



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

El régimen de la Propiedad Horizontal: Las obligaciones de los propietarios

Presentado por:

Jaime Martínez Morán

Tutelado por:

Fernando Crespo Allué

Valladolid, 7 de junio de 2024

ÍNDICE CONCEPTUAL

1. INTRODUCCIÓN	5
1.1. Contextualización del régimen de propiedad horizontal e importancia de las obligaciones de los propietarios.....	5
2. MARCO LEGAL.....	10
2.1 . Conceptualización y regulaciones aplicables	10
2.2 . Síntesis de las obligaciones de los propietarios en la Propiedad Horizontal	13
3. OBLIGACIONES FINANCIERAS	16
3.1. Cuotas de participación y gastos comunes	16
3.2 Fondo de reserva y gastos extraordinarios	27
3.3. La preferencia del crédito comunitario para el cobro de gastos pendientes	32
3.4. La excepción del “no uso” como exención de pago de los gastos generales del artículo 9.2 LPH.....	34
4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN.....	39
4.1. Responsabilidades en el mantenimiento de elementos comunes	39
4.2. Deber de conservación del piso o local y las instalaciones privativas.....	42
4.3. La obligación de consentir reparaciones, permitir el establecimiento de servidumbres y de permitir la entrada en el piso o local	48
5. CONVIVENCIA Y NORMAS COMUNITARIAS EN EL MARCO DEL ARTÍCULO 7.2 Y ESPECIALMENTE EL 9.1 G), H), I) LPH	55
5.1. Diligencia en el uso del inmueble y en las relaciones entre propietarios	55
5.2. La obligación de comunicar un domicilio al secretario de la comunidad a efecto de notificar o citar al propietario.....	60
5.3. Obligación de comunicar el cambio de titularidad de la propiedad	63

6. CONSECUENCIAS POR INCUMPLIMIENTO	67
6.1. Respecto a las obligaciones financieras	67
6.2. Respecto a las obligaciones de uso y mantenimiento del inmueble	71
6.3. Respecto a las obligaciones de convivencia y comunicación, en caso de transmisión de la propiedad y a efectos de notificación	73
7. CONCLUSIONES	77
8. BIBLIOGRAFÍA	79
9. JURISPRUDENCIA	82

RESUMEN: Este trabajo académico contiene un análisis sintetizado de las obligaciones a las que está sujeto el propietario en el régimen de la Propiedad Horizontal, en el marco del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, explicando el trasfondo de la obligación y su aplicación práctica.

ABSTRACT: This academic paper contains a synthesized analysis of the obligations to which the owner is complied with in the regime of condominiums, within the framework of article 9 of the Condominium Law, explaining both the background of the obligation and its practical application.

PALABRAS CLAVE: Propietario, Inmueble, Piso, Local, Obligación, Común, Cuota, Privativo, Comunidad, Diligencia, Obras, Mantenimiento, Notificación.

KEY WORDS: Landlord, Building, Flat, Commercial Area, Obligation, Common, Fee, Private, Landlord Community, Diligence, Works, Maintenance, Advice Note.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Contextualización del régimen de propiedad horizontal e importancia de las obligaciones de los propietarios.

La vivienda constituye uno de los elementos básicos en la vida de cualquier ciudadano, y desde el origen de la humanidad, de la mano de las primeras civilizaciones surgidas en el área de Creciente Fértil, el concepto de vivienda (asociado a la propiedad y en muchos casos al concepto de ciudadanía) ha sido vital para el desarrollo cultural y social de todas las sociedades.

Nuestra Carta Magna recoge esta institución fundamental en su artículo 47, determinando que “*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*”, pudiendo ser aplicables igualmente los artículos 33 (Derecho a la Propiedad) y el artículo 18 (Inviolabilidad del Domicilio), aunque por su propia naturaleza, el derecho a la propiedad es por si muy complejo.

Dicha propiedad adquirida, por lo general, se verá incluida en las denominadas “Comunidades de Propietarios”, y como tal estará regulada por lo expuesto en el Artículo 396 del Código Civil y la normativa especial que desarrolla dicha situación de los inmuebles: la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal.

La pregunta lógica que nos surgirá tras esta breve presentación será, ¿qué es la propiedad horizontal? Podemos considerar a la propiedad horizontal como una forma de división de la propiedad que se establece sobre viviendas, oficinas, locales comerciales... en los que se encuentra dividido un inmueble, y por la cual los titulares de dichas “unidades fruto de la división” gozan de un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de “copropiedad forzada” respecto a los elementos comunes.

Se cree que esta figura tiene su origen en la antigua Roma, cuando en el año 455 a.C se atribuyó a los plebeyos la habilitación para edificar el monte Aventino, uniéndose muchos de ellos para construir casas comunes, al no disponer de recursos suficientes para edificar sus propias viviendas, dando origen con ello a las Insulae. Los juristas latinos entendían la propiedad de una forma casi absoluta, plasmado en el apotegma del gran glosador Accursio, que reza: “*Cuius est solum eius est usque ad coelum et ad inferos*”, que

traduciríamos como "el que es dueño del suelo, lo es por arriba hasta el cielo y por abajo hasta el infierno", si bien el jurista Papiano reconocía la copropiedad de los elementos comunes del inmueble (las fuentes y paredes del edificio), en lo que podríamos considerar un antecedente remoto de la propiedad horizontal¹.

Debemos diferenciar la propiedad horizontal de la propiedad vertical, siendo esta última el tipo de propiedad que se da en el caso de existir una única finca, que por lo general pertenece a un solo propietario, y se rige por las normas de propiedad en el Código Civil. Por ello, no existen elementos comunes, ni la finca se halla dividida².

De igual forma, hemos de destacar que, como indica la Ley de Propiedad Horizontal (a través de la reforma realizada en 1999), la propiedad horizontal no se aplica únicamente a los bloques de pisos, sino que también se considera regida por esta normativa la llamada propiedad horizontal tumbada, por la cual varias viviendas tienen en común un terreno, el cual no se encuentra parcelado, sino que comparten algunas zonas comunes, como podrían ser las piscinas o jardines. Sin embargo, cada propietario tiene, al igual que en la propiedad horizontal estándar, su propio espacio privado.

Igualmente, pueden ser objeto de esta ley los conocidos complejos inmobiliarios³, los cuales, debido a la cantidad de realidades jurídicas que pueden abarcar, fueron objeto de una concreción mediante una resolución del 2 de abril de 1980 de la Dirección General del Registro y Notariado: "dentro del espectro de situaciones que se pueden producir en la vida real, cabe distinguir

¹ Quezada, Fernando. César Sánchez, Juan. Cárdenas, Carlos. (2015). Historia y Origen de la Propiedad Horizontal. *Blog Propiedad Horizontal CUN*. Obtenido el 27/01/2024. <https://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/>

² Grocasa BCN S.L. (2022). La Propiedad Vertical. *¿Qué es la propiedad vertical? Blog Grocasa Inmobiliaria*. Obtenido el 27/01/2024. <https://grocasa.com/blog/que-es-una-propiedad-vertical#:~:text=Mientras%20que%20en%20la%20propiedad.la%20propiedad%20inherentes%20en%20el>

³ Faus, Manuel. (2020). Los Conjuntos Inmobiliarios. *Supuestos de Propiedad Horizontal*, VLex. Obtenido el 30/01/2024. <https://vlex.es/vid/conjuntos-inmobiliarios-227422>

desde aquellas urbanizaciones en que las diferentes edificaciones se encuentran adosadas unas con otras formando un único conjunto arquitectónico, de aquellas otras en que cada edificio o parcela construida dentro de la urbanización constituye una unidad física independiente, existiendo o no elementos comunes, que están a su vez relacionados con los restantes edificios o parcelas de la misma urbanización, entre los que se puede destacar a título de ejemplo los que la doctrina conoce bajo la denominación de "Propiedad horizontal tumbada" y estas distintas modalidades que la realidad ofrece al configurarlas desde el punto de vista jurídico requieren un tratamiento diverso acorde con la finalidad pretendida, y pueden dada la ausencia de normas legales reflejarse a través de una situación de comunidad o bien mediante el establecimiento de limitaciones o servidumbres recíprocas entre las distintas fincas registrales que están comprendidas en la urbanización"⁴

Esta realidad social, de tan pujante vitalidad, se veía insuficientemente detallada en el artículo 396 del Código Civil, y como tal surgió esta necesidad imperante de un desarrollo normativo completo, que cubriese esa nueva esfera social tan relevante, dando origen, por así decirlo, a una normativa "ex novo" de la propiedad por pisos.

La propiedad horizontal nace en los ordenamientos jurídicos como una modalidad especial de la preexistente comunidad de bienes, y en España hizo su primera aparición como una realidad independiente de la comunidad de bienes en la modificación que introdujo en el artículo 396 del Código Civil la ley de 26 de octubre de 1939, estableciendo el concepto de propiedad privativa, reconociendo con el concepto de elementos comunes como una comunidad accesoría.

La Ley de la Propiedad Horizontal busca la individualización de la propiedad de forma objetiva, estableciendo de forma clara el espacio delimitado de aprovechamiento privativo, y los elementos comunes, que son objeto de un uso compartido entre los propietarios. A tal fin, la ley regula la idea de la cuota, la cual no ha de ser entendida únicamente como una participación en los elementos comunes, sino la expresión de forma activa y pasiva, como

⁴ Faus, Manuel. (2020). La Propiedad Horizontal Tumbada. *Supuestos de Propiedad Horizontal*, VLex. Obtenido el 30/01/2024. <https://vlex.es/vid/propiedad-horizontal-227431>

plataforma para el cálculo de posibles cargas, el valor de la propiedad y los bienes anejos, en el conjunto del edificio, dividido en fracciones o cuotas en función de los pisos o locales que existan.

La ley vigorizó de forma especial los deberes y derechos de los propietarios en la propiedad horizontal, sin perder en ningún momento la función social de esta institución, tratando de atribuir las máximas posibilidades de disfrute a los propietarios (que, antes de la redacción de esta ley generalmente se veían limitados por las voluntades de los promotores o empresas de construcción, adhiriéndose los adquirientes de las viviendas al régimen de propiedad horizontal que estos establecían). Igualmente, trata de dar respuesta a otro problema que era igualmente relevante: el desembolso económico que debían atender de forma conjunta los propietarios, bien derivados de las instalaciones o servicios que ofrece el edificio, o por otros desembolsos que afectasen a la totalidad del inmueble y propietarios.

Debemos entender la “Comunidad de Propietarios” como una entidad sin personalidad jurídica, compuesta por el total de propietarios de las viviendas, plazas de aparcamiento y en ocasiones, locales comerciales que componen un mismo edificio, y que se rige por las normas que les son aplicables (como la Ley de Propiedad Horizontal) y por los estatutos acordados por los citados propietarios. Esta entidad, si bien no tiene por sí misma una personalidad jurídica independiente, si que goza de cierta capacidad de actuación, pudiendo realizar ciertos negocios jurídicos tasados.

La propia naturaleza de la convivencia entre sujetos lleva de forma inevitable al origen ocasional de conflictos, y es a través de estos preceptos legales por los que se trata de dar solución a las posibles disputas y desavenencias que surjan en el marco de la comunidad de vecinos, siendo igualmente interpretado por los Órganos Judiciales para aplicarlo al caso concreto. Por ello, esta norma tiene una importancia crucial en la vida social de los ciudadanos, ya que de forma innegable la mayor parte de la ciudadanía se verá inmersa en algún supuesto de los recogidos en esta ley.

Como iremos viendo a lo largo de este trabajo, esta ley establece los inmuebles a los que se considera de aplicación la normativa expuesta, las obligaciones y derechos de los que gozan los propietarios, los órganos de gobierno y gestión de dichas comunidades de propietarios, la toma de

decisiones en las mismas, y las impugnaciones de las posibles decisiones adoptadas, si bien nosotros ceñiremos nuestro estudio a las obligaciones establecidas respecto a los propietarios.

Tanto los derechos como las obligaciones que vamos a ir exponiendo son el fundamento básico de esta norma, ya que hemos de entender la Ley de Propiedad Horizontal como un código básico de conducta o praxis para las relaciones vecinales, y como tal no es racional imaginar una normativa que se limitase a definir lo considerado como propiedad horizontal sin establecer unos patrones de actuación dentro de la propia comunidad. Es impensable que determinadas actuaciones de los propietarios no estuviesen reguladas, ya que por el propio interés personal de determinados vecinos, se podría vulnerar de manera directa y frontal los derechos de propiedad de otros vecinos (supongamos que no fuese necesario la aprobación en junta para la modificación estructural de zonas comunales, como los rellanos, y que de forma arbitraria un propietario decidiese construir un cerramiento alegando ser propietario de la parte proporcional del rellano que posee en concepto de propietario de uno de los pisos y sus zonas anejas, con el consiguiente perjuicio para el resto de los vecinos). Es por ello que, gracias a los preceptos aquí establecidos, se regula una convivencia racional y pacífica entre los propietarios, que en la medida de lo posible evite que las posibles acciones llevadas a cabo en el marco de la comunidad supongan un desvalor o perjuicio a los propietarios.

Esta ley confía el funcionamiento y la organización de la citada comunidad de propietarios a tres organismos: La Junta de Propietarios, el Presidente, y el Administrador. Posteriormente, hablaremos más profusamente de estos órganos.

En base a lo expuesto, en el siguiente capítulo haremos una exposición sucinta de la norma en cuestión, así como la determinación de los deberes que tiene el propietario en el marco de la propiedad horizontal.

2. MARCO LEGAL

2.1. Conceptualización y regulaciones aplicables

Las comunidades de propietarios, como ya hemos visto, están compuestas por el conjunto de los diferentes pisos y locales del inmueble inmerso en régimen de propiedad horizontal, y hemos de entender que tal régimen legal viene atribuido de forma automática, sin ser necesaria su constitución formal, al ser considerado, como establece el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, una forma especial de propiedad, definida, como ya hemos visto, en el artículo 396 del Código Civil, “*se determina como una comunidad de propietarios en la que coexisten un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre determinados elementos de la misma, denominados elementos privativos, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre otros elementos o servicios comunes a todos los propietarios, elementos comunes*”.

Un concepto clave a tener claro antes de profundizar en esta materia, con el ánimo de evitar posibles equivocaciones es la diferencia existente entre el concepto de comunidad de bienes y la propiedad horizontal: La comunidad de bienes, como establece el artículo 392 del Código Civil, tiene como idea fundamental el hecho de que varios sujetos comparten simultáneamente un mismo derecho real sobre una cosa o pluralidad de ellas, mientras que la propiedad horizontal viene caracterizada por la idea de que varios sujetos son titulares, de forma paralela, de un derecho de propiedad, primero, de los bienes privativos, como sería el caso del piso o local, y por otro lado, de los bienes comunes del edificio⁵. En base a esto, se diferencia claramente que, en la comunidad de bienes hay un mismo derecho real que recae sobre el objeto de la comunidad, no como en la propiedad horizontal, donde coexisten una pluralidad de situaciones jurídicas (el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y de aprovechamiento independiente, y la copropiedad, con el resto de los propietarios, de los restantes elementos comunes).

⁵ García, Daniel. La Copropiedad (Comunidad de Bienes) *Derecho Virtual*. Obtenido el 30/01/2024. <https://derechovirtual.org/copropiedad-comunidad-de-bienes-explicacion-con-ejemplos-reales/>

Los elementos privativos son los espacios delimitados, que son de por sí susceptibles de un aprovechamiento independiente por sus propietarios, que tienen salida a un elemento común (un rellano, por ejemplo), o a la vía pública, y de igual forma, también se han de incluir los elementos estructurales del inmueble o las instalaciones que se encuentran dentro de la zona delimitada a tal efecto, y que sirvan de forma exclusiva al propietario. Un ejemplo claro de estos elementos privativos son las viviendas, las plazas de garaje o los trasteros que uno puede encontrar en estos edificios.

Por elementos comunes hemos de entender los elementos arquitectónicos, los servicios o instalaciones presentes en el edificio que, per se, no son susceptibles de un aprovechamiento independiente o privativo por los propietarios, sino que, por su propia naturaleza, tiene como fin el dar un servicio comunal a todos los propietarios. A tal efecto, ha de entenderse que dichos elementos no son susceptibles de ser divididos, y, por ende, solo pueden ser gravadas o enajenadas junto con el elemento privativo al que son inseparables⁶. Es por esto que los propietarios no pueden exigir la división de estos elementos comunes, ya que con ello dañarían el derecho del resto de propietarios, que verían disminuido su derecho de aprovechamiento sobre esos elementos comunes (como sería el caso del supuesto antes planteado del cerramiento unilateral llevado a cabo por uno de los propietarios de una planta sobre una parte del rellano).

En base a lo ya expuesto, y a tenor del artículo 396 del Código Civil, hemos de entender como elementos comunes los siguientes: “el suelo, las cubiertas y los cimientos; los elementos estructurales del edificio tales como los pilares, las vigas, forjados y muros de carga, las fachadas, incluidos todos los revestimientos exteriores, su imagen y configuración; el portal, la portería, las escaleras, los patios, los ascensores, corredores y cualesquiera otros semejantes; cualquier instalación o servicio establecido para uso de todos los propietarios como los de agua, desagüe, electricidad, teléfono, gas, calefacción, aire acondicionado, energía solar, incendios, evacuación de

⁶ Loscertales Fuertes, Daniel. “Del régimen de la propiedad por pisos o locales”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, COLEX, A Coruña, 2023, pp. 26-32.

humos, antenas colectivas, etc., todas ellas hasta el punto de entrada de tales instalaciones en el espacio privativo de cada propietario”⁷.

Sin embargo, ha de matizarse el acceso comunal a ciertos elementos de carácter común, ya que la jurisprudencia ha determinado en más de una ocasión la posibilidad de que un determinado propietario reserve el uso en exclusiva de un elemento de naturaleza común, como pueden ser terrazas, patios, balcones..., sin perder dicho elemento por ello el carácter de elemento común del edificio.

A tal efecto, se puede regular el derecho de uso y disfrute de dicho elemento de forma exclusiva y privativa a un propietario, ya sea mediante el quórum mayoritario adoptada en la junta de vecinos, o mediante el propio título constitutivo del derecho de propiedad sobre el inmueble. De forma general, estos supuestos se suelen motivar en base a razones prácticas, como la proximidad de la vivienda a dicho elemento común. Un claro ejemplo de esto serían los áticos que gozan de una terraza en la cubierta del edificio: Como tal, dicha cubierta supone un elemento común del edificio, pero tanto por su acceso, como por la ubicación, su aprovechamiento se otorga de forma exclusiva al propietario de la vivienda aneja (en este caso, suele ser habitual que tal aprovechamiento en exclusividad suela otorgarse mediante la escritura que otorga la propiedad sobre la vivienda)⁸.

A tal efecto, he considerado interesante mencionar dos sentencias que son de interés en esta materia:

Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, 26 de mayo de 1982⁹

“Los requisitos para que una parte del edificio pueda ser considerado como propiedad privativa son los de constituir un espacio suficientemente delimitado, y ser susceptible de aprovechamiento independiente, aclarándose

⁷ Loscertales Fuertes, Daniel “Del régimen de la propiedad por pisos o locales, Artículo 7” *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, COLEX, A Coruña, 2023, pp. 53-69.

⁸ Gallego Brizuela, Carlos. Gallego Gil, Ángel. Gallego Velloso, Cristina. “Del Régimen de la propiedad por pisos o locales, Artículo 3”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. LALEY/ Wolters Kluwer, Madrid, 2022. PP. 98-100.

⁹ STS 111/1982, ECLI:ES:TS:1982:111

en el artículo 396 del Código Civil, como una condición de esta independencia de aprovechamiento, la necesidad de tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, la edificación constituya el elemento principal”.

Sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, 14 de noviembre de 1985¹⁰

“Es preciso adentrarse en el examen conceptual y finalísimo de los elementos comunes en esa especialidad del derecho de propiedad que es la horizontal, aspectos ambos que la doctrina tanto científica como jurisprudencial resuelven, a la vista de los artículos 396 del Código Civil y el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido de considerar que los mismos, por el hecho de venir destinados al más adecuado uso y aprovechamiento de las partes privadas, ofrecen respecto de ellas un carácter secundario”.

En lo relativo al tema que nos atañe, las obligaciones de los propietarios en el régimen de la propiedad horizontal, trata la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9. De estas obligaciones, junto con una sucinta exposición de los derechos de los que disponen los propietarios, trataremos en el siguiente apartado.

2.2. Síntesis de las obligaciones de los propietarios en la Propiedad Horizontal

Las obligaciones a las que está sujeto el propietario en el régimen de la Propiedad Horizontal se encuentran detalladas en los artículos 7 y 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. Vamos a hacer una breve exposición de las mismas, ya que, a lo largo de este trabajo, iremos desarrollándolas, analizando su fundamento y desarrollo normativo, así como mostrando ejemplos y jurisprudencia relevante en la materia.

- 1- Respetar las instalaciones generales de la comunidad y los elementos comunes, tanto de uso general como aquellos que tengan la consideración privativos, haciendo de ellos un uso adecuado y

¹⁰ STS nº 397/1985, ECLI:ES:TS:1985:397

acorde a su naturaleza, procurando no dañarlos o causar desperfectos

- 2- Mantener en buen estado su propio piso o local e instalaciones privativas, de forma que no se perjudique a la comunidad u a otros propietarios, debiendo resarcir los daños producidos en caso contrario.
- 3- Consentir la práctica en su local o vivienda de las reparaciones necesarias para el adecuado servicio del edificio, y a tal efecto, permitir en su vivienda las servidumbres necesarias y requeridas para la realización de obras, servicios, o la creación de servicios comunes según lo que establezca la ley, sin perjuicio de que la comunidad pueda resarcirle por los daños producidos en su propiedad.
- 4- Permitir la entrada en su piso o local en todos los supuestos anteriores.
- 5- Contribuir, según la cuota de participación que tenga fijada en el título de propiedad, o según lo que se hubiera establecido, a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas o responsabilidades que no sean individuales.
- 6- Contribuir, en base a la cuota de participación que corresponde al inmueble, a la dotación del fondo de reserva, que existirá en la comunidad de propietarios para hacer frente a las obras de conservación, reparación o rehabilitación del inmueble, la realización de obras de accesibilidad o de eficiencia energética.
- 7- Observar la debida diligencia en el uso del inmueble, y en las relaciones con los demás vecinos, y responder, en su caso, ante estos por las posibles infracciones que se hubieran cometido, así como de los daños producidos.
- 8- Comunicar al que ejerciese como secretario de la comunidad, a través de un medio que permita cerciorarse de su recepción, el domicilio en España a efectos de recibir notificaciones o citaciones de los eventos o sucesos relativos a la comunidad.

- 9- Comunicar al secretario de la comunidad el cambio de titularidad de la vivienda o local.
- 10- El propietario de cada piso o local, de querer modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel, siempre y cuando estas modificaciones no produzcan un menoscabo o alteren la seguridad integral del edificio, ya sea en su estructura general, o en su configuración, o perjudicando el derecho de otro propietario, está obligado informar de dichas obras previamente al representante de la comunidad, generalmente al secretario.
- 11- El propietario (y el ocupante, en caso de diferir la persona de este respecto de la del propietario) no tiene permitido desarrollar en la vivienda o local, ni en el resto del inmueble, "actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas". La práctica de dichas actividades puede dar lugar por parte del presidente, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, a que le requiera la cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar acciones judiciales al respecto. De persistir, el Presidente, previa autorización de la Junta de Propietarios, podrá entablar contra él la acción de cesación, que se sustanciará a través del juicio ordinario.

Se ha de mencionar, sin embargo, que esta lista de deberes asociados al propietario no es invariable, sino que, como indica el artículo sexto de la Ley de Propiedad Horizontal, el conjunto de propietarios puede fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular. Igualmente, los estatutos de la comunidad de propietarios pueden igualmente añadir, de así considerarlo los propietarios, obligaciones accesorias a las contempladas en esta ley, a tenor de lo indicado en el artículo 396 del Código Civil (Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados).

3. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las primeras obligaciones respecto a las cuales vamos a llevar a cabo un análisis son aquellas que podríamos catalogar como obligaciones financieras, que conllevan per se un desembolso económico para los propietarios, ya sea por la cuota de participación en el inmueble, o por los gastos asociados o sobrevenidos; e incluso cargas de las que fuese sujeto pasivo la comunidad de propietarios. Vamos a desglosarlas por ello según su origen, y, por último, trataremos sobre las posibles consecuencias en caso de impago.

3.1. Cuotas de participación y gastos comunes

Como detallábamos en el epígrafe anterior, según el artículo 9.1 en sus apartados e) y f) de la Ley de Propiedad Horizontal, el propietario está obligado a “contribuir, según la cuota de participación que tenga fijada en el título de propiedad, o según lo que se hubiera establecido, a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas o responsabilidades que no sean individuales”¹¹.

Como establece el artículo 3 de la LPH, redactado según dicta la Ley 8/2013 (Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas) en su disposición final primera, “a cada piso o local se le atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alteran la cuota atribuida, que sólo podrá variarse conforma a lo previsto en los artículos 10 y 17 LPH”.

Como ya hemos expuesto, en este apartado vamos a hacer referencia, dentro de las obligaciones de carácter económico, a aquellas que podríamos enmarcar dentro de los denominados “gastos comunes o generales”. Es por ello que considero relevante hacer una determinación de cuales son aquellos

¹¹ Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo. Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi. Madrid, 2020. Pp. 455.

gastos a considerar generales: Aquellos que, de no ser satisfechos por el propietario, generan la afección de dicho piso o local al pago de los mismos.

Según el precepto literal de la ley, el concepto de gastos comunes viene determinado por dos características: el servir para el adecuado sostenimiento del inmueble y no ser susceptibles de individualización. Este último matiz, en virtud de la reforma normativa del año 1999 (art. 9.2 LPH), estableció que tal imposibilidad de individualización se aprecia en el momento en el cual no es posible imputar dichos gastos a un piso en concreto, idea que concatena con hecho de que la no utilización de un servicio comunitario no exime del cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicho servicio (salvando el mencionado supuesto del artículo 9.2, que posteriormente trataremos).

A este respecto cabe mencionar las conclusiones obtenidas en el “I Simposio sobre la Propiedad Horizontal” celebrado en Valencia en 1972¹², que, como Zurilla Cariñana y Bercovitz indican, a pesar de su antigüedad sigue siendo de plena vigencia e interés para la diferenciación de los citados gastos comunes. El Simposio llegó a las siguientes conclusiones respecto a las dos características que definían los gastos comunes:

- En lo relativo a su servicio al adecuado sostenimiento del inmueble, el Simposio determinó que dicha característica no había sido interpretada de forma correcta por la doctrina, ya que históricamente se había establecido dicho papel de sostenimiento del inmueble abarcaba tanto los gastos de reparación del inmueble como los de conservación, marcándose por ende la separación frente a los denominados gastos extraordinarios y de las mejoras e innovaciones. A este respecto los asistentes al simposio alcanzaron un quorum, al considerar que la clasificación entre gastos necesarios y voluntarios no es incompatible con los gastos ordinarios y extraordinarios, y que por ello todos ellos pueden tener el carácter de gastos comunes de obligada imputación a todos los propietarios.
- Respecto a la imposibilidad de individualización, el consenso general del Simposio estableció que los beneficios que pueda aportar dicho gasto no deben de afectar a la comunidad en conjunto, sino

¹² CÁMARAS DE LA PROPIEDAD URBANA DE LEVANTE: Valencia, 1972.

únicamente a uno o varios pisos o locales, sobre los cuales podrá individualizarse el correspondiente gasto. En esta materia se ha pronunciado el Tribunal Supremo en dos ocasiones, en la STS del 1 de octubre de 2004¹³, en la que tuvo que pronunciarse respecto a un recurso de casación planteado por el propietario de una comunidad de vecinos, que planteó el recurso a una sentencia de la AP de Madrid en la cual se determinaba la validez de un acuerdo comunitario relativo a las aportaciones de cada propietario en el contexto de una reforma comunitaria que, a tenor del demandante y posteriormente del Tribunal Supremo, daban origen a gastos individualizables, a sensu contrario de la opinión comunitaria], donde el Tribunal estableció que el gasto tendría la consideración de general, y no podrá ser individualizable, incluso si dicho gasto proviene de las reparaciones necesarias de un elemento privativo, si la necesidad de su reparación surge por unos daños ocasionados por una defectuosa conservación del inmueble o las obras que se hubiesen realizado en los elementos comunes del inmueble. En este caso concreto, se produjo la sustitución de unos elementos privativos de las viviendas, en el marco de la rehabilitación del inmueble por el lamentable estado en el que se encontraba, y en la STS del 29 de mayo¹⁴, en la cual el Tribunal Supremo hizo especial énfasis en clarificar que el carácter de gasto general venía especialmente determinado por la incapacidad de individualizar dicho gasto. En el supuesto concreto que daba origen a este procedimiento, se trataban de los gastos comunitarios de alumbrado, vigilancia, recogida de basuras y saneamiento, considerados por el Tribunal como no individualizables y por ende generales. Esta sentencia posteriormente fue referida y utilizada como doctrina por parte del Tribunal Supremo en la STS de 18 noviembre¹⁵.

Una de las particularidades de esta obligación de pago de los gastos comunes recae en el supuesto de la adquisición por parte de un tercero de uno

¹³ STS 900/2004, ECLI:ES:TS:2004:6143.

¹⁴ STS 335/2009, RJ 2009\4222, ECLI:ES:TS:2009:3331.

¹⁵ STS nº 791/2022, ECLI:ES:TS:2022:4242.

de los locales o viviendas sitas en el inmueble, y de la afección que recae en su persona al pago de los gastos de comunidad que estuvieran pendientes, incluso en el caso de que este adquirente no fuese el titular dominical de la vivienda o local en el momento en el cual se generó la obligación de pago de los mismos, si bien esto tiene sus matices y es necesaria una explicación más profunda al respecto.

La periodicidad del pago de dichas cuotas se determina en la junta de propietarios, y ha de estar recogida en los estatutos de la comunidad. Puede establecerse una periodicidad de pago mensual o anual, como suele ocurrir en los edificios vacacionales de costa, donde la mayor parte de los vecinos suelen acudir un solo mes al año, generalmente en verano.

Antes de la reforma de 1999 de la LPH, existía una cuestión por resolver, relativa al sujeto obligado al pago de los gastos generales, ya que la redacción del texto legislativo con anterioridad a dicha reforma

Un aspecto importante a destacar dentro de la obligación del pago de las cuotas de participación es la figura del aplazamiento de pago, que, si bien no aparece reflejada en la Ley de Propiedad Horizontal, puede ser acordada en la Junta de Propietarios mediante solicitud del interesado, en el caso de que algún propietario no pudiera hacer frente, de forma puntual, al pago de la cuota de la comunidad.

Durante el tiempo en que el propietario no se encontrase al corriente de pago de las cuotas, podrá seguir participando en las reuniones de la Junta que se celebrasen, pero se vería privado de su derecho a voto en las decisiones que fuesen objeto de voto para ser adoptadas.

Todos los vecinos están obligados al pago de las cuotas ordinarias, aunque no hagan uso de determinados servicios de la finca (salvo, como veremos posteriormente, en el caso de obras que tengan por objeto servicios o mejoras que no se requieran para la conservación del inmueble, que no sean exigibles y cuyo importe prorrateado a las cuotas exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes)¹⁶.

¹⁶ Polo Portilla, María José. La exoneración del pago de los gastos comunes por no uso, ¿cómo interpretarla? Blog *Sepín Propiedad Horizontal (Editorial Jurídica)*. 2023. Obtenido el 24/02/2024. <https://blog.sepin.es/exoneracion-pago-gastos-comunes>

A este respecto, es importante mencionar la jurisprudencia al respecto en la que los tribunales han determinado que el no uso de los elementos comunes no implica la exención del pago de los gastos relativos a dichos elementos comunes:

- STS Sala de lo Civil, 20 de febrero¹⁷: *“La STS de 29 de mayo de 2009 [RC n.º 720/2004] ha declarado como doctrina jurisprudencial que «[p]ara 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 (...) Desde los hechos que se declaran probados por la Audiencia Provincial, resulta que los gastos, cuya exención pretende la parte recurrente, son considerados como gastos comunes por más que el recurrente insista en que él no disfruta de algunos de los servicios que se prestan por esta razón la contribución de cada uno de los copropietarios deba fijarse en atención a su cuota de participación. La afirmación del recurrente de que no recibe estos servicios no es suficiente, en aplicación de la doctrina fijada por esta Sala, para determinar la exención de su pago, del que solo justificando que no son comunes, tal y como declara la STS de 22 de julio de 1999 citada por el recurrente, o en su caso, estableciendo su exclusión en los estatutos, el título comunitario o mediante acuerdo unánime de los propietarios podría haberse llegado a una conclusión diferente.”*
- STS Sala de lo Civil, del 25 de mayo¹⁸: *“La sentencia impugnada ha excluido del pasivo del inventario la partida correspondiente al crédito de la esposa por los pagos hechos a la Comunidad de Propietarios a la que pertenece la vivienda conyugal, con base en que la recurrente “es la única que viene usando y disfrutando de la citada vivienda y de sus servicios y suministros”, sin embargo esta explicación carece de*

¹⁷ STS nº 85/2020, ECLI:ES:TS:2012:804

¹⁸ STS nº 373/2005, ECLI:ES:TS:2005:3382

apoyo legal, pues, según el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, la contribución al pago de los gastos generales constituye una obligación impuesta no a los usuarios de un inmueble, sino a sus propietarios, y, además, su cumplimiento incumbe a éstos no sólo por la utilización de sus servicios, sino también para la atención de su adecuado sostenimiento- se estima porque la participación en tiempo y forma en los gastos comunes, en bien del funcionamiento de los servicios generales, es una de las obligaciones del comunero, y los desembolsos derivados de la conservación de los bienes y servicios comunes no susceptibles de individualización repercuten a todos los condóminos, sin distinción entre los comunes por naturaleza y por destino, que sean necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, de manera que la no utilización de un elemento común no exime del pago de los gastos generados en su mantenimiento, salvo acuerdo de la Junta, determinación en el Título constitutivo o en los propios Estatutos.”

- SAP Toledo, 15 de diciembre¹⁹: *“Lo mismo cabe predicar de los gastos de comunidad satisfechos por uno solo de los condueños, ya que dichos gastos corresponden a la comunidad, cuyos comuneros son copropietarios (artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal), prescindiendo del uso efectivo. La sentencia del Tribunal Supremo, de 25 de mayo de 2005, declaró que la participación en tiempo y forma en los gastos comunes, en bien del funcionamiento de los servicios generales, es una de las obligaciones de todo comunero, y los desembolsos de la conservación de los bienes y servicios comunes no susceptibles de individualización se repercuten a todos los condóminos, sin distinción entre los comunes por naturaleza y por destino, que sean necesarios para el adecuado sostenimiento del inmueble, de manera que la no utilización de un elemento común no exime del pago de los gastos generados en su mantenimiento, por lo que el comunero que satisface tales gastos a la comunidad de propietarios tiene crédito contra los condueños por los referidos*

¹⁹ SAP nº 236/2020, ECLI:ES:APTO:2020:2060

gastos en la proporción de sus cuotas de participación en el condominio.”

El pago de estas cuotas, en el caso de que la propiedad del inmueble sea compartida entre varios propietarios, es considerada por la jurisprudencia como una obligación solidaria impropia frente a la comunidad. Esto quiere decir que, en el caso de que se ejecute la deuda comunitaria devengada, cualquiera de los copropietarios responde frente a la comunidad del total de la deuda, sin perjuicio de la relación interna que exista entre ellos (puede posteriormente el repercutido exigir el pago de la parte proporcional de la deuda al resto de copropietarios).

El origen de este carácter solidario de las cuotas comunitarias tiene un origen jurisprudencial, ya que, en principio, a tenor del artículo 1137 del Código Civil, se presupone la mancomunidad de las obligaciones, lo que en principio nos llevaría a pensar que cada copropietario únicamente respondería de su parte en el total de la cuota. Sin embargo, la Ley de Propiedad Horizontal no hace mención del carácter solidario ni mancomunado de las obligaciones derivadas de las cuotas, por lo que, con un claro fin tuitivo hacia las comunidades de propietarios, los tribunales han establecido el concepto de “solidaridad impropia”. Esta solidaridad impropia, como ya hemos explicado, viene a determinar la posibilidad de ejecutar el pago de la deuda frente a uno de los copropietarios, sin perjuicio de que este posteriormente repercuta dicho desembolso frente al resto de los copropietarios²⁰.

El fin de esta medida es claro: el fortalecimiento de las comunidades de propietarios ante los problemas que genera la morosidad entre los propietarios. Los tribunales justifican la decisión de establecer esta “solidaridad impropia” en base a estos razonamientos:

- La prestación del pago de la cuota se entiende indivisible ex lege, ya que viene fijada, según el título constitutivo, en base a la participación del piso o local en la totalidad del inmueble, por lo que no podría exigir la Comunidad el pago de la prestación por

²⁰ Ordás Alonso, Marta. “La obligación de contribuir a sufragar los gastos generales y a la constitución de un fondo de reserva, El Sujeto Obligado al Pago” *Propiedad Horizontal: Derechos y deberes de los propietarios*. Bosch, Madrid, 2023. Pp. 254-265.

partes, cosa que ocurriría si se considerara tal obligación como mancomunada.

- La obligación del pago de las cuotas va ligado a la titularidad del inmueble, y a efectos de la Comunidad, la tenencia de ese elemento privativo genera una única deuda. Esto es totalmente independiente de la posible relación interna que exista entre los diversos titulares del elemento privativo, que tienen total libertad para reclamar al resto de titulares el abono de la parte que les hubiese correspondido pagar.

Sin perjuicio de lo anteriormente mencionado, la jurisprudencia admite que, en caso de que el Título Constitutivo o los Estatutos Comunitarios establezcan lo contrario, se permite reclamar la deuda de forma mancomunada, pero esto no suele existir.

La jurisprudencia que establece estos parámetros, y que es importante reseñar, es la siguiente²¹:

- SAP Huelva, 27-01-2020²²: *“A la vista de las distintas posturas de las partes hemos de decir que en base a lo dispuesto en el art. 9.1.e) de la LPH, los comuneros deben 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, por lo tanto las codemandadas como propietarias de la finca citada están obligadas a abonar las cuotas comunitarias correspondientes a su propiedad, respondiendo de manera solidaria frente a la Comunidad, teniendo en cuenta que la citada norma no contempla en absoluto el fraccionamiento de las cuotas y su pago en atención a un posible condominio, como aquí ocurre, dado que la contribución se determina con arreglo a la cuota de*

²¹ Navarro Selfa Abogados. (2023). *La responsabilidad solidaria en el pago de las cuotas comunitarias: doctrina establecida por los Tribunales*. Obtenido el 12/02/2024. <https://navarroselfaabogados.es/la-responsabilidad-solidaria-en-el-pago-de-las-cuotas-comunitarias-doctrina-establecida-por-los-tribunales/>

²² SAP nº 50/2020, ECLI:ES:APH:2020:48

participación fijada en el título (cada propiedad tiene asignado un coeficiente en el título, único e indivisible, asignado de manera proporcional a su superficie, sin que le afecte el hecho de que el inmueble sea copropiedad de varias personas), por lo tanto ello impide que se divida cuando son varios los propietarios en tantas partes como éstos sean, por cuanto que no puede convertirse en divisible la obligación que por su naturaleza y origen es indivisible, sin perjuicio del fraccionamiento que luego se lleve a cabo en el ámbito interno por la existencia del condominio, en definitiva no es otra cosa que los copropietarios responden solidariamente de la deuda frente a la Comunidad.”

- AP Asturias, Oviedo, 22-6-2022²³: En este caso, los copropietarios (tres hermanos) habían establecido un pacto con la comunidad por el cual se realizaría el pago de las cuotas comunitarias de forma mancomunada. Tras el impago de la deuda y la posterior demanda por parte de la comunidad de vecinos, una de las demandadas argumentaba la existencia de dicho pacto, si bien el Tribunal no lo consideró relevante, al establecer que dichos pactos de mancomunidad “únicamente tendría eficacia en el ámbito de las relaciones internas o distribución entre los copartícipes, debiendo repartirse entre ellos las cargas de forma proporcional a sus respectivas cuotas en el condominio”.
- AP Albacete, 6-3-2020²⁴: La Audiencia Provincial de Albacete determinó en esta sentencia que, dado el caso de una situación de impago de las cuotas comunitarias por parte de uno de los inmuebles, de ser esta propiedad de un conjunto de copropietarios, era suficiente con demandar a uno de ellos, ya que la obligación de pago de las cuotas comunitarias, a tenor del artículo 9 e) de la Ley de Propiedad Horizontal, tiene un carácter solidario entre los copropietarios.

²³ SAP nº 622/2022, ECLI:ES:APO:2022:2049

²⁴ SAP nº 168/2020, ECLI:ES:APAB:2020:168

- AP Valencia, 22-2-2021²⁵: En este caso, se planteaba la responsabilidad del pago de las deudas contraídas respecto a la comunidad por el anterior propietario, que falleció, por parte de sus herederos. A tal efecto, el tribunal estableció que, de existir una deuda frente a la comunidad de propietarios por parte de los copropietarios de un inmueble sito en dicha comunidad, dicha obligación tenía un carácter solidario entre ellos.

Igualmente, es importante reseñar otra división fundamental de los gastos que existen en la comunidad de propietarios: Los gastos ordinarios y los gastos extraordinarios.

Los gastos ordinarios son aquellos considerados necesarios y previsibles para el buen sostenimiento del inmueble. Estos derivan del mantenimiento y las posibles reparaciones relativas a la buena conservación del edificio. Estos gastos se recogen en los presupuestos anuales de la Comunidad, y como tal se aprueban en la Junta Ordinaria. Para costearlos, se hace uso de las cuotas mensuales de los propietarios, que como ya hemos explicado, vienen establecidas en base al coeficiente de participación del inmueble recogido en la Escritura de División Horizontal y en las Escrituras de Propiedad de cada vivienda o local. Igualmente, como mencionamos de pasada previamente por no ser objeto de este trabajo, esta cuota de participación solo podrá ser modificada en los supuestos recogidos en los artículos 10 y 17 de la LPH (Acuerdo por unanimidad de los propietarios). Entre los gastos ordinarios podemos mencionar:

- Los gastos relativos al mantenimiento habitual del inmueble, como la limpieza comunitaria (que de forma habitual se contrata con empresas especializadas), el consumo de agua, el seguro de responsabilidad civil, los gastos bancarios relativos a las operaciones que realice la comunidad, los honorarios que perciba el administrador, el mantenimiento relativo a las instalaciones y servicios del edificio (ascensores, antenas, redes de telefonía, piscinas, garajes,).

²⁵ SAP nº 438/2021, ECLI:ES:APV:2021:438

- Los gastos de reparación relativos a los tejados, desagües, tuberías..., siempre que no sean de carácter imprevisto, como en el caso de una avería o un accidente, que daría origen a un gasto extraordinario.
- El fondo de reserva (al que dedicaremos una explicación más extensa en el siguiente apartado), que viene fijado en base al Presupuesto Comunitario, y que debe superar el 10% del último presupuesto ordinario.

Los gastos extraordinarios (detallados en el siguiente apartado) son aquellos no contemplados en los Presupuestos Anuales y que se utilizan para cubrir los costes relativos a obras o reformas no previstas, por motivos varios como una avería o rotura no prevista. La recaudación de los fondos que estos gastos implican se lleva a cabo mediante una Junta Extraordinaria, en la que se pondrá al corriente a todos los propietarios de la situación existente y se tratará de encontrar la solución más eficaz para la subsanación del problema. La elección de la forma de pago habitual es de dos maneras, a elegir entre los propietarios: con cargo al dinero que pueda tener ahorrado la Comunidad en sus cuentas, o mediante una derrama o subida proporcional de las cuotas comunitarias.

Habiendo hecho una sucinta exposición de la división de los gastos que existen dentro de la Comunidad, con el fin de aclarar más supuestos en los que la titularidad de la obligación de pago de las cuotas puede parecer dudoso (como era el caso de la cotitularidad antes detallada), considero prudente hacer una escueta referencia al supuesto de una propiedad sujeta a usufructo. Si bien en la Ley de Propiedad Horizontal no se hace mención alguna a este hecho, es razonable hacer uso de los artículos 500 y 501 del Código Civil, en virtud de los cuales en principio sería el usufructuario el obligado al pago de los gastos ordinarios, mientras que el nudo propietario tendría que hacerse cargo de los extraordinarios.

En cuanto a otras variaciones de la posesión o uso del inmueble, sin efectos reales respecto a la comunidad, como puede ser el caso del arrendamiento, la cesión o el precario, no tienen efectos aparentes relativos a la obligación de pago de los citados gastos, sin perjuicio de que puedan existir pactos internos entre las partes relativos a dichas cargas. Con esto que se

quiere decir: cara a la comunidad, la obligación de pago de dichas cuotas sigue permaneciendo en la persona titular del inmueble, sin perjuicio de que el posible ocupante satisfaga los recibos correspondientes. Por ello mismo, en caso de impago, la correspondiente demanda irá dirigida a la persona titular del inmueble en cuestión.

De la misma forma, como establece el artículo 9.1 e) en su apartado 4, caso de darse la transmisión del piso o local, el transmitente del inmueble deberá de aportar el correspondiente certificado (expedido por el secretario de la comunidad, previa autorización del presidente) que exponga el estado de las deudas con la comunidad, que o bien expresará que la propiedad se encuentra “libre de cargas”, o, por el contrario, expondrá la situación de adeudo en la que se encuentra. No se podrá otorgar documento público (inscripción en el registro de la propiedad) de no estar el comprador en posesión de dicho certificado, salvo que, por vía contractual, exonere de esta obligación al vendedor.

El secretario, previa solicitud del vendedor, tendrá un plazo de 7 días naturales para emitir dicho certificado, que deberá contar con la aprobación del presidente. Ambos, caso de existir culpa o negligencia dolosa por su parte, responderán de la exactitud de los datos que dicho documento aporta, y de producirse perjuicios por la falsedad de los citados datos, o por el retraso en la emisión del certificado.

3.2 Fondo de reserva y gastos extraordinarios

Como indica la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 9.1, apartado f), entre las obligaciones a las que está sujeto el propietario se encuentra el *“contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.*

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales”.

Este precepto ha sufrido varias modificaciones, siendo la última la recogida en la Ley 10/2022, del 14 de junio, *de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia*²⁶, en la cual se especifica que esta obligación será modificada para que dicho fondo de reserva pueda ser objeto de uso para llevar a cabo “*obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 10.1 y 17.2 LPH*”.

El objeto básico del fondo de reserva es dotar a las Comunidades de Propietarios de un reservorio de dinero para hacer frente a las necesidades imprevistas o urgentes que pudieran surgir. Si bien esto supone una injerencia del legislador en una esfera de relaciones eminentemente privadas, como indica Loscertales Fuertes²⁷, se ha de tener en cuenta que esta inclusión del poder legislativo en el ámbito privado tiene un claro fin tuitivo y de protección del interés general, ya que el mantenimiento del patrimonio urbano es algo que claramente afecta al interés general. La existencia de este fondo de reserva precisamente daría solución a posibles contingencias que, a tenor de las administraciones locales o autonómicas, dan origen a obras de carácter imprescindible para evitar estados de ruina o peligrosidad. Sin la existencia de estos fondos, el hacer frente, al menos a corto plazo, a los gastos derivados de las posibles reparaciones de urgencia sería un problema severo para cualquier comunidad, ya que la mayor parte de los propietarios no disponen de medios económicos para afrontar de forma inmediata el posible desembolso de cantidades importantes.

Hasta la fecha, no se conoce la existencia de ninguna impugnación judicial por parte de algún propietario contra su Comunidad de Propietarios en

²⁶ Ley 10/2022, del 14 de junio. Ley de Medidas Urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del plan de recuperación, transformación y resiliencia. Boletín Oficial del Estado, nº 142, páginas 81569 a 81587. <https://www.boe.es/eli/es/l/2022/06/14/10>

²⁷ Loscertales Fuertes, Daniel. “Del régimen de la propiedad por pisos o locales”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, COLEX, A Coruña, 2023, pp. 100-102.

base a que la misma no cumpla con la exigencia legal de dicho fondo de reserva. Es bien sabido que, por desgracia, la mayor parte de las Fincas siguen sin tener dicho fondo de reserva, pese a su obligatoriedad y conveniencia.

A la hora de hablar del fondo de reserva, otra pregunta habitual que es inevitable cuestionarse es: ¿Qué obras pueden ser sufragadas por dicho fondo? Según nos indica el precepto: aquellas que tengan por fin la conservación y mantenimiento de la finca (el legislador según la actual redacción de la Ley de Propiedad Horizontal incluyó el concepto de “rehabilitación”²⁸ con el fin de aclarar más aún si cabe el destino de dicho fondo). Esto evidentemente requiere una aclaración, ya que, *strictu sensu*, podríamos interpretar que el mantenimiento ordinario podría ser costeado mediante dicho fondo, perdiendo con esto la norma legal todo su sentido. Por ello, es conveniente interpretar que la norma hace referencia a aquellas obras de carácter extraordinario, ajenas al presupuesto ordinario de la Comunidad.

Si bien en principio, como ya hemos explicado, este fondo debería de usarse para sufragar estas obras de carácter imprevisto, no generaría un problema el sufragar gastos ordinarios no previstos con dicho fondo, ya que, al hacer uso de dicho fondo, por imperativo legal, se ha de fijar una derrama para reponer el fondo a su mínimo legal, tanto si se ha utilizado íntegramente o parcialmente.

A pesar de que, como ya hemos indicado, no ha habido resoluciones judiciales contra ninguna comunidad por la inexistencia de un fondo de reserva, cabe preguntarse, ¿Qué ocurriría si la comunidad no aprueba la constitución de un fondo de reserva, o de hacerlo, lo hace por un importe menor al establecido legalmente (un 10% del anterior presupuesto)? *Stricto Sensus*, no pasaría nada, pero al ser un mandato legal, cualquier comunero estaría habilitado para impugnar judicialmente la decisión alcanzada en la Junta de Propietarios, como establece el artículo 18.1.a) de la LPH, consiguiendo sin duda una sentencia que obligase a la Comunidad de Propietarios a constituir dicho fondo: “1. Los

²⁸ Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. «BOE» núm. 142, de 15 de junio de 2022, páginas 81569 a 81587. BOE-A-2022-9838

acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios (...)". El problema reside en el hecho de que, si bien puede existir esa obligación judicial de constituir dicho fondo, es casi imposible lograr su efectiva aplicación de persistir por parte de los Comuneros la actitud contraria respecto a la aprobación de dichos fondos.

A tenor de la reforma sufrida por este precepto por la Ley 10/2022²⁹, se incluyeron dentro de las obras a acometer que pueden ser costeadas por el fondo de reserva, y que conllevan la obligación de contribuir por parte de los comuneros, las obras relativas a la accesibilidad (construcción de rampas para minusválidos, eliminación de barreras arquitectónicas...) y a la eficiencia energética, si bien no se cumplen los criterios del artículo 10.1 de la LPH *"Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones"* (Mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación, accesibilidad universal) y 17.2 LPH *"Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes"*, la comunidad de propietarios puede acordar no llevar a cabo estas obras, sin perjuicio de que dicha decisión sea impugnada por algún propietario

²⁹ Ley 10/2022, del 14 de junio. Ley de Medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Boletín Oficial del Estado, nº 142, páginas 81569 a 81587. <https://www.boe.es/eli/es/l/2022/06/14/10>

según lo dispuesto en el artículo 18 LPH, justificando dicho propietario que la decisión alcanzada por la Junta de Propietarios no es adecuada técnicamente, por considerarse la existencia de circunstancias insalvables que justifican la existencia de obras de necesaria u repetida accesibilidad, algo que per se siempre ha sido exigible. A este respecto cabe mencionar que esto puede ser objeto de uso del fondo de reserva, pero nunca pueden superar los límites fijados en el artículo 17 LPH. Respecto a los gastos de eficiencia energética, la Ley 10/2022 establece la misma obligación de participación en los citados gastos, remitiéndose igualmente al artículo 17.2 LPH para regularlo.

Otra opción (lo cual implica que no es obligatorio) de la que se dota a la Comunidad de Propietarios respecto a dicho fondo de reserva es el establecimiento de un seguro que cubra los daños causados en la finca, o contratar con una empresa el mantenimiento y cuidado del inmueble y sus instalaciones anejas, haciendo uso para ello, de forma parcial o total, de dicho fondo de reserva.

Como ya explicábamos anteriormente los gastos extraordinarios son aquellos que surgen de forma adicional a los gastos que podríamos considerar previstos, los fijos o periódicos, los que ya hemos descrito como ordinarios. De forma general suelen ir asociados a arreglos de gran calado y de origen imprevisto, como puede ser el pintar una fachada de desconcharse la pintura, o el arreglar el ascensor/es comunitario.

Hay que diferenciar estos gastos extraordinarios de aquellas mejoras que puedan realizarse en la Comunidad, aquellas que puedan estar orientadas a elevar la calidad de la vida de los propietarios.

Otro concepto importante a destacar de estos gastos extraordinarios es su carácter común. Como ya hemos destacado antes, esto implica la obligatoriedad de que los mismos sean sufragados por todos los miembros de la comunidad, como establecía el ya derogado artículo 12 de la LPH³⁰

³⁰ Derogado por la disposición derogatoria única 1ª de la Ley 8/2013, del 26 de junio. El texto en cuestión relataba: *“La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca*

(derogado por la disposición derogatoria única 1ª de la Ley 8/2013, del 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

Los gastos extraordinarios requieren generalmente de la aprobación especial por parte de la Junta, y la distribución variará según lo que se acuerde o disponga en dicha junta.

3.3. La preferencia del crédito comunitario para el cobro de gastos pendientes

En base a lo ya explicado, habiendo quedado fijada la obligación propia de cualquier propietario de contribuir a estos gastos de carácter general, que tienen un interés relacionado con el mantenimiento de la propiedad, el segundo párrafo del artículo 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal describe, con carácter general, la preferencia de la que goza el crédito a favor de la comunidad de propietarios. Este crédito se ve favorecido por el artículo 1923 del Código Civil, gozando este de prioridad respecto a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 del artículo 1923 del Código Civil (Créditos hipotecarios y refaccionarios anotados e inscritos, los créditos anotados pendientes sobre el inmueble por embargos, secuestros o por ejecución de sentencias judiciales, o los refaccionarios que no hayan sido anotados ni inscritos). Como vemos, estos créditos comunitarios no se ven favorecidos por esta prioridad ante los supuestos del apartado 1 y 2 del artículo 1923 del CC (créditos a favor del Estado, créditos de los aseguradores).

La ley 8/2013³¹, del 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas introdujo una importante reforma en este parámetro fijado en el artículo 9.1 e), matizando que dicha preferencia del citado crédito comunitario se extenderá a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores. Igualmente, la redacción actual del precepto otorga carácter

y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos”

³¹ Ley 8/2013, del 23 de junio. Ley de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Boletín Oficial del Estado, nº153.
<https://www.boe.es/eli/es/l/2013/06/26/8/con>

privilegiado al crédito comunitario, sin perjuicio de aquellos créditos de carácter salarial que vienen recogidos en el Estatuto de los Trabajadores³², que se ven favorecidos por las garantías recogidas en la citada norma (*Art. 32 del Estatuto de los Trabajadores: “1. Los créditos salariales por los últimos treinta días de trabajo y en cuantía que no supere el doble del salario mínimo interprofesional gozarán de preferencia sobre cualquier otro crédito, aunque este se encuentre garantizado por prenda o hipoteca.”*).

La redacción actual del precepto normativo requiere unas aclaraciones relativos a diversas cuestiones que pueden surgir a tenor de la lectura literal de la norma según la opinión de diversos juristas, como Zurilla Cariñana³³: la expresión a los efectos del artículo 1923, y la pregunta habitual relativa al momento que ha de tomarse en consideración para computar las cuotas que se ven beneficiadas por el carácter de crédito privilegiado.

La primera pregunta realmente la hemos resuelto de forma parcial en los párrafos previos: El artículo 1923 declara la preferencia de diversos créditos que tengan su base en “*determinados bienes inmuebles y derechos reales del deudor*”. Por ello, la idea que se nos plantea es, dado el caso de existir otros créditos asociados al inmueble, aquellos que tengan origen en deudas por impago de las deudas comunitarias. Por ello podemos establecer que la ley crea en favor de la comunidad un auténtico derecho real de garantía. La profesora María de los Ángeles Zurilla califica esta garantía como “*Hipoteca legal tácita*”, al establecer una afección legal preferente sobre ese inmueble para hacer efectiva la liquidación de la deuda comunitaria. Se ha de entender que dicha afección legal se impone no sólo a los propietarios del piso a la hora de generarse la deuda, sino que, dentro de los plazos establecidos (deudas en el año vigente y tres años anteriores), esta obligación se hace igualmente efectiva ante los nuevos propietarios del piso en caso de transmisión posterior.

La otra cuestión a resolver, sobre la cual no se pronuncia el artículo 9.1 e), es ¿Qué momento se ha de tomar como referencia para determinar el

³² Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre. Ley del Estatuto de los Trabajadores. Boletín Oficial del Estado, 225. <https://www.boe.es/eli/es/rdlg/2015/10/23/2/con>

³³ Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020. Pp. 462-463.

nacimiento del cómputo de las cuotas impagadas que se ven beneficiadas por esa preferencia? Para la jurisprudencia y la doctrina mayoritaria (*Vid. Resoluciones del Tribunal Supremo RJ 1987/1066, RJ 1987/3924 y RJ 1989/4801: “ La falta de vertencia registral y de la anotación de demanda en el momento adecuado determina que aquellas cantidades fueran perdiendo la cobertura a medida que transcurría el tiempo y desapareciese por completo, pasado un año... computable conforme al régimen de propiedad horizontal... desde dicha demanda*), el momento a tener en cuenta será aquel en el que se tenga constancia en el Registro de dicha reclamación, ya que para que un crédito se vea beneficiado de la excepción o reserva hipotecaria es necesario que goce de las ventajas de la publicidad registral, si bien el Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, del 26 de junio de 2019³⁴ consideró que la garantía real universal es suficiente, sin necesidad de que se deba conceder una medida cautelar no prevista (en este caso la anotación registral que dotaría de fuerza dicha reclamación), si bien como vemos la jurisprudencia y la doctrina se oponen a esto.

3.4. La excepción del “no uso” como exención de pago de los gastos generales del artículo 9.2 LPH.

Como ya hemos visto al hablar de los gastos generales, una idea que queda plasmada de forma indiscutible es, tras indicar la imposibilidad de individualizar estos gastos, la no utilización de los servicios que dan origen a estos gastos no exime del cumplimiento de las obligaciones derivadas de los mismos, es decir, el pago de la correspondiente cuota comunitaria. Esta idea, recogida en el artículo 9.2 LPH, tiene una justificación evidente, ya que de admitirse que la renuncia al uso exime del pago de los gastos derivados, se generaría un daño considerable al resto de propietarios, que verían su cuota de participación gravada con un aumento por dicha renuncia, como explicó Fernández Martín-Granizo.³⁵

³⁴ AAP 4027/2019, ECLI:ES:APB:2019:4027A

³⁵ Fernández Martín-Granizo, Mariano. *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*. Madrid: Editorial Revista de Derecho Privado, 2.ª edición, 1973. Pp 610-620.

Sin embargo, la ley recoge una excepción muy limitada a esta regla general: la existente en el artículo 17.4 LPH, las llamadas innovaciones no exigibles. Con anterioridad a la reforma llevada a cabo por la Ley 8/2013 del 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, esta excepción venía recogida en el artículo 11.2 LPH, relativo igualmente a la excepción de las innovaciones no exigibles. Sin embargo, la citada ley derogó el artículo 11 LPH, por lo que actualmente la remisión a esta excepción es a través del artículo 17.4 LPH.

Es importante destacar que, tanto la jurisprudencia como la doctrina han considerado que la exoneración de la obligación es totalmente excepcional, y para que pueda darse dicha situación es un requisito indispensable que dicho supuesto venga recogido en el título constitutivo del inmueble, en los estatutos de la comunidad o en sus normas internas, o en cualquier otro acuerdo válido y vinculante aprobado en la Junta de Propietarios.

A este respecto cabe destacar dos sentencias del Tribunal Supremo, la STS del 3 de mayo de 2007³⁶: *“en la escritura de División Horizontal del edificio donde se ubica el local de propiedad de la actora, y con modificación de los Estatutos de la Comunidad, consta que los locales comerciales no participarán, entre otros, en los gastos de portales, jardines y demás instalaciones interiores del bloque, por no tener acceso a través de dicha entrada, ni poder hacer uso de tales instalaciones (...) artículo 9.5 de la Ley , respecto a la contribución a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, admitía las cláusulas de exoneración, al mencionar que los desembolsos de los comuneros se efectuarán con arreglo a la cuota de participación fijada por el título o "a lo especialmente establecido"; cuya última pauta responde a la lógica de no satisfacer nada por servicios en los que los titulares de algunos locales carecen de la posibilidad de su disfrute, y, aunque es cierto que la doctrina jurisprudencial ha interpretado restrictivamente esta cláusula y obliga a compartir los gastos extraordinarios de sustitución de elementos comunes, para conservar el edificio en buen estado y con todas las instalaciones, aunque los propietarios estén exonerados de su mantenimiento (SSTS de 25 de junio y 3 de julio de 1984) , en este caso no existe coincidencia entre la cuestión*

³⁶ STS nº 454/2007, ECLI:ES:TS:2007:2677

debatida y lo sentado por esta Sala” y la STS del 3 de abril de 2008 (RJ 2008/4067, ECLI:ES:TS:2008:4020)³⁷: “Los propietarios de partes privativas contribuirán a los gastos comunes de la totalidad del grupo en proporción a la cuota de participación que, cada parte privativa, tiene con relación al total de la finca y su valor, cuya cuota es la que se asigna en su respectiva descripción individual. En el supuesto de que se contrate un encargado, conserje o guarda de grupo y sus servicios, a estos efectos de gasto, tendrá la consideración de servicio común a todo el grupo, y, por tanto, todos estos gastos que origine el mismo, serán soportados por todos y cada uno de los propietarios con arreglo a la norma del párrafo anterior”, que recuerdan el criterio restrictivo propio de las cláusulas excluyentes de los gastos comunes. Estas sentencias han sido utilizadas como base jurisprudencial por diversas Audiencias Provinciales que más recientemente se han pronunciado en los mismos términos: SAP de La Rioja, del 26 de mayo de 2016³⁸: “a.-Los gastos comunes del inmueble corresponderán a todos los propietarios en proporción a su cuota de participación. Segunda. -Las mejoras útiles o suntuarias acordadas por los propietarios de una sola escalera del inmueble se satisfarán por los propietarios de la misma en proporción a su cuota de participación en conformidad con la artículo 10 LPH . Tercera. -Las plantas bajas no pagarán los gastos del apartado e) del artículo 16 (folio 99). Artículo 18.-No excluirá de participar en los gastos el no uso de un servicio o departamento o su renuncia”, y SAP de Madrid, del 12 de diciembre de 2017³⁹: “los acuerdos adoptados en junta de propietarios que no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables”, indicando todas ellas que, en ausencia de exención estatutaria, se impone la regla general previamente citada de “la no utilización del servicio no exime de contribución al mismo”.

El TS ha mantenido tradicionalmente que la exención por vía estatutaria de la contribución a los gastos comunes derivados del mantenimiento de un servicio, por no estar instalado en su elemento privativo, no exime al propietario de abonar las contribuciones de los gastos de sustitución del mismo (vid. STS

³⁷ STS nº 264/2008, ECLI:ES:TS:2008:4020

³⁸ SAP nº 120/2016, ECLI:ES:APLO:2016:238

³⁹ SAP nº 525/2017, ECLI:ES:APM:2017:16699

del 17 de febrero de 1993⁴⁰ y STS del 13 de noviembre de 2012⁴¹: “*en los supuestos en los que la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este y que resulta necesario para la habitabilidad del inmueble, constituya un servicio o mejora exigible, la cual incrementa el valor del edificio en su conjunto y redunda en beneficio de todos los copropietarios, todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias haya de interpretarse como exoneración del deber de contribuir a los gastos de instalación de ascensor*”) El TS consideró que dichas actuaciones, al igual que las obras de nueva instalación de servicios, repercuten en un beneficio general para todos los propietarios al aumentar el valor del inmueble, y por ello no pueden tener la consideración de ser gastos derivados de la conservación o el mantenimiento.

Sin embargo, también han existido jurisprudencia relevante que se ha apartado del precedente (en todos los casos la problemática ha surgido en materia relativa a la sustitución de los ascensores en las comunidades de propietarios, una de las materias más conflictivas habitualmente), siendo destacable mencionar la STS del 18 de noviembre de 2009⁴², en la que se declaraba que “*la cláusula estatutaria de exoneración de los gastos relativos al ascensor a los propietarios de los sótanos y plantas bajas comprende tanto los gastos ordinarios de conservación y funcionamiento, como los gastos extraordinarios procesos para la sustitución o reforma de éste o de las escaleras que ya existen y se transforman del acuerdo de la comunidad que imponía dichos propietarios la contribución a los gastos de sustitución*”⁴³. Por ello, se declaraba la nulidad del acuerdo comunitario que forzaba a dichos propietarios a la contribución de los gastos originados por la sustitución del ascensor y su maquinaria.

⁴⁰ STS nº 127/1993, RJ 1993/1239, ECLI:ES:TS:1993:703

⁴¹ nº 691/2012, RJ 2012/11060, ECLI:ES:TS:2012:7511

⁴² STS nº 720/2009, RJ 2010/109, ECLI:ES:TS:2009:7117

⁴³ Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020. Pp. 506-507.

Han existido más sentencias que han refrendado la opinión expresada por el TS en esta sentencia, pudiendo destacar la STS del 7 de junio de 2011⁴⁴, la STS del 6 de mayo de 2013⁴⁵, la STS del 3 de octubre de 2013⁴⁶ y la STS del 10 de febrero de 2014⁴⁷. Algunas más actuales falladas por Audiencias Provinciales expresándose en los mismos términos (todas ellas tienen como objeto común los gastos generados por la sustitución de ascensores en las comunidades de propietarios): SAP de Madrid, del 3 de mayo de 2016⁴⁸, SAP de Guipúzcoa, del 7 de abril de 2017⁴⁹ y por último SAP de Navarra, del 16 de octubre de 2019⁵⁰.

Es importante destacar que no puede interpretarse de igual forma esta cláusula que exonera de los gastos relativos al mantenimiento del ascensor (como puede ser en el caso de las viviendas del primer piso que no tienen la necesidad de acceder a elementos comunes que se encuentren en plantas superiores del inmueble, y sin perjuicio de la obligación de los propietarios de la planta baja de contribuir a la instalación del ascensor como mejora de la accesibilidad, motivo que, de hecho, dio origen a la reforma practicada en la LPH por el Real Decreto-Ley 7/2019⁵¹, si bien esta reforma legislativa que llevó a la práctica la obligación de llevar a cabo las reformas de accesibilidad, como ya tratamos previamente en este trabajo, se vio precedida por varias sentencias que la primaron, obligando a los comuneros a contribuir a los gastos correlativos a las obras practicadas para la correcta adecuación del inmueble) que la cláusula que puede limitar de modo genérico a eximir de pago de los gastos relativos a los portales, ascensores, escaleras... como en el caso de los locales que no tienen acceso al portal. En estas situaciones aparte de la

⁴⁴ STS nº 427/2011, ECLI:ES:TS:2011:4482

⁴⁵ STS nº 342/2013, ECLI:ES:TS:2013:3124

⁴⁶ STS nº 596/2013, ECLI:ES:TS:2013:4741

⁴⁷ STS nº 38/2014, ECLI:ES:TS:2014:232

⁴⁸ SAP nº 238/2016, ECLI:ES:APM:2016:13741

⁴⁹ SAP nº 308/2017, ECLI:ES:APSS:2017:308

⁵⁰ SAP nº 510/2019, ECLI:ES:APNA:2019:994

⁵¹ Real Decreto-Ley 7/2019, 1 de marzo, de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Alquiler. Boletín Oficial del Estado Nº55, páginas 21007 a 21024. <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2019/03/01/7>

exoneración de los citados gastos, se han llegado a presentar sobre el elemento en concreto (escalera, ascensor, portal...) una especie de subcomunidad que exonere de cualquier derrama futura.⁵²

Actualmente, como ya hemos visto, el artículo 9.2, tras expresar el leitmotiv de que la no utilización del servicio no exime al propietario del pago de las obligaciones, deja a salvo lo que se redacta en el artículo 17.4 de la LPH: *“Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características (...) No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes dl total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles, y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja”*

Evidentemente, de querer el disidente participar de las ventajas fruto de las mejoras en cuestión, deberá abonar los gastos “pendientes” relativos a la instalación y mantenimiento del nuevo servicio, debiendo ser estos gastos actualizados en base a la aplicación del correspondiente interés legal.

4. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

4.1. Responsabilidades en el mantenimiento de elementos comunes

La obligación de respeto a los elementos generales según el artículo 9 de la LPH, en su redacción de 1960, previa reforma de 1999, venía determinada de una forma mucho más reducida de lo que actualmente viene detallado en el precepto legal, ya que se indicaba que era obligación del

⁵² González Carrasco, Carmen. *¿han de pagar las cuotas por sustitución de ascensor los propietarios que estuvieran exentos de contribuir a los gastos? La sutil distinción entre instalar un ascensor nuevo o sustituir un ascensor viejo.* Centro de Estudios de Consumo, Universidad de Castilla La Mancha. www.uclm.es.centro.cesco. Pág. 3.

propietario el “*respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso*” (en provecho de otro propietario hace referencia a elementos que, pertenecientes de forma privativa a otro propietario, atravesaban el local o vivienda de otro u otros propietarios, como podían ser los tubos de calefacción, los cables de la antena o teléfono...). Por ello, podemos decir que dicho deber de respeto venía limitado a aquellas instalaciones de carácter general, que repercutían en beneficio de toda la comunidad, o de aquellas que, si bien pertenecían a otro propietario, atravesaban otras viviendas, y por ello el surgimiento de la obligación venía condicionado porque dichas instalaciones estuvieran ubicadas dentro de dicha vivienda o local.

La reforma del año 1999 introdujo en el precepto la obligación de respeto a los “*demás elementos comunes*”, para eliminar la duda que surgía con la anterior redacción respecto al alcance de dichas “*instalaciones generales*”. Independientemente de esto, queda claro a tenor de este artículo (9.1.a LPH) que el respeto a los elementos comunes e instalaciones generales tiene que ser igual con independencia de que sean de uso privativo o general, con independencia (gracias a la reforma del año 99) de que se encuentren incluidos en el piso o local, generalizando pues esta obligación a todos los propietarios y a todos los elementos comunes.

El contenido de esta obligación de respeto tiene dos áreas claras de aplicación: el uso adecuado (y no antisocial⁵³ como veremos posteriormente) de las instalaciones generales y la precaución o cuidado de no provocar daños o desperfectos sobre ellos (haciendo una analogía, podríamos extrapolar el concepto de “buen padre de familia” presente en el código civil relativo a la conservación con diligencia respecto a las cosas).

El uso adecuado no se limita a hacer un uso prudente o diligente de la cosa común, evitando por ello un uso abusivo o desproporcionado de la instalación, sino también, en conexión con el sentido social de la propiedad, con el abuso de derecho del artículo 7.2 del Código Civil (“*La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que,*

⁵³ Alonso Sánchez, Beatriz. *La aplicación jurisprudencial de la doctrina del abuso del derecho en los conflictos de propiedad horizontal*. ADC, 1993-II, página 2547.

por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso”). Si bien no es fácil determinar dicho comportamiento antisocial, ya que como hemos visto hay ocasiones en los que, o bien por el título constitutivo o en la junta de propietarios por acuerdo unánime, se ha podido atribuir el uso privativo de un elemento común a un propietario, si el uso que se da a dicho elemento no es el conforme al destino del mismo o perjudica a otros propietarios, podría dar lugar a la correspondiente demanda por abuso de derecho.

En palabras de Díaz Martínez⁵⁴, se puede considerar que existe el abuso de derecho “*en el momento en el que se da un uso inadecuado de los elementos comunes*”, teniendo esto una clara correlación con el artículo 7 LPH, que, si bien permite a los propietarios la modificación de elementos arquitectónicos, servicios o instalaciones de su propio local o vivienda, prohíbe taxativamente, practicar modificaciones en el resto del inmueble. De la misma forma, prohíbe actividades que puedan ser dañosas para el inmueble, o molestas, peligrosas, nocivas o insalubres y que contravengan las disposiciones generales al respecto. Es por ello que estas limitaciones actúan como márgenes de conducta para esa obligación de respeto a los elementos comunes.

Lo más interesante en esta materia, y la forma más práctica de ver con claridad este tipo de problemas tan cercanos en cualquier comunidad de propietarios es a través de la casuística, y no son pocas las sentencias existentes relativas al uso anómalo o abusivo por parte de propietarios de las zonas comunes (desde ocupaciones de zonas comunes, a usos abusivos por parte de propietarios de zonas de disfrute colectivo, como puedan ser pistas de deporte o gimnasios), y es por ello que haremos mención a continuación de algunos ejemplos interesantes:

⁵⁴ Díaz Martínez, Ana. *Propiedad Horizontal: El título constitutivo y su impugnación judicial*. Pamplona (Navarra): Thomson Reuters/Aranzadi, 1996. Página 391.

Como ya indicábamos, esta dimensión del “respeto a los elementos comunes” incluye también el evitar los posibles daños que puedan sufrir los elementos comunes (de hecho, el propietario, de detectar algún daño o percance en la propiedad, está obligado a poner en conocimiento del administrador los daños y las posibles reparaciones que se requieran para el correcto funcionamiento de la finca, a tenor de lo expuesto en el artículo 7.2 de la LPH). Lógicamente, el daño que se pretende evitar es aquel que nace de la mala utilización de los elementos comunes por parte de los propietarios y de las personas o animales que convivan o dependan de los mismos.

De producirse el daño, surge la obligación de indemnizar a la comunidad por parte del propietario causante del daño. Posteriormente, cuando tratemos la obligación contenida en el artículo 9.1.g LPH (la diligencia debida en el uso del inmueble y en el trato con los otros propietarios) desglosaremos esto con más detalle.

Como indica la profesora Zurilla Cariñana⁵⁵, otro aspecto interesante que analizar es la legitimación de los propietarios para oponerse, de existir actuaciones dañosas por parte de un propietario, a la realización de las mismas, ya que en principio el legitimado para llevar a cabo las acciones pertinentes sería el presidente de la comunidad, que podría actuar o bien a iniciativa propia o tras la correspondiente petición por parte de algún propietario.

4.2. Deber de conservación del piso o local y las instalaciones privativas

Las obligaciones impuestas por el artículo 9.1 LPH relativas al mantenimiento y la conservación no se limitan exclusivamente a las zonas o instalaciones comunes, sino que, como nos indica el apartado b) de este artículo, también se incluyen obligaciones positivas relativas a su piso o local y a las instalaciones de carácter privativo que estuvieran dentro del mismo (tuberías y conducciones, cables eléctricos...), imponiendo su conservación y mantenimiento en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los demás

⁵⁵ Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020. Pp. 443.

propietarios, debiendo resarcir por los daños que puedan ocasionarse por su descuido o el de las personas por quien deba responder.

Como vemos, el sentido social de la propiedad, tan presente hoy en día, sigue teniendo un papel relevante en esta obligación, buscando unas relaciones de vecindad en las que el ejercicio de los derechos que uno tiene no se traduzcan en un perjuicio para los demás.

El propietario está obligado a llevar a cabo lo necesario para que su vivienda o local se encuentre en las mejores condiciones posibles, buscando con ello evitar cualquier daño a elementos comunes o privados de otros propietarios, que, por la mala conservación del espacio privado de dicho propietario, vieran sus viviendas o locales perjudicados (caso claro puede ser el de las fugas de las cañerías, las famosas goteras, o las grietas en las paredes medianeras entre dos viviendas).

La materia conflictiva en esta obligación se alcanza al determinar el límite de dicha propiedad privativa, siendo generalmente difícil establecer el fin de dicha propiedad privativa y el comienzo de los denominados elementos comunes. Si nos basamos en el precepto legal, como ya hicimos al inicio de este trabajo, consideraremos la propiedad privativa como aquella que tenga un espacio delimitado y susceptible de un aprovechamiento independiente. No hace falta explicar las limitaciones del precepto legal a la hora de adaptarse a la realidad, requiriéndose habitualmente un informe técnico para establecer dicha división⁵⁶. Esta cuestión tiene su relevancia, y ha sido en numerosas ocasiones objeto de debate, y de hecho es el origen de la actual redacción del artículo 10.3 de la LPH tras su reforma por la Ley 8/2013 (previamente esto venía determinado en el artículo 10.4), que prevé la posibilidad de discrepar, a la hora de llevar a cabo obras en el inmueble, sobre la naturaleza de las mismas, debiendo resolver la junta de propietarios de darse el suceso. De igual forma, cabe recurrir al arbitraje sobre la materia, decidiéndose en el mismo quién debe hacerse cargo de los costes derivados de la obra (el propietario del elemento privativo, o bien la comunidad de propietarios a través de la cuota de participación, al considerarse el gasto de la obra como un gasto común). A

⁵⁶ Pérez Vega, Ángeles. *Las Servidumbres en el régimen instaurado por la Ley 8/1999, de 6 de Abril, de reforma de la ley 49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal*. Universidade da Coruña, 2001.

este respecto, cabe mencionar varias sentencias relevantes, ya que, como vamos a ver, esta materia suele ser origen de muchos litigios, habitualmente en materia relativa a filtraciones de agua, y se prueba imprescindible determinar la naturaleza exacta del elemento productor del daño, ya que de ello dependerá la reparación y en su caso la correspondiente indemnización:

-STS, Sec. 1ª, 29 febrero 2012⁵⁷:

En este recurso de casación, el Tribunal Supremo, tras deliberar respecto a unos daños producidos por los defectos existentes en los elementos comunes del inmueble en una propiedad (un local arrendado sometido al régimen de la propiedad horizontal), reiteró como doctrina jurisprudencial que el arrendador no está obligado a reparar los daños causados en dicho local (*“No cabe imputar al arrendador del local comercial los daños derivados de defectos en los elementos comunes. Doctrina jurisprudencial.”*). El tribunal de primera instancia consideró que los daños no eran imputables al arrendador por ubicarse en las zonas comunes (unas humedades), y que de existir un derecho de indemnización debería de ser costado por la empresa constructora. De igual forma, indica que la Comunidad de Propietarios es la encargada de mantener en buen estado las zonas comunes y la que, de no mediar daño por parte de ningún propietario, costear las reparaciones correspondientes. Tras esto, la Audiencia Provincial de Valencia decidió desestimar el recurso del juzgado de primera instancia, por considerar que *“No discutido que el local arrendado carecía de humedades al alquilarse, se ha probado que estas aparecieron unos meses después y que, comunicadas por su parte solo al arrendador este no hizo nada hasta un año después que reclamó a la constructora, cuya reparación fue ineficaz, sin que desde ella, tras la demanda y la resolución del arriendo el mismo dirigiera otra reclamación a la comunidad de propietarios a que imputa tales humedades para subsanarlas por lo que, en base a los arts. 1554.3, 1560 y 1902 del CC (LEG 1889, 27) y 21 de la LAU (RCL 1994, 3272), dicho arrendador y demandado, viene obligado a mantener a su parte en el goce pacífico de la cosa arrendada, bien exigiendo al tercero perturbador el cese de la perturbación o desplegando los medios para que este repare o bien reparando él”*. Tras el correspondiente recurso de

⁵⁷ STS 596/2011, ECLI:ES:TS:2012:1588

casación presentado por parte del arrendador, el Tribunal Supremo estableció que no se pueden confundir las reparaciones relativas a la vivienda o local como finca individual con aquellas que de forma clara corresponden a la Comunidad de Propietarios, ya que los daños en los elementos comunes no eran imputables al arrendador, ya que la sentencia de la Audiencia Provincial chocaba con previa jurisprudencia del Tribunal (*La existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente a las SSTS , de fechas 18 de mayo de 2006*)⁵⁸ , 2 de diciembre de 1991⁵⁹ y 7 de diciembre de 1984⁶⁰).

-SAP Pontevedra 23 de octubre 2017⁶¹:

Lo que nos atañe en lo relativo a esta sentencia es la calificación que hace de los daños producidos el tribunal, al considerar que las filtraciones de agua en el piso del demandante (de los cuales se indicaba inicialmente como único culpable al demandado, como usuario privativo de la terraza donde se produjeron las citadas filtraciones), a tenor contrario de la opinión del juzgado de primera instancia, no eran imputables al demandado, al cual no podía achacársele el descuido en el mantenimiento que indica el artículo 9.1 b) LPH. Según la Audiencia Provincial de Pontevedra, y siguiendo el criterio marcado por la SAP de Toledo, el 30 de enero de 1996⁶², había que eximir de tal responsabilidad a los titulares de la terraza (como indica el tribunal, la situación como elemento de uso privativo, no desnaturaliza su naturaleza como elemento común, puede acordarse tal uso exclusivo por acuerdo unánime en la junta de propietarios: *“Quiere decirse que, también en este singular supuesto, las terrazas a nivel presentan la naturaleza de elemento común, condición que no pierden por el uso exclusivo por parte de uno de los propietarios, pues constituyen parte de la cubierta de la casa y tienen una importancia extraordinaria para mantenerla en buen estado, para evitar, entre otras cosas, la filtración de aguas pluviales”*). A raíz de esto, se establece la obligación de

⁵⁸ STS nº 2845/2006, ECLI:ES:TS:2006:2845

⁵⁹ STS nº 6740/1991, ECLI:ES:TS:1991:6740

⁶⁰ STS nº 1705/1984, ECLI:ES:TS:1991:6740

⁶¹ SAP nº 500/2017, ECLI:ES:APPO:2017:2154

⁶² SAP nº 30/1996, AC 1996/171

sufragar dichos gastos por parte de la comunidad: *“Sin embargo, si su uso es exclusivo, la obligación de sufragar el mantenimiento y conservación es del titular de dicho uso, mientras que los gastos derivados de obras y reparaciones que afecten a su estructura, excediendo del mero mantenimiento o conservación, obras de reconstrucción, de carácter extraordinario, incumben, con la participación antedicha, a toda la comunidad”*. La Audiencia consideró, a tenor del informe de dos expertos que se contradecían, que el “estado general” defectuoso del sistema de evacuación de aguas del edificio, o más bien su defectuoso mantenimiento no podía ser imputable al demandado, y que, de ser así, no era posible determinar el hecho como la única causa de las filtraciones, y por ello, debía de afrontarse como un gasto de mantenimiento comunitario.

-SAP Granada 11 de octubre 2018⁶³:

Esta sentencia se pronuncia en unos términos similares a las anteriores, pero el interés especial del que goza radica en que, en este caso concreto, se condenó a la Comunidad de Propietarios no únicamente a hacerse cargo de los costes de reparación asociados a los daños producidos en la vivienda de los demandantes (daños causados por el mal estado de las bajantes del inmueble, y que a tenor de la Audiencia, se debían al mantenimiento precario o inexistente por parte de la comunidad *“La omisión de cuidado de mantenimiento y conservación adecuada por la Comunidad es evidente, lo que a su vez ha propiciado la situación que ha determinado el negativo resultado de la ITE, apareciendo una clara relación causa-efecto entre todo ello que justifica el daño”*), sino a pagar la correspondiente indemnización por lucro cesante a los propietarios de la vivienda, que no pudieron disponer de la vivienda para arrendarla en ese período (*“Todo ello valorado en su conjunto acredita la realidad de la problemática, los daños derivados de la misma y la tardanza en que se abordó su reparación, lo que a su vez, junto con las reparaciones derivadas de la ITE, al estar situadas las conducciones de desagües bajo la vivienda de la actora, pone de manifiesto la imposibilidad de uso de la vivienda durante el periodo por el que se reclama”*)

⁶³ SAP 1459/2018, JUR 2019/123083, ECLI:ES:APGR:2018:1459

Como es lógico, de no cumplir el propietario con la obligación de conservación expuesta en este precepto, produciéndose con ello un daño a la comunidad o a otros propietarios, se inicia el deber de resarcimiento, en el cual se incluirán los daños ocasionados por su descuido o las personas de quien deba responder (como, por ejemplo, los convivientes en la vivienda).

Este deber tiene su fundamento en el artículo 1902 del Código Civil⁶⁴, por el cual *“El que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado”*, y como hemos visto esta responsabilidad no se limita a los daños causados por el propietario, sino por las personas por las que debe responder. La mención en el precepto de “por su descuido” se incluye como eximente, ya que podemos deducir que, de existir la debida diligencia, o de ser un suceso de fuerza mayor o fortuito, no existiría la obligación de resarcir los daños.

En lo relativo a los daños producidos por el descuido de las personas por las que ha de responder, se entienden liberados de responsabilidad de actuar, al igual que en el caso anterior, con la correspondiente diligencia. No es tan clara la cuestión en lo concerniente al propietario en el caso de que, faltando la diligencia por parte de las personas por las que responde, acreditase haber actuado con la debida diligencia para evitar tal acción (ya sea intentando evitar que se produjera, o bien informando sobre la misma). No viene recogido en el artículo 1903 ninguna referencia a esta eximente, y, con frecuencia en la jurisprudencia se entran a valorar más factores objetivos sin entrar a considerar la existencia de la culpa, al entender los tribunales que la intención del legislador al redactar este precepto fue establecer una “responsabilidad de riesgo en contra del propietario”, como explicaba el Profesor Carlos Rogel Vide. Por ello, a efectos de los tribunales, con carácter general se considerará que el comunero o propietario de un piso o local en régimen de propiedad horizontal será el único responsable ante la comunidad y ante los demás copropietarios

⁶⁴ Real Decreto del 24 de julio de 1889. Código Civil. Gaceta de Madrid, Ministerio de Gracia y Justicia, N° 206.
[https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con)

por los daños que se puedan haber producido por esa conservación negligente de su propiedad.⁶⁵

4.3. La obligación de consentir reparaciones, permitir el establecimiento de servidumbres y de permitir la entrada en el piso o local

Este último apartado relativo al mantenimiento del inmueble incluye las obligaciones contenidas en dos apartados: los artículos 9.1 c): “*Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados*” y 9.1 d) “*Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores*” (haciendo referencia al uso y mantenimiento de los elementos comunes y privativos del inmueble recogidos en los apartados A), B) y C)).

En lo relativo al apartado C), que sufrió una reforma por la Ley 8/2013, la cual eliminó la expresión “de interés general”, debemos de entender que el artículo se refiere a las obras y reformas que tengan el objeto de arreglar los posibles daños o desperfectos que puedan experimentar los elementos comunes, para poder lograr de ellos un uso y disfrute acorde a la intención con las que fueron creados, con independencia de su carácter (ordinario o extraordinario). En base a esto, se podría determinar que toda reparación que requiera el inmueble para su correcto uso y disfrute entra dentro del precepto.

Hemos de entender igualmente que limitar el precepto legal a las reparaciones que se acometan en los elementos comunes supondría limitar la intención pretendida con este artículo, y por ende la doctrina⁶⁶ interpreta que la obligación de consentir en su vivienda las reparaciones que sean requeridas abarcaría a cualquiera que fuese necesaria en el inmueble, incluyendo por

⁶⁵ Ventura Traveset, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal*. 7ª edición. Barcelona: Bosch, 2007. Pp. 294-296.

⁶⁶ Ordás Alonso, Marta. *Propiedad Horizontal: Derechos y deberes de los propietarios*. Madrid: Bosch, 2023. Pp. 443-447.

tanto las dependencias privativas. Esto, como ya hemos dicho, habría que interpretarlo de dicha forma por la incardinación de la función social en el concepto de propiedad (como recoge el artículo 33 de la Constitución) tan presente hoy en día. Por ello, el propietario ha de consentir que el tercero se sirva, de forma coherente, provisional y con la debida justificación, hacer uso de la propiedad para hacer pleno uso de su propiedad, o para mantenerla y conservarla. Como veremos posteriormente en el próximo apartado, esto se ve igualmente justificado en base al apartado G) del artículo 9.1 LPH, en el marco de las obligaciones de buena vecindad entre los propietarios.

A tal efecto, cabe mencionar la SAP de Zaragoza del 17 de noviembre⁶⁷:

“La obligación es clara y es un deber a cargo de una persona por su conexión jurídica o titularidad sobre una cosa (obligación "ob rem ") y debe cumplirse en bien de los servicios generales. La actitud de oposición infundada se considera contraria a la buena fe y abusiva, de tal manera que cuando el propietario se niegue a facilitar la entrada para poder llevar a cabo las reparaciones necesarias, la Comunidad puede imponer tal entrada acudiendo al auxilio judicial contra el propietario que lo impide pudiendo solicitar incluso la Comunidad o el copropietario perjudicado indemnización de daños y perjuicios con cargo al propietario renuente (agravación de daños, sobre coste de ejecución). (auto TS 9/5/2018). En el caso de inactividad de la Comunidad dicha acción judicial podrá ejercitarla un comunero, sea en beneficio de la Comunidad, sea por estarse viendo perjudicado (...) No puede pretenderse la entrada en cualquier momento, intempestivamente, en ausencia del propietario”

Como vemos, el tribunal razona que la oposición del propietario a permitir la entrada debe de responderse mediante el correspondiente auxilio judicial por parte de la comunidad, y de no darse tal acción por parte de la comunidad podrá un comunero llevar a cabo tal solicitud de asistencia judicial, pero en ningún caso cabrá atacar la inviolabilidad del domicilio pretendiendo acceder sirviéndose de la ausencia del propietario.

De no estar en ese momento la propiedad en manos del propietario (como en el caso de un arrendamiento), el poseedor u ocupante está igualmente obligado a permitir la entrada, ya que él es el titular en ese

⁶⁷ SAP nº 330/2020, de 17 de noviembre, JUR 2021/45150. ECLI:ES:APZ:2020:2316

momento del derecho a la inviolabilidad del domicilio. De negarse, será demandado junto con el propietario, con el fin de evitar el litisconsorcio. La obligación afecta al poseedor no propietario del inmueble, ya que este, en su posesión, trae causa del propietario, y en base a esta titularidad dominical, ejercita la posesión del inmueble, si bien el dominio del mismo sigue en manos de otra persona (Art. 432 CC), de tal manera que, como ya hemos dicho, el ocupante del inmueble, por cualquier título, estará obligado a consentir y tolerar las obras que se requieran para el mantenimiento del inmueble, ya que la posesión se realiza con la base y limitaciones que derivan de la propiedad en la que se sustenta tal posesión. Nadie puede transmitir más derechos de los que se poseen, y por ello el propietario se verá sometido a los límites aquí explicitados. Ejemplo de esto es la obligación de consentir del arrendador de un local o vivienda, en base al artículo 21.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁶⁸.

Como contrapeso a esta obligación de permitir el acceso se encuentra el derecho a indemnización por los perjuicios que se sufran y acrediten, ya sea por las molestias generadas al no poder hacer uso del inmueble, por requerir alojarse en otro lugar, o de guardar bienes muebles en otro lugar, el lucro cesante causado a raíz de esa imposibilidad de hacer uso del inmueble, o por los daños materiales sufridos en la propiedad, con independencia que la obra que se esté llevando a cabo redunde en beneficio del comunero afectado, que no se ve privado de su derecho a ser resarcido.

Otras sentencias interesantes en esta materia son las dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid, concretamente la SAP de Madrid del 5 de marzo.⁶⁹

” La demandada por tanto no podía condicionar la entrada a su vivienda a la Comunidad de Propietarios, en contravención de la obligación de todo copropietario (artículo 9, apartado 1, letras c y d , de la Ley de Propiedad Horizontal , preceptos ya citados) de permitir la entrada en el piso privativo para determinar si es en ese punto donde se encuentra el problema que ocasiona

⁶⁸ Ley 29/1994, de 24 de noviembre de 1994. Ley de Arrendamientos Urbanos. Boletín Oficial del Estado, número 282. <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

⁶⁹ SAP 68/2018, de 5 de marzo, ECLI:ES:APM:2018:2984

las filtraciones, lo que además fue objeto de acuerdo en Junta de propietarios. Se trata de una actuación que, al tiempo de presentarse la demanda, era ineludible y obligada, no siendo determinante para entender que se ha producido una supuesta pérdida de interés legítimo del derecho que, cuando se interpuso la demanda, ostentaba la comunidad frente a la propietaria de la vivienda, el hecho de que, con posterioridad a su presentación y antes de recibir la demanda, ya hubiera permitido el acceso a su vivienda, lo que resulta irrelevante porque es evidente la necesidad de la existencia misma del proceso ante la oposición hasta ese momento de la demandada y ahora recurrente a que se accediera a su vivienda y la avería existente se reparara a través de su domicilio (...) En definitiva, la obligación de la comunera existía. Y en todo caso, a lo que tendría es derecho a ser indemnizada si ello le causaba perjuicios además de daños que habrían de serle reparados. Lo que no es de recibo es obstaculizar los trabajos tendentes a reparar averías y menos aun cuando ello podía generar graves daños y perjuicios como son los que se derivan de las filtraciones que ha venido padeciendo otro comunero (...) la demandada ha de responder de los daños que con el retardo producido por su actitud renuente se han producido. No puede ignorar la recurrente que con su actitud entorpecedora ha impedido la reparación del elemento común de modo más rápido, siendo responsable del retraso y contribuyendo con ello de forma significativa en los perjuicios causados a la propiedad del local”.

Como vemos, el tribunal determina que la propietaria estaba obligada de forma ineludible a permitir el acceso para comprobar tales filtraciones en el local inferior, y que, de producirse perjuicios por permitir tal acceso, lo que se generaría sería un derecho a ser indemnizada, pero no a negar tal acceso a los técnicos que debían comprobar las filtraciones en cuestión. El retardo por parte de la propietaria en aceptar el acceso a su vivienda, en palabras del tribunal “su actitud entorpecedora” impidió una reparación simple y eficaz, y ello conllevó a aumentar los perjuicios sufridos en el local.

SAP de Madrid del 12 de marzo⁷⁰, con interés por tener como demandada a la arrendataria de un inmueble que se negaba a permitir el paso (como ya hemos visto, el arrendatario o la persona que tenga la posesión en el

⁷⁰ SAP 110/2014, de 12 de marzo, JUR 2014/125559. ECLI:ES:APM:2014:4677

momento en el que se haga el requerimiento, debe igualmente permitir la entrada, al ser el titular del derecho de inviolabilidad de la vivienda) y la realización de las obras en su inmueble, relacionadas con la red de saneamiento del inmueble:

“Pese a que la propietaria no ha opuesto objeción, continúa indicando la demanda, la arrendataria-demandada se ha opuesto a la realización de tales obras, y pese a las conversaciones mantenidas a tal efecto no ha logrado obtener el consentimiento de la demandada para realizar las obras (...) Nadie puede transmitir más derechos que los que se poseen, y por ello el propietario transmite la posesión con las limitaciones que su derecho de propiedad pueda sufrir, como acontece en caso de reparación de elementos comunes, con respecto a los que el propietario está obligado a soportarlos y permitir el acceso a su inmueble, y por ello también lo estará el poseedor, ya que tal posesión se halla sometida a los mismos límites y restricciones que los que atañen al propietario”

En cuanto a las servidumbres a las cuales se hace referencia en este artículo quedan delimitadas a la realización de aquellas obras, mejoras o la instalación de los servicios comunes, por lo cual se supone que todas aquellas servidumbres construidas con cualquier otro fin ajeno a los mencionados en el precepto sean válidas.

Los servicios comunes que podrían dar origen a estas servidumbres han de ser acordados siguiendo los trámites que nos indica la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 17, en el cual se establecen las normas a las que han de someterse los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios. No entraremos a explicar el complicado mundo de las mayorías necesarias para la toma de decisiones en las Juntas por no ser el objeto del trabajo que tenemos entre manos (en algunos casos unanimidad, en otros casos un tercio, o tres quintas partes...), pero la aprobación de los servicios comunes de interés general requiere, según la naturaleza del mismo, de la correspondiente regla de mayoría establecida a tal efecto.

Estas servidumbres tienen un carácter legal, y por ello todos los propietarios se encuentran obligados a consentirlas, sin posibilidad alguna de resistencia al respecto de cumplirse los requisitos establecidos a tal efecto en el artículo 565 del Código Civil, a saber: *“La servidumbre de paso debe darse*

por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y, en cuanto fuere conciliable con esta regla, por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público". Como es lógico, la mayor parte de las servidumbres que se constituirán en los supuestos de este artículo serán de paso, ya que, de practicarse obras, puede ser necesario habilitar zonas de paso para materiales o personas a través de las viviendas o locales de algún propietario.

Un supuesto especial en lo relativo a las servidumbres, y que no deja de tener su interés sería la obligación de soportar por parte de los propietarios la ocupación de forma permanente de una parte de la vivienda o local para la instalación de un servicio común. En este caso, siguiendo la tesis planteada por la Audiencia Provincial de Navarra en su sentencia del 23 de septiembre de 2013⁷¹, en la cual el tribunal dictaminó que no podía imponerse al propietario del local demandado el sacrificio que la ejecución de esa obra conllevaba, ya que suponía una importante afectación material al mismo, podemos determinar que se requerirá del consentimiento del propietario para llevar a cabo esta ocupación, y de no admitir tal propuesta o decisión de la junta (en este caso impugnada por la vía del artículo 18 LPH), habría de acudir a la vía judicial.

Es interesante igualmente mencionar la opinión de Díaz Martínez⁷², que considera igualmente necesario en estos supuestos de ocupación permanente para la instalación del servicio común no únicamente el hecho objetivo de que tal obra sea de menor costo para la comunidad llevándola a cabo mediante la ocupación de dicha propiedad, sino que debe de llevarse a cabo otro proyecto técnico o peritaje que demuestre que llevar a cabo el proyecto de otra forma supondría un gasto desproporcionado económicamente hablando. Igualmente, se ha de respetar la superficie mínima y los estándares establecidos para los locales, viviendas y espacios comunes de los edificios, y de cumplirse los mismos, evidentemente daría lugar esta ocupación a la correspondiente indemnización.

⁷¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 1ª, del 23 de septiembre, SAP 173/2013, JUR 2014/36049, ECLI:ES:APNA:2013:737

⁷² Díaz Martínez, Ana (2013). La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio) Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil. Volumen 2, N°6, 2013. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi. PP. 43-62.

En cuanto a la obligación del propietario de permitir la entrada en su piso o local respecto a las anteriores obligaciones, es una obligación de evidente carácter complementario respecto a las anteriores, y busca dar efectivo cumplimiento a todas aquellas obligaciones de servicio y reparación.

Como destacaba Ventura Traveset en su obra “Derecho de Propiedad Horizontal”⁷³, dada la inviolabilidad del domicilio consagrada en el artículo 18.2 de la Constitución, es una cuestión delicada y debe de tratarse con un cuidado especial. Por ello, en los casos en los que se produzca la negativa por parte del propietario a permitir el paso, habrá de acudirse a la autoridad judicial. De forma habitual, las comunidades de propietarios acuden igualmente a la vía notarial para requerir a los propietarios a tal efecto.

De forma habitual, los Tribunales han acogido favorablemente las pretensiones de las comunidades de propietarios en caso de negativa de los propietarios a permitir el acceso a su piso o local. Por citar algunas sentencias más recientes, podemos destacar la SAP de León, 9 de mayo de 2016 ⁷⁴, SAP Madrid, 19 de mayo 2016⁷⁵, SAP Navarra, 29 de septiembre de 2016⁷⁶ y SAP Pontevedra, del 13 de julio de 2017⁷⁷. En todas ellas se impone a los dueños de pisos o locales la obligación de permitir la entrada en su piso o local, y tolerar las obras de reparación que resulten necesarias. Como indica la STS del 11 de febrero de 2009⁷⁸, la obligación de acceso y tolerancia de las obras incumbe igualmente al propietario, que, con el consentimiento tácito de la comunidad, utiliza de modo exclusivo un elemento común.

A pesar de estos argumentos, han existido sentencias que expresaban una aclaración a esta obligación, detallando que esta obligación de permitir el paso no es tan absoluta como para denegar al paso cuando la obligación (obra, reparación...) que lleva a la comunidad a tener que solicitar el paso por la

⁷³ Ventura-Traveset, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal*. 7ª edición. Barcelona: Editorial Bosch, 2007. Pág. 297.

⁷⁴ SAP nº 145/2016 de 9 de mayo, ECLI:ES:APLE:2016:468

⁷⁵ SAP nº 284/2016 de 19 de mayo, ECLI:ES:APM:2016:7285

⁷⁶ SAP nº 439/2016 de 29 de septiembre, ECLI:ES:APNA:2016:957

⁷⁷ SAP nº 346/2017 de 13 de julio, ECLI:ES:APPO:2017:1552

⁷⁸ STS nº 23/2009, de 11 de febrero, ECLI:ES:APPO:2017:1552

propiedad pueda llevarse a cabo de otra forma menos gravosa o molesta para el propietario.

De forma general se entiende que la obligación de permitir la entrada al piso o local se refiere a los supuestos relacionados con las obras de reparación o conservación del inmueble, pero la doctrina considera que esto ha de ser entendido de forma más extensiva, y que los propietarios se encuentran igualmente obligados a permitir el paso cuando se requiera entrar para instalar alguna de las infraestructuras detalladas en el artículo 17 de la LPH, incluso si hubiesen votado en contra del acuerdo que aprobó la instalación: el estar exentos del pago de los gastos relativos a la instalación o innovación al no participar de la misma no les excluye de la obligación de paso para permitir su establecimiento.

5. CONVIVENCIA Y NORMAS COMUNITARIAS EN EL MARCO DEL ARTÍCULO 7.2 Y ESPECIALMENTE EL 9.1 G), H), I) LPH

5.1. Diligencia en el uso del inmueble y en las relaciones entre propietarios

Esta obligación que a continuación vamos a explicar, contenida en el artículo 9.1 G) de la Ley de Propiedad Horizontal, constituye la conclusión lógica a todas las obligaciones impuestas a los propietarios relativas a los elementos comunes: hacer un uso de los elementos comunes con la debida diligencia, con racionalidad, debiendo responder en caso de no actuar con dicha diligencia por las infracciones que se hayan podido cometer y los daños que se hayan producido sobre los citados elementos.

A nadie pasa desapercibido que la obligación aquí contenida va más allá de la citada diligencia respecto al uso de los elementos comunes, ya que, haciendo alusión al tenor literal de la ley, podemos ver que se debe observar dicha diligencia “*en las relaciones con los demás titulares*”.

¿Qué podemos entender por actuar con diligencia en las relaciones con los demás propietarios que componen la comunidad? Como ya hemos visto, la comunidad de propietarios establecida en base al régimen de la propiedad

supone, grosso modo, una conjunción de derechos y obligaciones que se otorgan e imponen a los propietarios para favorecer una funcionalidad de la misma y una convivencia normal entre ellos. El legislador, mediante la introducción de esta instrucción, busca un claro objetivo: Que el propietario, mediante el ejercicio de los derechos que tiene garantizados, no dañe los derechos del resto de los propietarios. Algo que a primera vista parece lógico, y que inicialmente parecería el límite claro a la libertad que se suele argumentar en el derecho natural (la libertad de uno acaba donde empieza la de los demás), pero que como veremos, es fuente habitual de confrontación y problemas en las relaciones vecinales.

Las infracciones que dan origen a esta “falta de diligencia” en las relaciones con el resto de los propietarios son aquellas que vienen detalladas en el artículo 7, relativas a las actividades dañosas en la finca, o aquellas que estén en abierta contradicción con las disposiciones generales o estatutarias respecto a las actividades consideradas insalubres, molestas, nocivas, peligrosas o ilícitas.

No entraremos a realizar un estudio pormenorizado de aquellas actividades especificadas en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, por no ser objeto de nuestro trabajo, pero hablaremos de forma sucinta sobre ellas al tratar sobre las interacciones entre los propietarios y la acción por antonomasia a llevar a cabo al producirse una actividad molesta, peligrosa, insalubre... por parte de algún propietario: La acción de cesación. Posteriormente trataremos dicha acción, así como de la legitimación para hacer uso de la misma y sus consecuencias.

La obligación de observar la diligencia en el uso del inmueble y en las relaciones con los demás propietarios se vio afectada por la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal del año 1999⁷⁹, en la cual se eliminó la referencia que existía a la responsabilidad del propietario por las infracciones que pudiera cometer la persona que ocupase su piso, “sin perjuicio de las acciones directas que procedan”, bajo el argumento de que el artículo 9 se limita a las obligaciones de los propietarios. Podemos entender que la responsabilidad de

⁷⁹ Ley 8/1999, del 6 de abril. Ley de Reforma de la Ley 49/1960 sobre propiedad horizontal. Boletín Oficial del Estado, 8 de abril de 1999, nº84, páginas 13104 a 13112. <https://www.boe.es/eli/es/l/1999/04/06/8>

los denominados ocupantes no propietarios debe de encajarse en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, donde, como ya hemos mencionado brevemente, se habilita al Presidente, previa autorización de la junta debidamente convocada a tal efecto, a ejercitar contra el infractor la correspondiente acción de cesación de no atender estas las peticiones previas de poner fin a la actividad dañosa para la comunidad. No se requiere por tanto interponer la acción de cesación contra el propietario, puede ejercitarse igualmente contra el infractor no propietario.

Es importante destacar que, aunque la comunidad está habilitada para ejercitar el previo apercibimiento extrajudicial requerido para ejercer tanto la acción judicial de cesación, y la misma acción judicial de cesación contra el ocupante no propietario, ocasionalmente se requiere la doble demanda. ¿Cuál es la razón de que esto ocurra? En algunos casos la acción judicial puede suponer la extinción de la relación contractual entre el propietario y el ocupante, y por ello puede requerirse demandar tanto al ocupante como al propietario.

La resolución judicial que determine la responsabilidad sobre la actividad dañosa (ya sea del propietario o del ocupante) podrá disponer, además de la correspondiente cesación de la actividad prohibida en los estatutos, o en las normas de régimen interno de dicha Comunidad de Propietarios, y de la correspondiente indemnización por daños y perjuicios que corresponda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por un tiempo determinado, que nunca podrá ser superior a tres años, siendo establecido en base a la gravedad de la infracción que se haya cometido, y de los perjuicios que se hayan podido cometer. En caso de que el infractor no fuese el propietario, podría establecerse la extinción definitiva de los derechos sobre la vivienda o local, como ya hemos visto. Esto, como es lógico, supondrá el lanzamiento o desahucio de la propiedad alquilada.⁸⁰

Una cuestión igualmente relevante es la relativa a la legitimación de los propietarios para accionar contra el propietario que hubiese cometido daños en los elementos comunes, para lo que tenemos que hacer uso de la jurisprudencia del Tribunal Supremo: El Tribunal ha considerado en numerosas

⁸⁰ Martín Ríos, M^a del Pilar. *Los procesos en materia de propiedad horizontal (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial)*. 7^a Edición. Valencia: Tirant lo Blanch, 2006. Pp. 79-80.

ocasiones que un propietario está legitimado a llevar acciones contra otro comunero por estas actividades, sin ser necesario la inactividad del Presidente de la Comunidad para que tal acción judicial se lleve a cabo.

La acción llevada a cabo por el comunero se hace con el fin de obtener un beneficio propio, aunque al lograr este conlleve igualmente un beneficio repercutido en la comunidad. La justificación de la decisión del Tribunal Supremo es lógica: El producir daños en los elementos comunes supone igualmente un ataque a los derechos del comunero, que se ven perjudicados al no poder disponer de ellos plenamente, o al menos no como se pretendió a la hora de su instalación.⁸¹

Respecto a las actividades molestas, que como ya hemos visto son materia del artículo 7, vamos a hacer una breve referencia a una de ellas: los ruidos (por su frecuencia como fruto de conflicto). Haremos esta breve exposición como muestra de la obligación que viene impuesta en el artículo 9.1 G), y de la importancia de la diligencia en las relaciones con los demás propietarios, que como ya hemos visto, pueden ver perjudicado su derecho de disfrute de la vivienda o local por las actividades molestas, dañosas, insalubres o peligrosas desarrolladas por otros comuneros.

- Ruido:

Debemos entender el ruido como todo sonido no deseado o molesto, ocasionalmente nocivo. Podemos igualmente extraer el concepto de ruido de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia del 24 de enero de 2019⁸², que define el ruido como *“una injerencia en la esfera jurídica ajena que, siendo consecuencia de actividades que tienen lugar en el fondo propio, repercute negativamente en el ajeno, de forma que lesionan en grado no tolerable por el hombre normal, el disfrute de sus derechos personales y patrimoniales inmisiones acústicas o ruidos que, en supuestos determinados, pueden no producirse necesariamente desde un fondo propio por parte del sujeto activo, sino simplemente desde la proximidad o inmediatez al del perjudicado, por la*

⁸¹ Martín Ríos, M^a del Pilar. *Los procesos en materia de Propiedad Horizontal (Estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial)*. 7^a edición. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2006. Pp. 121.

⁸² SAP nº35/2019, ECLI:ES:APV:2019:1043

mera actividad más o menos continuada de determinada persona o personas, que en modo colectivo o numeroso las llevan a cabo”

Relacionando esta actividad molesta con su protección en el ámbito civil, cabe mencionar que se encuentra relacionada con el ejercicio abusivo de los derechos del artículo 7 del código civil, con el ejercicio de acciones derivadas de la vecindad del artículo 580 del código civil, y con la responsabilidad extracontractual de los artículos 1902, 1903 y 1908 del código civil.

Inicialmente, el Tribunal Constitucional no reconocía como violación al derecho fundamental de la inviolabilidad del domicilio los ruidos u olores molestos y desagradables, ya que argumentaban que tal interpretación supondría desnaturalizar el contenido del derecho a la inviolabilidad del domicilio. Esta postura cambia tras una serie de sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos (*vid. López Ostra vs España, 9 de diciembre de 1994*⁸³; *Guerra y Otros vs Italia, del 19 de febrero de 1998*⁸⁴), y el Tribunal Constitucional, a través de la Sentencia (Pleno) del 24 de mayo⁸⁵, sienta doctrina, considerando que se ha de proteger el derecho a la inviolabilidad del domicilio, indicando que es *“imprescindible asegurar su protección no solo frente a las injerencias clásicas, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada”*, y expresando a tal efecto que *“el ruido puede llegar a representar un factor psicopatológico destacado en el seno de nuestra sociedad y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo acreditan, en particular, las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud sobre el ruido ambiental, cuyo valor como referencia científica no es preciso resaltar”*

Como última mención relativa al ruido, por no extendernos en la materia de las actividades molestas, cabe destacar, a modo de curiosidad, la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Penal), del 16 de noviembre de 2009 que reconoció por primera vez el ruido en un inmueble como delito de lesiones, al estipular el Tribunal Supremo que las indicaciones establecidas por la Audiencia Provincial de Barcelona en la sentencia recurrida, que condenaba a

⁸³ STEDH nº 16798/90, ECLI:CE:ECHR:1994:1209JUD001679890

⁸⁴ STEDH nº 14967/89, ECLI:CE:ECHR:1998:0219JUD001496789

⁸⁵ STC 119/2001, BOE nº 137 (8 de junio de 2001), ECLI:ES:TC:2001:119

la propietaria de un bar, argumentando que el ruido “ha sido utilizado tradicionalmente como instrumento de tortura”, y con ánimo de “enloquecer a las personas”, eran ciertas y suponían un delito de lesiones.

5.2. La obligación de comunicar un domicilio al secretario de la comunidad a efecto de notificar o citar al propietario

Esta obligación, inexistente hasta la reforma sufrida en la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/1999 del 6 de abril, impone a los propietarios la obligación de comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad “*por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción*” un domicilio al que notificar o citar cuando se requiera cualquier procedimiento o información tocante a la comunidad.

La obligación, si bien indica que ha de comunicarse al secretario, no ha de interpretarse literalmente, ya que, en ocasiones, las funciones del secretario pueden ser ejercidas por el Presidente de la Comunidad o por el Administrador. De no darse esta comunicación de domicilio a efectos de notificación, se tendrá como tal, a todos los efectos correspondientes, el piso o local que pertenezcan a dicho propietario en esa comunidad.

Como extraemos del precepto en cuestión, la notificación al encargado comunitario ha de ser hecha a través de un medio que permita tener constancia de su recepción, lo que podríamos llamar “con acuse de recibo”. La ley no hace referencia en ningún apartado a qué debemos entender como medio que permita dejar constancia de su recepción, no existe ningún compendio de medios que gocen de tal consideración. De hecho, el Tribunal Supremo ha indicado en varias ocasiones que el requerimiento del acuse de recibo no es un elemento constitutivo que imponga una determinada forma de notificación, sino un juicio de hecho que implica la susceptibilidad de que dicha notificación haya sido conocida de forma efectiva por el destinatario, como expresó la Sentencia del Tribunal Supremo⁸⁶ del 30 de octubre de 1992. En los mismos términos se pronunció la Audiencia Provincial de Málaga⁸⁷, en la SAP del 26 de julio de 2011.

⁸⁶ STS nº 8103/1992, ECLI:ES:TS:1992:8103

⁸⁷ SAP 348/2011, ECLI:ES:APMA:2011:3558

Es por ello que se ha de entender que esta fehaciencia en lo relativo a la recepción no ha de ser entendida desde un punto de vista estrictamente formal, a través de los medios tradicionales que atestiguan dicha recepción (telegrama, burofax, tarjeta postal certificada, notificación notarial...), sino que esto se logra mediante la notificación de que la comunicación ha llegado a su destino, no necesariamente al interesado, pero a través de un medio por el cual pueda llegar a tener alcance de dicha notificación sin impedimentos.

No se cumple con el deber de notificación “fehaciente” mediante la remisión de la comunicación a través de un medio de esta consideración, como la ya citada notificación notarial, sino que se requiere que el interesado la haya recibido, o por un hecho imputable al interesado, haberla dejado de recibir, para que esta genere efecto. A tal efecto se pronunciaron las Audiencias Provinciales de Barcelona del 10 de mayo de 2018⁸⁸ y Valencia, del 13 de junio de 2019⁸⁹.

Otra materia de interés a tratar viene dada por el término “ocupante” en el propio artículo, ya que como nos indica la ley, a la hora de hacer la correspondiente notificación surtirá plenos efectos jurídicos las notificaciones que se entreguen al ocupante del mismo. Y como es lógico, la pregunta que llega a la mente de cualquier jurista es: ¿A quién se refiere la ley por ocupante?

Según el criterio de Zurilla Cariñana⁹⁰, debemos de entender este concepto de ocupante en su vertiente más restringida, comprendiendo únicamente como ocupantes a las personas ligadas con el propietario por un vínculo contractual u obligacional, como un arrendatario o un usufructuario, respectivamente, o las personas que cohabiten junto con el propietario la vivienda (en caso de ser un local, podríamos considerar a tal efecto a los trabajadores que el propietario tenga contratados y que allí realicen su labor). La notificación realizada a estas personas gozará de plenos efectos, ya que podríamos considerar que el requisito de que llegue a conocimiento de los interesados ha sido logrado, pudiendo ser demostrado.

⁸⁸ SAP 201/2018, ECLI:ES:APB:2018:5133

⁸⁹ SAP 259/2019, ECLI:ES:APV:2019:2838

⁹⁰ Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9, Apartado 9.1 g)”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020. Pp. 499.

Igualmente, el precepto legal recoge que, en el caso de haberse producido el intento de notificar o citar al propietario en el lugar indicado por él a tal efecto (o en su defecto el local o vivienda del que sea propietario en el inmueble), y que hubiese sido imposible realizarla, se entenderá notificado o citado con plenos efectos (tras el paso de tres días naturales) el propietario afectado por una notificación que se hubiera plasmado o colocado en el tablón de anuncios comunitario, o en un lugar visible de uso general establecido a tal efecto, estando dicha diligencia acompañada con la fecha y motivación de la misma, al igual que por la firma del que ejerza las funciones de secretario, y validado por el presidente.

A este respecto cabe mencionar la sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos, del 16 de diciembre de 2019⁹¹: lo interesante de la sentencia recae en la expresa mención a esta validez de la notificación, al mencionar, textualmente *“se trató de notificar por medio de carta certificada a los demandados en el local de su propiedad, por no constar que hubieran designado otro domicilio en España para recibir citaciones y notificaciones, y al ser infructuosa tal notificación se notificó mediante su publicación en el tablón de anuncios del edificio, de lo cual hay diligencia de constancia”*.

Haciendo una interpretación amplia del precepto debemos entender igualmente que la notificación realizada a través del tablón de anuncios será válida siempre que sea el método habitual de comunicación en la comunidad de vecinos, y no debemos entender que únicamente gozará de validez de haberse intentado previamente la notificación “ordinaria” (a través de un medio que atestigüe su recepción) al propietario. De la misma forma, considera la doctrina que la notificación por correo ordinario o la celeberrima “circular”, que se deposita en los buzones comunitarios para notificar a los propietarios de las juntas o cualquier otra comunicación pertinente, gozarán de plena validez siempre que sean el método habitual de comunicación utilizado en la comunidad.

⁹¹ SAP nº 638/2019, ECLI:ES:APBU:2019:1249

5.3. Obligación de comunicar el cambio de titularidad de la propiedad

Al igual que el anterior precepto recogido en el subapartado H) del artículo 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, el subapartado I), que recoge la obligación de notificar a la comunidad de producirse un cambio de titularidad en el piso o local del que se era propietario, es una “reciente” incorporación al texto normativo de la Ley de Propiedad Horizontal, a través de la Ley 8/1999, del 6 de abril. Como podemos suponer, haciendo un símil con la anterior obligación, la comunicación debe de hacerse mediante un medio “*que permita tener constancia de su recepción*”.

Esta obligación está revestida de una importancia singular, debido a las complicaciones que puede generar respecto al anterior propietario el faltar a esta obligación de comunicación: le convierte en responsable solidario junto con el nuevo propietario de las nuevas deudas que se generasen en la comunidad con posterioridad a la transmisión. Está claro que esta contrapartida por incumplimiento se impuso con el afán de motivar a los vendedores a cumplir la obligación en cuestión, y de igual forma, habilitar a las comunidades de vecinos de si el piso o local en cuestión que se ha transmitido tiene aún pendiente deudas con la comunidad. Esto evidentemente va asociado a la obligación presente en el artículo 9.1 e), que como ya vimos, establece la obligación de presentar al comprador un certificado del estado de la deuda con la comunidad.

Por todo ello, grosso modo, podemos decir que el vendedor “asume” como suyas las deudas devengadas con posterioridad a la compraventa, y se convierte, junto con el nuevo propietario, en deudor solidario de la comunidad (el nuevo propietario no pierde en ningún momento su papel como deudor, ya que, a efectos prácticos, él es el auténtico sujeto pasivo de las obligaciones relativas a la comunidad, el antiguo propietario únicamente asume una posición como deudor solidario por incumplir esta obligación contenida en el artículo 9.1 h).⁹²

⁹² Ventura-Traveset, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal*. 7ª edición. Barcelona. Bosch, 2006. Pp. 346-349.

A efectos prácticos, el antiguo propietario adquiere un papel similar al del “fiador” respecto al actual propietario, pudiendo dirigirse la comunidad contra él por las deudas pendientes, y por ello, podrá repetir contra él las cantidades que haya satisfecho en concepto de deuda comunitaria, como viene establecido en el propio artículo 9.1 i): *“Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste”*.

Si bien, en el siguiente párrafo, el artículo establece una limitación a esta responsabilidad del vendedor, al expresar: *“Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria”*. Podríamos entender que un ejemplo de dichos medios que han podido demostrar dicha transmisión podría ser el certificado relativo a las deudas con la comunidad (el tradicional documento que atestigua que dicha vivienda o local se encuentra “libre de cargas”), que emite el secretario con la aprobación del presidente.

Este es sin duda un precepto poco claro, ya que, por un lado, aplicando el artículo 9.1 e), al solicitar el documento que acredita el estado de la deuda comunitaria respecto al piso o local, supone un acto concluyente del propietario, y pone en conocimiento de la comunidad la intención de transmitir la propiedad (salvo exoneración expresa del comprador de entregar dicho certificado).

Por ello, es de imaginar que no se activa la sanción impuesta en el apartado i) de este artículo siempre no existir la exoneración por parte del comprador (que tendría que comunicar la transmisión de la comunidad para no verse convertido en deudor solidario), se pone en conocimiento de la comunidad la intención de transmitir la propiedad de forma fehaciente.

La única cuestión pendiente de resolver es la relativa al alcance de dicha responsabilidad solidaria: ¿Hasta que punto es responsable el transmitente de las deudas de nuevo devengo? El precepto no indica nada al respecto, a diferencia de lo que ocurre en el artículo 9.1 e) para el supuesto de la figura del

adquiriente y su responsabilidad limitada con respecto a las deudas pendientes (las correspondientes al año vencido y los tres anteriores, y cualitativamente, con el piso o local adquirido).

Zurilla Cariñana⁹³ considera que la responsabilidad del transmitente respecto a las deudas de nuevo devengo se iniciará, lógicamente, a partir del momento de la compraventa. Igualmente, hay que limitar la responsabilidad, ya que no se puede establecer la responsabilidad solidaria respecto a todas las deudas que se puedan haber generado a favor de la comunidad (supongamos una indemnización por daños en los elementos comunes, por actividades molestas..., que en todo caso irían ligadas al nuevo propietario y de ninguna manera serían vinculantes respecto al anterior propietario transmisor), y por ello debemos entender que solamente existe esa responsabilidad solidaria respecto a los gastos generales, los que tienen su origen en el mantenimiento del inmueble y sus servicios, las cuotas comunitarias ordinarias.

Dos sentencias interesantes relativas a la solidaridad respecto a estos gastos generales por incumplimiento de la obligación de comunicación son las siguientes:

- STS 22 de abril de 2015⁹⁴:

En esta sentencia, el Tribunal Supremo casa la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, en un supuesto de cobro de deudas a la parte recurrente (un anterior propietario, “Distribuidora y Financiera de Maquinaria, SA” que figuraba como titular registral, aunque no era ya el propietario de la vivienda, por haber vendido la vivienda a un tercero), sobre el que se llevó a cabo un procedimiento monitorio por parte de la Comunidad de Propietarios del inmueble, en base a una deuda comunitaria pendiente por gastos comunes. El tribunal determinó que la obligación solidaria de la citada sociedad en responder a las deudas correspondientes, en base a la obligación existente por no haber comunicado a la comunidad la transmisión de la propiedad: *"cuando el deudor, de cuotas por gastos de comunidad de*

⁹³ ⁹³ Zurilla Cariñana, María de los Ángeles. “Artículo 9, Apartado 9.1 i)”. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Thomson Reuters/Aranzadi, Cizur Menor (Navarra), 2020. Pp. 504.

⁹⁴ STS 211/2015, ECLI:ES:TS:2015:1536

propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste sólo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

- SAP de Navarra, del 22 de diciembre de 2019⁹⁵:

Esta sentencia, fruto de un recurso de apelación de D^a Martina, da respuesta a una situación bastante similar a la expuesta en la anterior sentencia. En ella, la parte actora recurre en apelación indicando que los gastos comunitarios que la fueron impuestos no tienen fundamento, por no ser ella la propietaria de los locales, que transmitió a un tercero. Sin embargo, al incumplir el precepto del artículo 9.1 i), por no comunicar dicha transmisión de dominio a la comunidad de propietarios, se convirtió en responsable solidaria de las deudas generales devengadas. El tribunal hace una brillante y clara exposición de este supuesto de responsabilidad por el incumplimiento de la obligación en la sentencia, que ahora exponemos: *"Esa responsabilidad solidaria de la demandada junto con el nuevo propietario, por las cuotas de septiembre y octubre de 2015 (que son las recurridas en apelación) deriva de lo dispuesto en el art. 9.1.i) LPH, aplicado correctamente por la sentencia recurrida. Esta norma impone a todo comunero la obligación siguiente: "Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local". Pero además el precepto regula las consecuencias concretas del incumplimiento de tal obligación, al añadir que "Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste". La única forma legal de que la Sra. Martina responda solidariamente -como se referencia en la demanda junto con el nuevo propietario de los locales de las derramas de septiembre y octubre, es por incumplimiento de la imperativa obligación expuesta. Se trata de una obligación sustantiva impuesta en todo caso por ley, de manera que el argumento de oposición sostenido por la demandada para negarse al pago, consistente en no ser ya propietaria de los locales a la fecha de devengo de las cuotas de septiembre y de octubre,*

⁹⁵ SAP 1087/2019, ECLI:ES:APNA:2019:1087

implica necesariamente contrastar el cumplimiento de tal obligación preceptiva, pues dicho incumplimiento es el elemento fáctico que hace nacer legalmente su responsabilidad solidaria precisamente en supuestos, como el alegado en oposición por la demandada, de transmisión de la propiedad a un tercero. Es decir, no basta con que la demandada oponga la transmisión de su local a tercero porque este solo hecho no le libera ante la Comunidad, sino que es una situación expresamente regulada en la ley en cuanto a las implicaciones que produce para con la Comunidad, exigiéndose la notificación a la misma de aquella transmisión so pena de no liberarse frente a la misma y seguir respondiendo solidariamente con el nuevo adquirente. Por tanto, al oponer ese hecho la demandada introduce la necesidad de contrastar el cumplimiento de la obligación material legalmente impuesta para el mismo (esto es, la comunicación a la Comunidad de esa transmisión del bien a tercero)”. Como vemos, esto conecta con lo expuesto en el artículo 21.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, según el cual, cuando el anterior propietario deba responder solidariamente de la deuda, se podrá dirigir contra él la petición inicial, “sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario”.

6. CONSECUENCIAS POR INCUMPLIMIENTO

Si bien hemos ido haciendo referencia a las consecuencias por incumplimiento de las obligaciones contenidas en este trabajo a lo largo del texto, vamos a hacer una breve recopilación de las mismas en torno a la misma división en la que hemos estructurado el trabajo: Las consecuencias por incumplimiento de las obligaciones financieras (contenidas en el artículo 9.1, apartados e y f), las obligaciones de uso y mantenimiento (apartados a, b, c, d), y por último las relativas a la convivencia (contenidas en los apartados g, h, i). Trataremos de estructurarlas en párrafos breves junto con una breve explicación.

6.1. Respecto a las obligaciones financieras

Como ya hemos visto, las dos obligaciones financieras son las siguientes: Las contenidas en el apartado e) y f) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

- Artículo 9.1 e): *“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”*.

Podemos destacar tres consecuencias claras por el incumplimiento de la obligación de contribuir, con arreglo a la cuota de participación, a los gastos generales, servicios y cargas del inmueble no individualizables.

En primer lugar, mencionaremos el procedimiento judicial establecido a tal efecto para reclamar deudas que están acreditadas por un principio de prueba (como es el caso de las deudas comunitarias), el procedimiento monitorio: Este procedimiento se inicia mediante la aprobación en la junta de propietarios de iniciar el citado proceso, tras lo cual el Presidente o Administrador redactará el correspondiente escrito dirigido al Juzgado de Primera instancia que corresponda. La comunidad podrá requerir que el juez embargue de forma preventiva los bienes del deudor (que en este caso será el propietario moroso), con el fin de cubrir la cantidad que se adeuda, con sus respectivos intereses, y las costas que se hubiesen podido devengar en el proceso. Dentro de estos bienes susceptibles de ser embargados se encuentra el propio piso o local del moroso, que podrá evitar dicho embargo ofreciendo un aval bancario que cubra el importe de la deuda. En concatenación con el procedimiento monitorio, se ha de hacer igualmente mención a la configuración de las deudas comunitarias como crédito preferente, que ya mencionamos previamente, de darse un embargo o una ejecución judicial por impago sobre el propietario.

Igualmente, el encontrarse en estado de morosidad respecto a las deudas contraídas con la comunidad puede llevar a otros dos supuestos: la privación del derecho a voto en las Juntas, y la exclusión del uso de determinados elementos comunes del inmueble. La pérdida del derecho a voto viene recogida en el

artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que indica “*Los propietarios 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 hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley*”. Por ello, como podemos extraer de este precepto, los propietarios morosos podrán acudir a las juntas de propietarios, pero no podrán ejercer el voto. Por ello, la presencia de estos propietarios en situación de morosidad no computará a la hora de calcular las mayorías requeridas para alcanzar acuerdos en las Juntas de Propietarios. El acta de la junta tendrá que recoger los propietarios que están privados del derecho a voto, ya que este requisito formal otorgará validez a dicha privación, y evitar posibles impugnaciones y la nulidad de los acuerdos que se hayan podido adoptar. Podemos indicar como sentencia relevante en esta materia (sentencia que consigna la obligación de la junta de cumplir los requisitos formales para hacer efectiva dicha privación del derecho a voto) la Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, del 5 de julio de 2012⁹⁶.

La exclusión del uso de determinados elementos comunes a la que se somete a los propietarios viene recogida en el artículo 21.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, que recoge: “*La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los*

⁹⁶ SAP nº 305/2012, ECLI:ES:APCO:2012:1559

inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo". Inicialmente podríamos pensar que, al carecer de potestad sancionadora la Comunidad de Propietarios, este tipo de acciones carecerían de validez, pero, como vemos, la propia ley en este artículo y en el 15.2 (privación del derecho de voto) recoge estas "sanciones" que se aplican a los propietarios en estado de mora. En este caso, el propietario moroso, al no contribuir a los gastos comunes generados por el inmueble y sus servicios, no podrá usar el elemento común (generalmente la jurisprudencia recoge exenciones de uso de piscinas, pistas de tenis, pádel...). Una sentencia interesante a destacar en esta materia es la dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, del 13 de mayo⁹⁷, relativa a un supuesto de privación del uso de las zonas deportivas de la comunidad (club social, gimnasio, sauna, piscinas, pádel...) a los propietarios de dos inmuebles en estado de morosidad respecto a la comunidad. La audiencia respaldó la decisión alcanzada por la Junta de Propietarios. No entraremos a fondo en el análisis de esta sentencia por no alargarnos más si cabe, pero la fundamentación jurídica de la Audiencia respecto a la limitación del derecho de propiedad, y el acomodo de estas limitaciones dentro de las normas de régimen interno aprobadas en Junta, son una sublime exposición de esta privación, su justificación jurídica y su procedimiento.

- Respecto a la obligación contenida en el artículo 9.1 f): *"Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo 10.1.b) de esta ley,*

⁹⁷ SAP nº 201/2016, ECLI:ES:APV:2016:4815

así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo 17.2 de esta ley”, la actuación a llevar a cabo por parte de la comunidad en caso de impago por parte del comunero será, al igual que en el supuesto anterior, el procedimiento monitorio y, de forma simultánea, el establecimiento de dichas deudas comunitarias como crédito preferente.

No ha existido aún ningún supuesto parecido, pero, stricto sensu, sería factible que un comunero demandase a la Comunidad por el incumplimiento de la obligación de establecimiento de un fondo de reserva, ya que, como vimos con anterioridad, gran parte de las Comunidades de Propietarios carecen de dicho fondo de reserva.

6.2. Respecto a las obligaciones de uso y mantenimiento del inmueble

Si bien hemos ido haciendo mención a los supuestos de incumplimiento en el marco de las obligaciones recogidas en los apartados a), b), c) y d) del artículo 9, haremos un brevísimo resumen/exposición de las consecuencias básicas por incumplir las citadas obligaciones:

- Artículo 9.1 a) y b): *“Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos”*. *“Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder”*. Estas obligaciones generan pocas dudas, y a tenor de las sentencias a las que hemos ido haciendo referencia a lo largo de este trabajo, la respuesta a la pregunta ¿Qué ocurre en el caso de no respetar las instalaciones generales y los elementos comunes, o en el caso de no mantener el piso o local en un estado adecuado?, tiene una respuesta inmediata: El propietario

generará una responsabilidad por los daños y perjuicios causados por él o por los que él responda (cohabitantes o inquilinos), ya sea por los daños producidos en un elemento común existiendo culpa, o por los daños producidos derivados de la dejadez o descuido en el mantenimiento de su vivienda o local. Caso de existir lucro cesante, como en el caso de las inundaciones en locales comerciales, habrá de responder igualmente a la correspondiente indemnización por los perjuicios causados.

- Artículo 9.1 c) y d): *“Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados”, y “Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores”.*

Respecto a las obligaciones contenidas en estos dos apartados, haremos de nuevo referencia a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza⁹⁸, del 17 de noviembre, que indica *“la obligación es clara y es un deber a cargo de una persona por su conexión jurídica o titularidad sobre una cosa (obligación ob rem) y debe cumplirse en bien de los servicios generales. La actitud de oposición infundada se considera contraria a la buena fe y abusiva, de tal manera que cuando el propietario se niegue a facilitar la entrada para poder llevar a cabo las reparaciones necesarias, la comunidad puede imponer tal entrada acudiendo al auxilio judicial contra el propietario que lo impide, pudiendo solicitar incluso la comunidad o el copropietario perjudicado indemnización por daños y perjuicios con cargo al propietario renuente (agravación de daños, sobre coste de ejecución, Auto TS 9/5/2018). En el caso de inactividad de la comunidad dicha*

⁹⁸ SAP nº 330/2020, de 17 de noviembre, ECLI:ES:APZ:2020:2316

acción judicial podrá ejercitarla un comunero, sea en beneficio de la comunidad, sea por estarse viendo perjudicado”.

Como vemos, caso de darse esta oposición por parte del propietario de consentir las obras o reparaciones pertinentes, o de consentir el paso requerido para las obras en cuestión, la Comunidad de Propietarios o cualquier otro comunero puede recurrir al auxilio judicial para hacer efectiva dicha obligación, pudiendo incluso requerir al propietario renuente o rebelde la correspondiente indemnización por daños y perjuicios.

Respecto a las servidumbres, el procedimiento a seguir será el mismo, el auxilio judicial, pero con una pequeña peculiaridad: estas servidumbres, que se establecen para la creación de un nuevo servicio común, requieren de previa autorización en la Junta de Propietarios para ser válidas.

En ningún caso la oposición por parte del propietario, aunque haya conllevado el proceso judicial correspondiente e indemnizaciones, priva al propietario de su derecho a ser resarcido caso de producirse daños en su propiedad en el desarrollo de dichas obras, o por el establecimiento de la servidumbre en cuestión.

Caso de estar la posesión del piso o local en manos de un tercero que no fuese su titular, estará igualmente sujeto al cumplimiento de la obligación, ya que a todos los efectos él es el titular del derecho a la inviolabilidad del domicilio en ese momento, y, por tanto, el único que puede autorizar el paso.

6.3. Respecto a las obligaciones de convivencia y comunicación, en caso de transmisión de la propiedad y a efectos de notificación

Al igual que en los anteriores apartados, haremos un breve análisis de cada obligación, exponiendo, respectivamente, las consecuencias generadas por su incumplimiento de forma breve y concisa.

- Artículo 9.1 G): *“Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados”.*

Esta obligación tiene una correlación directa con lo expuesto en el apartado a) y b) de este artículo, y como tal, en lo que respecta a la diligencia en el uso del inmueble (entendiendo por ello el uso

de los elementos comunes y privativos), su incumplimiento generará unas consecuencias similares a las expuestas en esas obligaciones: Se generará un deber de resarcimiento mediante la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, debiendo cubrir los costes de la reparación o sustitución del elemento que haya sido dañado por esa falta de diligencia del propietario o por los que él responda (cohabitantes, inquilinos...).

En lo relativo a las relaciones con lo demás titulares, como ya hemos visto, es importante destacar las actividades molestas, y la respuesta habitual a las mismas es la acción de cesación.

La acción de cesación requiere un previo apercibimiento por parte del presidente para poner fin a las actividades molestas o dañinas, advirtiendo de la posibilidad de iniciar acciones judiciales en caso contrario. Posteriormente, se convoca una Junta de Propietarios, en la cual, caso de aprobarse, el Presidente se verá autorizado a presentar contra el propietario infractor (o el ocupante del piso) la correspondiente acción de cesación.

Esta acción de cesación se inicia mediante demanda, que se acompaña del correspondiente certificado que acredita la solicitud de poner fin dichas actividades al propietario infractor, y del acta de la Junta de Propietarios que aprobó el inicio de esta vía judicial. El juez, tras recibir todo el material pertinente, podrá decidir con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, pudiendo acompañar esta acción con cualesquiera medidas cautelares que considerase oportunas. De desobedecer dicho mandato judicial, el propietario rebelde incurriría en un delito de desobediencia.

Las consecuencias de una sentencia estimatoria respecto a este procedimiento, como indica el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal⁹⁹ pueden abarcar, aparte de la ya mencionada

⁹⁹ Artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, párrafo 5º: *“Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los*

cesación definitiva de la actividad molesta (so pena de incurrir en un delito de desobediencia), la privación del derecho de uso de la vivienda o local por un plazo no superior a tres años, plazo que será establecido por el juez considerando la gravedad de la infracción cometida y los perjuicios que se hubiesen provocado a la comunidad. Ejemplo de este supuesto es la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, del 22 de marzo¹⁰⁰, por la que se privó del derecho del uso de la vivienda durante dos años a una propietaria que cometía, y cito textualmente “*diversos episodios de ruido, molestias, insultos, vejaciones, y agresiones a los propietarios que han obligado a constantes intervenciones de las fuerzas policiales y diversas condenas penales*”.

Caso de no ser el propietario el infractor, sino otro ocupante (como puede ser el caso de un inquilino, precario, o usufructuario), la sentencia puede declarar la extinción total de todos los derechos que pudieran existir que habilitasen el uso u ocupación de la vivienda o local por parte del infractor. Mencionaremos a este respecto una Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia¹⁰¹, del 23 de noviembre, que desembocó en la resolución del contrato de arrendamiento y el lanzamiento de los ocupantes de la vivienda, debido al uso que estos hacían del piso como hostel, haciendo caso omiso de los requerimientos de la comunidad.

- Artículo 9.1 H): “*Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad*”.

perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento”

¹⁰⁰ SAP nº 133/2018, ECLI:ES:APB:2018:2130

¹⁰¹ SAP nº 474/2020, ECLI:ES:APV:2020:4518

La consecuencia de incumplir esta obligación, a tenor de lo expuesto en los siguientes párrafos del precepto será, en primer lugar, que se tomará por defecto, a efectos de notificación, el piso o local que dicho propietario posea en la comunidad como domicilio al que dirigir las citaciones o notificaciones.

Como anexo a esta obligación se menciona que, de no poder efectuarse la citación o notificación (habiendo previamente intentado notificar al propietario), se entenderá que la misma ha sido realizada al colocarse en el tablón comunitario de anuncios (o lugar visible de uso general) la correspondiente comunicación, incluyendo la fecha y motivos por los que se realiza la notificación de tal forma. Esta notificación gozará de plenos efectos.

- Artículo 9.1 I): *“Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local”.*

Finalizando el análisis de las consecuencias por incumplimiento de obligaciones, hemos de hacer mención a la obligación de comunicación por cambio de titularidad. Como ya vimos con anterioridad, la consecuencia por el incumplimiento de esta obligación es clara: la ley establece la responsabilidad solidaria del antiguo propietario por las deudas comunitarias devengadas con posterioridad a la transmisión, siendo por ello deudor solidario junto con el nuevo propietario. A pesar de esto, no pierde el derecho de reclamar al nuevo propietario la cantidad abonada caso de haber tenido que hacerse cargo de la deuda en cuestión.

Esta consecuencia se ve atenuada al especificar el segundo párrafo de la obligación que, de conocer los órganos de gobierno de la comunidad, por cualquier otro medio, del cambio de titularidad del piso o local, o dicha transmisión sea notoria, no será de aplicación la solidaridad respecto a las deudas.

7. CONCLUSIONES

La importancia de la Ley de Propiedad Horizontal, y muy especialmente de las obligaciones en ella contenidas son fundamentales para lograr una convivencia funcional dentro del inmueble, ya sea en las relaciones entre los propietarios, como en el mantenimiento del propio inmueble y sus servicios. Es una ley que ha resuelto en gran medida el problema que originó su redacción: regular las relaciones entre propietarios en los inmuebles divididos en pisos, facilitando la convivencia y tratando de evitar los comportamientos antisociales que previamente no tenían respuesta.

En un país como el nuestro, en el que la mayor parte de la población vive en pisos en régimen de Propiedad Horizontal, en claro contraste con otros países europeos, donde aún predominan las viviendas unifamiliares independientes, como en Irlanda (A 2021, los datos más recientes encontrados, España era el segundo país europeo con mayor población residiendo en pisos, concretamente el 65 % de la población), no parece muy razonable el gran desconocimiento que existe entre la población respecto a la normativa relativa a las viviendas en las que habita (si bien, desgraciadamente, dicho desconocimiento de unos mínimos legales generales es sorprendentemente habitual en nuestra sociedad), y que, con total seguridad, regulará las relaciones vecinales que vayan a afrontar, desde los supuestos por ruidos o molestias a las habituales situaciones en las que se han de acometer reparaciones en el inmueble.

Muy posiblemente esta carencia de interés en la materia (salvo, claro está, cuando los propietarios se ven afectados por algún supuesto que consideran “injusto”, y que generalmente irá relacionado con las molestias o con el desembolso económico, que les conducirá a informarse sucintamente en una materia que, de haber conocido hubiese podido solventar los posibles problemas a los que se enfrentan con anterioridad) se deba a la falta de formación en esta materia en un nivel básico en todos los niveles de educación obligatorios, ya que como hemos visto, siendo el hecho de vivir en pisos un supuesto al que la mayor parte de los españoles van a hacer frente, debería de existir una mayor preocupación por parte del legislador y el ejecutivo por hacer llegar esta materia al ciudadano medio, generalmente lego en derecho.

No todo ha de ser un análisis desde un punto de vista negativo, ya que podemos decir que, a través de las numerosas reformas legislativas acometidas en la Ley de Propiedad Horizontal, se ha logrado dar solución a diversos problemas que adolecían al primer texto legislativo del año 60, y, aunque de forma lenta, el legislador ha ido adaptando el texto a las nuevas realidades que aparecen en la sociedad, desde las nuevas políticas de inclusión eliminando las barreras arquitectónicas, favoreciendo la accesibilidad, a las nuevas innovaciones tecnológicas como los cargadores eléctricos para vehículos o las placas solares.

Como ocurre en cualquier sistema legal en el que el principio de especialidad normativa tenga vigencia, hasta que se redacta una norma que aumente o modifique las realidades contempladas por la ley en cuestión, generalmente existen materias sin cubrir, a las que tienen que hacer frente los tribunales, dando soluciones fruto de la interpretación. Es innegable que nuestra Ley de Propiedad Horizontal peca del mismo problema, ya que quedan materias que añadir relativas a las obligaciones que gozan de gran importancia, y desgraciadamente no tienen un respaldo en la ley que asegure su cumplimiento, como en el caso de los fondos de reserva: esta obligación que, como ya vimos, es incumplida por gran parte de las Comunidades de Propietarios en nuestro país, debería de ser objeto de un mayor desarrollo normativo, centrado en la verificación de su existencia y, caso de no existir en alguna comunidad, conllevar sanciones administrativas.

No es baladí este asunto, ya que, de gozar con mayor habitualidad las comunidades de estos fondos de reserva, se podrían afrontar con mayor facilidad las contingencias habituales en cualquier inmueble, desde obras por daños inesperados, a reformas impuestas por las autoridades administrativas locales o autonómicas, y que generalmente provocan la morosidad en las comunidades por la imposibilidad de hacer frente a las derramas tan onerosas que pueden suponer.

8. BIBLIOGRAFÍA

CITAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo. Álvarez Olalla, María Pilar. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. 6ª Edición. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi-Thomson Reuters, 2020.

Crespo Allué, Fernando. Domínguez Luelmo, Andrés. *Estudio Teórico Práctico de la Ley de Propiedad Horizontal, de Vicente Guilarte Gutiérrez y M^a Ángeles Gallego Mañueco*, María Montaña Benavides (Dir.), Valladolid: Lex Nova, 2023.

Donaire Ibáñez, Alberto. *Grandes Tratados: Propiedad Horizontal. Preguntas y Respuestas*. 7ª Edición. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2013.

Fernández Grau, Pedro Pablo. García Pérez, Ana Isabel. Oliván Guillaume, Héctor Luis. *Propiedad Horizontal. Más de 1000 cuestiones prácticas y formularios*. Madrid: Lex Nova, 2015

Fuentes-Lojo Rius, Alejandro. Fuentes-Lojo Lastres, Alejandro. *Ley de Propiedad Horizontal. Comentarios, concordancias, jurisprudencia, normas complementarias e índice analítico*. 10ª edición. La Coruña (Galicia): COLEX, 2021.

Gallego Brizuela, Carlos. Gallego Gil, Ángel. Gallego Velloso, Cristina. *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal: Selección de jurisprudencia sistematizada artículo por artículo*. Madrid: LALEY/Wolters Kluwer, 2022.

Guilarte Gutiérrez, Vicente. Crespo Allué, Fernando. *Código de propiedad horizontal*. 2ª ed., Cizur Menor (Navarra): Thomson Reuters-Aranzadi, 2017.

Loscertales Fuertes, Daniel (2023). *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. La Coruña: COLEX.

Martín Ríos, M^a del Pilar. *Los procesos en materia de Propiedad Horizontal, estudio doctrinal, legislativo y jurisprudencial*. 7^a edición. Valencia: Tirant Lo Blanch, 2006.

Ordás Alonso, Marta. *Propiedad Horizontal: Derechos y deberes de los propietarios*. Madrid: Bosch, 2023.

Polo Portilla, María José. *La junta de propietarios. 415 preguntas y respuestas*. Madrid: SEPIN, 2023.

Ventura-Traveset, Antonio. *Derecho de Propiedad Horizontal*. 7^a edición. Barcelona: Editorial Bosch, 2007.

Artículos de Revista

Álvarez Olalla, Pilar. Las obras en la Comunidad de Propietarios tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi. N^o 5/2013.

Belhadj Ben Gómez, Celia. Reforma del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal. Medidas preventivas ante el comunero moroso. Reclamación judicial. *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2022.

Díaz Martínez, Ana. La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por Ley 8/2013, de 26 de junio). *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*. Volumen 2, N^o6/2013. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi, 2013.

López Maza, Sebastián. El privilegio crediticio de la comunidad de propietarios por las cuotas impagadas por un propietario (art. 9.1.e) LPH). *Revista Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*. Pamplona: Civitas. N^o 121/2023.

Citas de Internet

Quezada, Fernando. César Sánchez, Juan. Cárdenas, Carlos. (2015). Historia y Origen de la Propiedad Horizontal. Blog Propiedad Horizontal CUN. Obtenido el 27/01/2024.

<https://propiedadhorizontalcun2015.blogspot.com/>

Grocasa BCN S.L. (2022). La Propiedad Vertical. *¿Qué es la propiedad vertical?* Blog Grocasa Inmobiliaria. Obtenido el 27/01/2024.

<https://grocasa.com/blog/que-es-una-propiedad-vertical#:~:text=Mientras%20que%20en%20la%20propiedad,la%20propiedad%20inherentes%20en%20el>

Faus, Manuel. (2020). Los Conjuntos Inmobiliarios. *Supuestos de Propiedad Horizontal*, VLex. Obtenido el 30/01/2024.

<https://vlex.es/vid/conjuntos-inmobiliarios-227422>

Faus, Manuel. (2020). La Propiedad Horizontal Tumbada. *Supuestos de Propiedad Horizontal*, VLex. Obtenido el 30/01/2024.

<https://vlex.es/vid/propiedad-horizontal-227431>

García, Daniel. La Copropiedad (Comunidad de Bienes) *Derecho Virtual*. Obtenido el 30/01/2024.

<https://derechovirtual.org/copropiedad-comunidad-de-bienes-explicacion-con-ejemplos-reales/>

Polo Portilla, María José. La exoneración del pago de los gastos comunes por no uso, ¿cómo interpretarla? Blog *Según Propiedad Horizontal (Editorial Jurídica)*. 2023. Obtenido el 24/02/2024.

<https://blog.sepin.es/exoneracion-pago-gastos-comunes>

Navarro Selfa Abogados. (2023). *La responsabilidad solidaria en el pago de las cuotas comunitarias: doctrina establecida por los Tribunales*.

Obtenido el 12/02/2024.

<https://navarroselfaabogados.es/la-responsabilidad-solidaria-en-el-pago-de-las-cuotas-comunitarias-doctrina-establecida-por-los-tribunales/>

9. JURISPRUDENCIA

Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos:

Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, del 9 de diciembre de 1994, STEDH nº [16798/90](#), ECLI:CE:ECHR:1994:1209JUD001679890

Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos, del 19 de diciembre de 1998, STEDH nº 14967/89, ECLI:CE:ECHR:1998:0219JUD001496789

Sentencias del Tribunal Constitucional:

Sentencia del Tribunal Constitucional, Pleno, del 24 de mayo de 2001, STC 119/2001, BOE nº 137 (8 de junio de 2001), ECLI:ES:TC:2001:119

Sentencias del Tribunal Supremo:

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 26 de mayo, STS 111/1982, ECLI:ES:TS:1982:111.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 7 de diciembre, STS nº 1705/1984, ECLI:ES:TS:1991:6740

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 14 de noviembre, STS nº 397/1985, ECLI:ES:TS:1985:397.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 2 de diciembre, STS nº 6740/1991, ECLI:ES:TS:1991:6740

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, 30 de octubre de 1992, STS nº 8103/1992, ECLI:ES:TS:1992:8103

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 17 de febrero, STS nº 127/1993, ECLI:ES:TS:1993:703

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 1 de octubre. STS 900/2004, ECLI:ES:TS:2004:6143.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 25 de mayo, STS nº 373/2005, ECLI:ES:TS:2005:3382

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 18 de mayo, STS nº 2845/2006, ECLI:ES:TS:2006:2845

Sentencia del Tribunal Supremo, del 3 de mayo de 2007, Sala 1ª, STS nº 454/2007, ECLI:ES:TS:2007:2677

Sentencia del Tribunal Supremo, del 3 de abril de 2008, Sala 1ª, STS nº 264/2008, ECLI:ES:TS:2008:4020

Sentencia Tribunal Supremo, Sala 1ª, STS nº 23/2009, de 11 de febrero, ECLI:ES:APPO:2017:1552

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 29 de mayo, STS 335/2009, ECLI:ES:TS:2009:3331.

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 18 de noviembre, STS nº 720/2009, ECLI:ES:TS:2009:7117

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 29 de febrero, STS 596/2011, ECLI:ES:TS:2012:1588

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 7 de junio, STS nº 427/2011, ECLI:ES:TS:2011:4482

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 13 de noviembre, STS nº 691/2012, ECLI:ES:TS:2012:7511

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 6 de mayo, STS nº 342/2013, ECLI:ES:TS:2013:3124

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 3 de octubre. STS nº 596/2013, ECLI:ES:TS:2013:4741

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 10 de febrero. STS nº 38/2014, ECLI:ES:TS:2014:232

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 22 de abril, STS 211/2015, ECLI:ES:TS:2015:1536

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 20 de febrero, STS nº 85/2020, ECLI:ES:TS:2012:804

Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1ª, del 18 de noviembre, STS nº 791/2022, ECLI:ES:TS:2022:4242

Sentencias de Audiencias Provinciales:

Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete, Sección 1ª, del 6 de marzo, SAP nº 168/2020, ECLI:ES:APAB:2020:168

Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 1ª, del 22 de junio, SAP nº 622/2022, ECLI:ES:APO:2022:2049

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 16ª, del 22 de marzo SAP nº 133/2018, ECLI:ES:APB:2018:2130

Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 16ª, del 10 de mayo, SAP 201/2018, ECLI:ES:APB:2018:5133

Auto de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14ª, del 26 de junio, AAP 4027/2019, ECLI:ES:APB:2019:4027ª

Sentencia de la Audiencia Provincial de Burgos (Sección 3ª), del 16 de diciembre, SAP nº 638/2019, ECLI:ES:APBU:2019:1249

Sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección 1ª, del 5 de julio. SAP nº 305/2012, ECLI:ES:APCO:2012:1559

Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, Sección 2ª, del 7 de abril, ECLI:ES:APSS:2017:308

Sentencia de la Audiencia Provincial de Granada, Sección 4ª, del 11 de octubre, SAP 1459/2018, ECLI:ES:APGR:2018:1459

Sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, Sección 2ª, del 27 de enero, SAP nº 50/2020, ECLI:ES:APH:2020:48

Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja, Sección 1ª, del 26 de mayo, SAP nº 120/2016, ECLI:ES:APLO:2016:238

Sentencia de la Audiencia Provincial de León (Sección 2ª), SAP nº 145/2016 de 9 de mayo, ECLI:ES:APLE:2016:468

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12ª), SAP 110/2014, de 12 de marzo, ECLI:ES:APM:2014:4677

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8ª, del 3 de mayo. SAP 238/2016, ECLI:ES:APM:2016:13741

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 9ª), SAP nº 284/2016 de 19 de mayo, ECLI:ES:APM:2016:7285

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 8ª, del 12 de diciembre, SAP nº 525/2017, ECLI:ES:APM:2017:16699

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11ª), SAP 68/2018, de 5 de marzo, ECLI:ES:APM:2018:2984

Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5ª), del 26 de julio de 2011, SAP 348/2011, ECLI:ES:APMA:2011:3558

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 1ª, del 23 de septiembre, SAP 173/2013, ECLI:ES:APNA:2013:737

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 3ª), SAP nº 439/2016 de 29 de septiembre, ECLI:ES:APNA:2016:957

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 3ª, del 16 de octubre, SAP 510/2019, ECLI:ES:APNA:2019:994

Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, Sección 3ª, del 22 de noviembre, SAP 1087/2019, ECLI:ES:APNA:2019:1087

Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 6ª), SAP nº 346/2017 de 13 de julio, ECLI:ES:APPO:2017:1552

Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 1ª, del 23 de octubre, SAP nº 500/2017, ECLI:ES:APPO:2017:2154

Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, 30 de enero de 1996, SAP nº 30/1996, AC 1996/171

Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, Sección 2ª, del 15 de diciembre, SAP nº 236/2020, ECLI:ES:APTO:2020:2060

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, del 13 de mayo. SAP nº 201/2016, ECLI:ES:APV:2016:4815

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª, del 24 de enero, SAP nº35/2019, ECLI:ES:APV:2019:1043

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, del 13 de junio, SAP 259/2019, ECLI:ES:APV:2019:2838

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7ª, del 23 de noviembre, SAP nº 474/2020, ECLI:ES:APV:2020:4518

Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª, del 22 de febrero, SAP nº 438/2021, ECLI:ES:APV:2021:438

Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 2ª), SAP nº 330/2020, de 17 de noviembre, ECLI:ES:APZ:2020:2316