad o convivencia, y sin perjuicio de sus posibles repeticiones internas, con posibilidad de ampliar dicha legitimación pasiva frente a la Comunidad del usufructuario para responder con carácter solidario junto al propietario de las obligaciones de contenido económico por gastos ordinarios, o a los usuarios u ocupantes, en términos amplios, en relación a actividades de las señaladas en el artículo 7.2 LPH actual (prohibidas en estatutos, dañosas para la finca, etcétera).

Justificación: han sido conocidas en el tiempo las resoluciones judiciales que han dudado e incluso señalado a personas distintas de los propietarios como únicos legitimados pasivamente frente a la Comunidad para responder de las obligaciones económicas (usufructuarios, sobre todo, y derivada de la regulación del usufructo en el Código civil –artículos 501, 504 y concordantes-).

El Tribunal Supremo recientemente ha resuelto con claridad que el obligado frente a la Comunidad es el propietario sin perjuicio de repeticiones internas conforme a la ley, pactos o resoluciones judiciales (usufructuarios, usuarios, arrendatarios, adjudicatarios de la vivienda familiar, etcétera). Esa claridad es la que se debería trasladar a la Ley de Propiedad Horizontal, salvando la posible responsabilidad solidaria del usufructuario frente a la Comunidad en cuanto a los gastos calificables de ordinarios, y también de los usuarios en general en cuanto al uso diligente del edificio, y de los servicios e instalaciones comunitarias.

BASE 14.- INTERVENCIÓN DEL ADMINISTRADOR PROFESIONAL EN EL PROCESO MONITORIO: ALCANCE Y COSTAS.

En los procesos monitorios se regulará en detalle la posible intervención del Secretario-Administrador de Fincas profesional como facultado por la Junta de Propietarios para la exigencia judicial de la deuda comunitaria, con clara fijación del alcance de su intervención dentro del procedimiento, y la inclusión de sus gastos en las costas procesales.

Justificación: El Administrador de Fincas con cualificación profesional suficiente ha de poder intervenir en la reclamación judicial de la deuda como una faceta más del ejercicio profesional de la administración de fincas, como



hasta ahora viene regulado en la actual normativa, pero ha de tener su contraprestación económica prevista en la ley, y a cargo de quien haya provocado la situación de impago.

Debe evitarse la indeterminación de hasta qué momento procesal ha de llegar esa intervención, limitándose por principio a la petición inicial del procedimiento monitorio, evitando en el supuesto de no atenderse el requerimiento de pago realizado por el Juzgado continuar en funciones de representación o defensa de los intereses comunitarios, aplicando a partir de dicho momento las normas sustantivas y procesales generales en la materia, lo que le permitirá, en su caso, intervenir como testigo en el correspondiente contencioso.

Los gastos que se generen por su intervención, conforme a criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas que serán elaborados por el Consejo General conforme la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Colegios Profesionales, Ley 2/1974, de 13 de febrero, integrarán como gasto necesario y útil las costas procesales, con la correspondiente inclusión en tal concepto en el artículo 241.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

BASE 15.- MEDIACIÓN Y ARBITRAJE COMO SISTEMAS ALTERNATIVOS Y COMPLEMENTARIOS DE RESOLUCIÓN EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS CON CARÁCTER GENERAL, SIN EXCEPCIONES. RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS. CONVENIENCIA DE INCLUSIÓN EN LOS ESTATUTOS EN RELACIÓN A CONFLICTOS QUE PUEDAN SURGIR.

Se dará prioridad como regla general a la mediación y al arbitraje como sistemas alternativos de resolución extrajudicial de los conflictos en el régimen de la propiedad horizontal. Y en todo caso, sin excepciones con fundamento en el carácter imperativo de parte de su normativa. Se regulará el régimen de acuerdo para acceder a la mediación y al arbitraje, siendo en el primer caso suficiente para acudir a la mediación, desde el punto de vista de la Comunidad como parte en el conflicto, el acuerdo mayoritario (mayoría simple de asistentes en única convocatoria), y para alcanzar acuerdos de mediación, o someterse al arbitraje, el mismo régimen de acuerdos (mayorías simples o cualificadas, y en su caso, unanimidad) que sería necesario para adoptar un acuerdo plenamente válido sobre el fondo.

Justificación: Recoger explícitamente estos mecanismos de resolución extrajudicial de conflictos, eliminando todo debate que argumente la imposibilidad de sometimiento a mediación o arbitraje de un conflicto comunitario con fundamento en el carácter imperativo de sus normas,



acogiendo con ello la distinción entre la indisponibilidad material y procesal, y siendo claramente disponibles procesalmente las materias objeto de la propiedad horizontal al no tener un fundamento social o de orden público. La seguridad jurídica también impone la necesidad de clarificar el régimen de acuerdos, bien entendido que ello es desde la perspectiva de la comunidad, como una de las partes en conflicto, sin perjuicio de la necesidad de que concurra igualmente el consentimiento de la otra parte, al menos en conflictos propios (identificación clara de dos partes en conflicto).

Los Colegios Profesionales deben promover la inclusión de cláusulas estatutarias en las Comunidades de Propietarios que prevean dichas alternativas a la vía judicial en relación a conflictos todavía no surgidos, como medio eficaz de una efectiva implementación de tales sistemas.

BASE 16.-MEDIDAS DISUASORIAS DE ORIGEN CONVENCIONAL FRENTE A LA MOROSIDAD: ESTABLECIMIENTO DE INTERESES Y PRIVACIÓN DEL USO DE SERVICIOS O INSTALACIONES. REFLEJO ESTATUTARIO.

Regulación explícita en la ley de la posibilidad de que la Comunidad de propietarios pueda establecer mediante acuerdos medidas disuasorias frente a la morosidad, tales como el establecimiento de intereses o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones no necesarias para la habitabilidad de los inmuebles.

Justificación: Añadir a las medidas legales disuasorias ya existentes, como la privación del voto, la posibilidad de acordar por la Junta medidas disuasorias para el propietario incumplidor con el pago de los gastos de comunidad, con los límites generales establecidos por el Código civil en su artículo 1.124 al principio de la autonomía de la voluntad (Ley, por supuesto imperativa, moral y orden público), incluyendo también como tal el carácter abusivo o desproporcionado de la medida.

Devengo de intereses al propietario que deja de pagar los gastos de comunidad, mediante acuerdo en Junta de Propietarios por el régimen de la mayoría simple, sin carácter retroactivo, y fijando un plazo de tiempo a partir del giro de la liquidación o recibo para la existencia de mora automática conforme al artículo 1.100 del Código civil, sin necesidad de requerir al deudor, con el pago de los correspondientes intereses acordados, o en su defecto los legales, conforme a los artículos 1.101 y 1.108 del Código civil.



De la misma manera introducir en la Ley de Propiedad Horizontal la posibilidad de privar por acuerdo de Junta de Propietarios por régimen de la mayoría simple, al propietario moroso del uso temporal de determinados servicios o instalaciones, no imprescindibles para la habitabilidad del inmueble, mientras permanece en tal situación, y sin carácter retroactivo, en consonancia con la Dirección General de Registros y Notariado.

La inclusión en los estatutos de tales medidas, mediante acuerdo adoptado por unanimidad, y con reflejo en el Registro de la Propiedad, permitirá su oposición en cualquier caso a los futuros adquirentes de los pisos o locales, y su vinculación a dichas medidas