



Universidad de Valladolid

ESCUELA DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y DEL TRABAJO DE
SORIA.

Grado en Relaciones Laborales y Recursos Humanos.

TRABAJO FIN DE GRADO

LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Presentado por Susana Gómez Puente.

Tutelado por Jesús Plaza Almazán.

Soria, Septiembre de 2014



LEY SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

ÍNDICE

-MOTIVACIÓN.....	4
-INTRODUCCIÓN.....	5-6

CAPÍTULO I COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

1.1-Ámbito de aplicación.....	8-9
1.2-Elementos de una comunidad.....	10-11
1.2.1 Elementos comunes y privativos en una comunidad.....	10
1.2.2 Desafectación de los elementos comunes.....	11
1.3-Usos y limitaciones de los elementos	11-15
1.3.1 Derechos de los Propietarios	11-12
1.3.2 Obligaciones de los Propietarios	13-15

CAPÍTULO II FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

2.1-Órganos de Gobierno	17-24
2.1.1 Junta de Propietarios.....	18-19
2.1.2 Presidente-Vicepresidente.	19-20
2.1.3 Secretario.	20-22
2.1.4 Administrador.	22-24
2.2-Adopción de acuerdos de la Comunidad de Propietarios-Mayorías .	25-33
2.2.1 Actuaciones con carácter obligatorio.....	25-27
2.2.2 Requieren autorización administrativa en todo caso.	27
2.2.3 Unanimidad del total de Propietarios que a su vez representen el total de las cuotas de participación.....	27-28
2.2.4 Mayoría de 3/5 del total de Propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las Cuotas de Participación.....	28-30
2.2.5 Mayoría de 1/3 del total de Propietarios que a su vez representen 1/3 de las Cuotas de Participación	30
2.2.6 Mayoría simple de los Propietarios	30
2.2.7 Comunicación previa	31
2.2.8 Consideraciones generales. respecto a las mayorías exigidas para la adopción de acuerdos	31-33

2.3-Impugnación de acuerdos.....	33-35
2.3.1 Potestad para impugnar acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios.....	33
2.3.2 Acuerdos impugnables adoptados por la Junta de Propietarios.....	34
2.3.3 Regulación impugnación de acuerdos de la Comunidad.....	34
2.3.4 Significado de salvar el voto de la Junta de Propietarios.....	34
2.3.5 Ausentes en la Junta de Propietarios.....	34
2.3.6 Plazos para impugnar los acuerdos de la Comunidad.....	35

CAPÍTULO III GESTIÓN ECONÓMICA DE LA COMUNIDAD.

3.1-Recursos Económicos de la Comunidad.....	37-45
3.1.1 Cuotas de participación	38-39
3.1.2 Fondo de Reserva	39-40
3.1.3 Créditos concedidos por los bancos.....	40
3.1.4 Ayudas rehabilitación	40-41
3.2-Gastos de la Comunidad	41-42
3.2.1 Gastos Comunes u ordinarios	41-42
3.2.2 Gastos extraordinarios	42
3.3-Morosidad.....	43-45
3.3.1 Morosidad de los vecinos-Procedimiento Monitorio	43-44
3.3.2 Impagos por parte de las Entidades Bancarias.....	44-45
-CONCLUSIONES	46-50
- BIBLIOGRAFÍA.....	51-52
-WEBGRAFÍA.....	53

ANEXO I

CUESTIONARIO ADMINISTRADORES DE FINCAS.....	54
---	----

ANEXO II

CARTA ELABORADA POR EL CONSEJO GENERAL DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DESTINADA A ANA M ^a PASTOR JULIÁN. MINISTRA DE FOMENTO.....	55-56
--	-------

ANEXO III

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE SORIA.....	57
---	----

MOTIVACIÓN

MOTIVACIÓN

A la hora de adquirir una vivienda, hemos de tener en cuenta una serie de aspectos, puesto que dicha adquisición implica tanto el reconocimiento de derechos como el cumplimiento de una serie de obligaciones que debemos conocer para nuestro beneficio y el de la Comunidad de la que pasaremos a formar parte.

En la situación económica en la que nos encontramos, es imprescindible toda la información referente a la compra del inmueble desde el inicio, puesto que el desconocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, que es la encargada de establecer el funcionamiento de las Comunidades de Propietarios, nos puede llevar a contraer directamente una deuda con la Comunidad al adquirir una vivienda con cargas, por ello es tan necesario asegurarse previamente de que esta esté libre de cargas, puesto que en caso contrario, seríamos nosotros quienes tendríamos que hacer frente a la deuda contraída por el anterior propietario.

Las cargas que podemos adquirir de manera indirecta, acuerdos adoptados por las Juntas, reclamaciones respecto a conductas molestas de nuestros vecinos o deudas pendientes, resultan temas muy interesantes a la hora de desglosar su contenido y actuales modificaciones, puesto que en la citada Ley encontramos un instrumento valioso para poder conseguir una convivencia en armonía.

Por lo tanto, con este trabajo lo que se pretende es analizar las modificaciones sufridas por la Ley de Propiedad Horizontal en los últimos años tanto a nivel de mantenimiento de los elementos propiedad de la Comunidades y sistema de gestión, como a nivel de procedimiento para la adopción de acuerdos y reclamación de deudas pendientes contraídas con la Comunidad, indicando las ventajas e inconvenientes que estas modificaciones suponen basándonos en estudios, encuestas realizadas, últimas noticias, jurisprudencia, normativa vigente etc.

Conoceremos asimismo, las distintas visiones que se puede tener de un hecho dependiendo del punto de vista desde el que se mire, como es el caso de los Administradores de fincas y las entidades bancarias.

Con ello, nos podremos hacer una idea de las situaciones con las que se encuentran las Comunidades y Administradores a la hora de gestionar una Comunidad de Vecinos y veremos que ello es mucho más complejo de lo que a simple vista puede parecer.

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN:

En la Ley de Propiedad Horizontal se conjuga la propiedad separada e individualizada de los diferentes pisos o locales de un edificio, o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, con un derecho de copropiedad, inherente a aquella propiedad individualizada, sobre los elementos comunes del edificio, que son necesarios para su adecuado uso y disfrute, incluyendo todos los elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

También cabe destacar que en el 47 de la Constitución Española, se recoge el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, y para ello muchas veces será necesario hacer una serie de reparaciones que deberán contar con el acuerdo previo de la Junta de Propietarios y la solicitud de las licencias oportunas.

Para la regulación de las relaciones humanas y la correcta convivencia entre los propietarios de una misma Comunidad, se aprueba la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en ella podremos encontrar las pautas a seguir para poder disfrutar de una buena relación entre los miembros de la Comunidad de vecinos, indicando los derechos y obligaciones de cada propietario, Órganos de gestión y administración con potestad para tomar las decisiones más oportunas en cada momento y los procedimientos que han de llevarse a cabo para una correcta adopción de acuerdos.

Desde el año 1960, pasa un largo periodo de tiempo hasta que se producen modificaciones en ella, estas variaciones vienen motivadas por los problemas sociales y económicos existentes sobre todo en el sector de la construcción, y se continúa con la búsqueda de una mayor eficiencia energética de los edificios, ajustándose a las exigencias europeas, mediante reducción de consumos y el uso de energías limpias¹.

Varias son las Leyes que han contribuido en la redacción del actual texto de la Ley de Propiedad Horizontal, destacando entre sus aportaciones la simplificación de los procedimientos judiciales, obligación de cese de actividades molestas en los elementos comunes-privativos y reclamaciones de deudas contraídas con la Comunidad a través del Procedimiento Monitorio², que como veremos, van a ser herramientas indispensables para la Comunidad a la hora de poner fin a conductas molestas e incluso peligrosas de algunos vecinos y la facilitan y agilizan las reclamaciones dinerarias de la Comunidad a través del citado Procedimiento Monitorio.

También podremos ver a lo largo del trabajo las modificaciones introducidas en materia de accesibilidad universal de las personas con discapacidad, para la consecución de una igualdad real en el uso de los elementos comunes, dispositivos mecánicos o electrónicos³, y con la eliminación de la unanimidad a la hora de la adopción de acuerdos veremos que es más sencillo conseguir la mayoría necesaria para la instalación de ciertos dispositivos que facilitan el acceso al exterior de las personas con discapacidad o movilidad reducida.

¹ Directiva 2012/27 y el Paquete 20-20-20 de Energía y Cambio Climático.

² Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil.

³ Ley 26/2011 de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las personas con discapacidad.

INTRODUCCIÓN

Igualmente comprobaremos las últimas modificaciones introducidas para el fomento de actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, para asegurar la calidad de vida y la efectividad del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada⁴, facilitando en algunos casos hasta la construcción de elementos en otras ubicaciones con el objetivo de conseguir un adecuado mantenimiento de los edificios.

Y por último, conoceremos los recursos económicos con los que cuenta la Comunidad para hacer frente a los gastos comunitarios.

⁴ Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, Regeneración y renovación urbanas.

CAPÍTULO I

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

CAPÍTULO I

1.1 AMBITO DE APLICACIÓN:

-Comunidades de propietarios con Título Constitutivo.

Estarán constituidas con arreglo a lo dispuesto en el art.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual establece que el Título Constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto cada uno de aquellos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria⁵.

-Comunidades de propietarios sin Título Constitutivo:

Estas reunirán los requisitos establecidos en el art 396 del Código Civil⁶.

-Complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

Las peculiaridades de estos Complejos, hacen necesario destinar exclusivamente un Capítulo en la Ley de Propiedad Horizontal para su regulación, concretamente el Capítulo III, aunque debemos matizar que éste solo será de aplicación en los casos en que dichos Complejos se constituyan en una sola Comunidad de propietarios con la fijación de la cuota de participación que corresponda a cada piso o local, o en una agrupación de comunidades de propietarios, de no ser así, el contenido del citado Capítulo será de carácter supletorio.

La regulación de estos Complejos da respuesta a las solicitudes formuladas para su regulación por juristas e incluso por la Dirección General de los Registros y del

⁵ (Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria) y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

⁶ “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquellos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Notario debido a su proliferación y las diversas fórmulas organizativas que estas pueden adoptar.

La nueva redacción extiende el ámbito de aplicación de la Ley a las Subcomunidades y las Entidades Urbanísticas de conservación (Art 2):

-Las subcomunidades:

Estas disponen de título constitutivo, estarán compuestas de varios propietarios en régimen de comunidad, para el uso y disfrute exclusivo, de determinados elementos o servicios comunes dotados de unidad e independencia funcional o económica.

Un claro ejemplo serían las urbanizaciones de la costa, están formadas por varios bloques de viviendas (Comunidades de propietarios con Título Constitutivo) que funcionan de manera individualizada pero comparten elementos comunes como la piscina o las canchas deportivas, siendo el recinto entero la Comunidad y cada bloque de viviendas la subcomunidad.

-Las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Tales entidades poseen unas características concretas, son entidades de derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Nacen como consecuencia del deber de conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, una vez recepcionadas aquéllas por el municipio.

Dicho deber de conservación puede corresponder al propio municipio o a los propietarios de solares en el sector o unidad de ejecución objeto de las citadas obras de urbanización.

Cuando corresponde a los propietarios, éstos han de agruparse en Entidad Urbanística de Conservación, de ahí que su adscripción sea obligatoria.

Y como viene recogido en el artículo 67 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León:

Los propietarios afectados por actuaciones urbanísticas podrán participar en su gestión mediante entidades urbanísticas colaboradoras, como las juntas de compensación, las asociaciones de propietarios en los sistemas de cooperación, concurrencia y expropiación y las destinadas a la conservación y mantenimiento de la urbanización.

Tendrán carácter administrativo y dependerán en este orden del Ayuntamiento; asimismo se regirán por el Derecho público en lo relativo a organización, formación de voluntad de sus órganos y relaciones con el Ayuntamiento.

De lo anteriormente indicado, podemos afirmar que este tipo de Entidades tiene una mayor regulación por normativa de las Administraciones Públicas, que por la propia Ley de Propiedad Horizontal, de hecho, su constitución y estatutos serán aprobados por el Ayuntamiento con el procedimiento que se señale reglamentariamente, no pudiendo acordar su disolución hasta que haya cumplido todos sus compromisos de gestión urbanística.

1.2 ELEMENTOS DE UNA COMUNIDAD.

1.2.1 ELEMENTOS COMUNES Y PRIVATIVOS EN UNA COMUNIDAD.

Los **elementos privativos** son espacios delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común o a la vía pública, así como todos los elementos arquitectónicos o instalaciones que estén incluidos dentro de su perímetro y sirvan en exclusiva al propietario.

Son elementos privativos cada una de las viviendas y los locales comerciales de un edificio, así como los garajes o los trasteros que hayan sido configurados como tales.

Los **elementos comunes** son todos aquellos elementos arquitectónicos o servicios de un edificio que no son susceptibles de aprovechamiento independiente por cada propietario, y han sido establecidos para dar servicio común a todos los propietarios de la Comunidad.

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

Una vez especificados los elementos de una Comunidad, cabe destacar el especial cuidado que hay que tener respecto a la publicidad engañosa que se genera entorno a estos, puesto que es cada vez más frecuente la difusión de una serie de servicios, que una vez formalizada la compra-venta de la vivienda no se habilitan o no se terminan, al igual que ocurre con la disminución de las calidades establecidas.

Cuando una promotora ofrece una serie de servicios y calidades en sus folletos publicitarios, debe ejecutarlos, puesto que forman parte del contrato, generando así la obligación por parte de la promotora de llevarlos a cabo⁷.

⁷ Sentencia de fecha 30.05.2011, del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

1.2.2 DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES.

Significa la conversión de dichos elementos comunes, en privativos.

En la mayoría de las ocasiones en las que una Comunidad de Propietarios decide acordar la desafectación de elementos comunes, su finalidad es la obtención de capital para aumentar los fondos comunitarios y a su vez, al disminuir las cuotas de participación, reducir los gastos que este tipo de propiedades supone.

-ACTUACIONES NECESARIAS PARA LA DESAFECTACIÓN DE ELEMENTOS COMUNES:

-Convocatoria de la Junta de propietarios para el debate, exposición de pormenores y aprobación del asunto (por unanimidad de todos los propietarios).

-Dejar constancia de los propietarios asistentes y notificación posterior del acuerdo a todos los propietarios.

-Dejar constancia de la cuota de participación que corresponderá al nuevo elemento privativo y modificación del resto de las cuotas.

-Facultar expresamente al Presidente de la Comunidad para el otorgamiento de escritura y cualquier otra gestión administrativa necesaria para proceder a su inscripción registral.

Es conveniente hacer constar también el destino del dinero a percibir, puesto que se puede usar para aumentar el fondo de reserva de la Comunidad o distribuir la parte que le corresponda a cada propietario, según la cuota de participación asignada.

1.3 USOS Y LIMITACIÓN DE LOS ELEMENTOS.

1.3.1 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.

Desde la adquisición de la vivienda, los propietarios disponen del derecho de uso tanto de los elementos privativos como de los elementos comunes de los que seremos copropietarios con el resto de los vecinos.

Los propietarios disfrutarán de estos elementos siempre respetando al resto de los vecinos, sin provocar ningún tipo de menoscabo a los derechos de estos.

Podrán proponer a la Junta de Propietarios temas para adopción de acuerdos y asistir con derecho a voto a dichas Juntas salvo que estuvieran privados de él por tener deudas sin satisfacer con la Comunidad de Propietarios.

CAPÍTULO I

Podrán exigir mejoras cuando lo requiera la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características como veremos en el apartado 2.2.1, al igual que proponer a la Junta de Propietarios temas para adopción de acuerdos.

En los casos de desacuerdo con las actuaciones acordadas por la Comunidad, podrán ejercitar las acciones judiciales necesarias para la defensa de sus derechos e intereses en relación con la propiedad del piso o local.

La Ley de Propiedad Horizontal establece derechos básicos se uso de elementos siempre que no supongan un perjuicio para el resto de los propietarios y les da la potestad para participar activamente en la toma de decisiones que tengan que ver con la modificación de estos elementos, al igual que permite ejercer acciones judiciales cuando sientan que se vulnera algunos de sus derechos o no estén de acuerdo con los acuerdos adoptados por considerarlos abusivos.

-LIMITACIÓN DE LOS DERECHOS

La Ley de Propiedad Horizontal establece que los propietarios podrán realizar modificaciones en su piso o local, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, estructura, configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta previamente de tales modificaciones a quien represente a la Comunidad.

Igualmente establece que en el caso de observar la necesidad de reparaciones de carácter urgente en algún elemento comunitario, debemos comunicarlo al administrador lo antes posible.

Otro de los aspectos que recoge la Ley, es la limitación o prohibición de ciertas actividades a través de los Estatutos de la Comunidad, ya sea en elementos comunes o privativos, que si bien no es obligatoria ni su existencia ni su inscripción en el Registro de la Propiedad, si es recomendable puesto que de no ser así, sólo serían de aplicación a los propietarios actuales de la Comunidad, pero no a los futuros.

-ACTIVIDADES MOLESTAS, PROHIBIDAS EN LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

TIPOS DE ACTIVIDADES:

- **Actividades molestas:** Las que constituyan una incomodidad por ruidos o vibraciones, por humos, gases, olores...

- **Actividades insalubres:** Las que den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que puedan resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana.

- **Actividades nocivas:** Las que puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola.

1.3.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Podemos decir que las obligaciones básicas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal son del respeto de las instalaciones generales de la Comunidad y demás elementos comunes, haciendo un uso adecuado de los mismos y el mantenimiento del buen estado de conservación tanto de los elementos comunes como de los privativos.

Esto debe ser así puesto que es necesario para el mantenimiento del edificio, para tener unas buenas relaciones con el resto de los propietarios y porque responderemos por los daños que ocasionen por negligencia propia o de las personas que tengamos a cargo.

Una de las obligaciones que produce más conflictos es la de consentir en la 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 resarza al dueño de los daños y perjuicios ocasionados.

Esta modificación incrementa el grado de consentimiento a la hora de realizar reparación o permitir servidumbres imprescindibles en la propia vivienda, teniendo derecho a que la Comunidad le indemnice por los daños y perjuicios ocasionados.

A cerca de esta obligación, podemos citar la Sentencia STS 5021/2013, de fecha 16.10.2013, en la que una vecina de Barakaldo demandaba a su Comunidad de Propietarios por los daños y perjuicios producidos en su negocio y reclamaba una indemnización por los problemas que la colocación de un ascensor supuso para ella.

Tras varias reuniones de la Comunidad de Propietarios se acordó (con voto favorable de la demandante) la instalación de ascensor en zona ocupada por el negocio de dicha vecina, a cambio de la segregación del local, cambiar la utilidad de una de las partes del local comercial a viviendas, y la instalación de salida de gases y ventilación necesaria para las viviendas respetando la normativa.

Al proceder a la instalación de la salida de ventilación bajo la supervisión de los técnicos de obra del ascensor, éstos se percatan de que las tuberías que se iban a instalar no eran las acordadas y por lo tanto dan traslado de ello a la Comunidad, la cual al recibir esta información, decide no dar autorización para acometer las salidas.

Una vez decidido esto, la vecina se encuentra con que al ocupar el ascensor más de lo que se había pensado, el foso del ascensor se coloca en el lugar donde está ubicado el aseo y la cocina, por lo tanto no se puede continuar con el negocio abierto y demanda a la Comunidad por los daños y perjuicios que la colocación de dicho ascensor le supone.

El Tribunal de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal (art 9, 17 y 18) falla a favor de dicha vecina, concediéndole así derecho a la indemnización correspondiente en función de los metros ocupados, la depreciación del local (que estaba arrendado) y los gastos de adaptación del local para que vuelva a contar con las estancias anuladas.

CAPÍTULO I

Por otro lado, en los casos de adquisición de vivienda, si el inmueble tuviera cantidades pendientes de satisfacer a la Comunidad, el nuevo propietario respondería de ellas, pero no sólo de la anualidad en curso, y del año natural inmediatamente anteriores, sino que tendría que satisfacer la deuda acumulada de los tres años anteriores.

A la hora de adquirir una vivienda, se debe obtener previamente los certificados pertinentes para corroborar que el inmueble está libre de cargas, teniendo en cuenta este aumento de años se hace más imprescindible aún, puesto que la deuda puede llegar a ser muy cuantiosa.

El transmitente deberá aportar certificación sobre el estado de deudas con la Comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado es esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

Si la compraventa se realiza a través de préstamo hipotecario, suele ser el propio banco el solicitante del certificado de estar al corriente de las deudas con la Comunidad del anterior propietario, pero en el caso realizar el pago en efectivo, talón o similares, es el futuro propietario el que deberá asegurarse de que el inmueble está libre de cargas solicitando el correspondiente certificado.

Estos certificados, son necesarios a la hora de realizar la compraventa de la vivienda para que el comprador no se encuentre después con deudas que satisfacer, pero lo llamativo es que en algunos casos los administradores han cobrado por la emisión del certificado, en principio la Ley y sus reformas no entran a conocer del pago de tasas por emitir este tipo de documento, sólo se ocupan de la responsabilidad que esto supone, sobre todo en el caso de no disponer de administrador.

Los propietarios deberán contribuir, con arreglo a su cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva de la Comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y en su caso, para las obras de rehabilitación.

También contribuirán en la constitución del fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la Comunidad y estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por cien de su último presupuesto ordinario, sobre el cual volveremos a tratar en el apartado 3.1.2.

El adquirente de una vivienda o local, responde con el propio inmueble de las cantidades adeudadas a la Comunidad de Propietarios para el sostenimiento de sus gastos, por lo tanto, el propietario deberá tener en cuenta que puede llegar hasta a perder el piso o local por no abonar las cuotas de la Comunidad.

Igualmente tenemos la obligación de 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 y el cambio de titularidad de la vivienda o local.

COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Debemos indicar que los gastos que no se puedan imputar de manera individualizada se considerarán generales, sin que el no uso del servicio exima del cumplimiento de las obligaciones que genere, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4, referente a los acuerdos adoptados para establecer nuevas instalaciones, servicios o mejoras.

Y para finalizar, añadir que aunque no venga recogido en la Ley de Propiedad Horizontal, según establece el Real Decreto 828/2013 respecto a medidas tributarias, con efectos del 01 de Enero del año 2014, las Comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal que no desarrollen ningún tipo de actividad empresarial, pero que sí realicen operaciones con terceras personas estarán obligadas a presentar la declaración de dichas operaciones si han superado los 3.005,06€ durante el ejercicio económico.2014 (modelo 347). Un ejemplo sería el arrendamiento de locales para negocios.

CAPÍTULO II

**FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE
PROPIETARIOS.**

CAPÍTULO II

2.1 ORGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD.

- JUNTA DE PROPIETARIOS.
- PRESIDENTE-VICEPRESIDENTE.
- SECRETARIO.
- ADMINISTRADOR.

2.1.1. LA JUNTA DE PROPIETARIOS:

Es el órgano de gestión y administración de la Comunidad y sus competencias son las siguientes:

- Nombrar y remover a las personas que ostentan cargos comunitarios y resolver reclamaciones que formulen los titulares de los pisos.
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los presupuestos y ejecución de obras de reparación y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- Conocer y decidir de los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

-ASISTENCIA A LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

La asistencia será personal o por representación mediante un escrito firmado por el propietario.

En el caso de los propietarios que en el inicio de la Junta no estuvieran al corriente de las deudas vencidas y no las hubieran impugnado judicialmente, podrán asistir, pero no tendrán derecho a voto.

La Junta se reunirá al menos una vez al año, pudiendo proponer los propietarios temas a tratar en ella como parte del orden del día, presentándolas por escrito.

-CONVOCATORIAS:

-Ordinaria: Ésta se reunirá al menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas con una antelación de 6 días o cuando lo considere:

- El Presidente.
- La cuarta parte de los propietarios.
- Un número de propietarios que representen al menos, el 25% de las cuotas de participación.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

Si en primera convocatoria no asistiera la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria el mismo día, una vez transcurrida media hora.

-Extraordinaria: Se convocarán de forma excepcional para tratar asuntos de urgencia y gravedad que no pueden esperar., con la antelación suficiente para el conocimiento de todos los interesados.

Dicha convocatoria será válida siempre que concurran todos los propietarios y así lo decidan, aun sin la convocatoria del Presidente.

Los acuerdos de la Junta de propietarios se recogerán en un libro de actas diligenciado.

2.1.2. EL PRESIDENTE, Y EN SU CASO, LOS VICEPRESIDENTES.

El Presidente será nombrado entre los propietarios mediante elección o sorteo y será el encargado de representar a la Comunidad en todos los asuntos que la afectan, además de:

- Convocar Junta ordinaria al menos una vez al año.
- Presidir las Juntas tanto ordinarias como extraordinarias.
- Ejercitar las acciones judiciales que acuerde la Junta ordinaria.
- Exigir el pago por vía judicial a los propietarios deudores.
- Visar los gastos y presupuestos.
- Hacer cumplir los acuerdos de la Junta.

El Vicepresidente. La existencia de esta figura es facultativa y la designación se realizará de la misma manera que en el caso del Presidente, siendo posible nombrar a más de uno. Son funciones del Vicepresidente de la Comunidad las siguientes:

- Sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste.
- Todas aquellas otras funciones que le sean atribuidas por la Junta de Propietarios.

En este apartado podemos destacar la Sentencia (STS 858/2014) de 19 de Febrero de 2014 del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil, en la que podemos ver la importancia que tiene en concreto una de las funciones del Presidente, cual es “Ejercitar las acciones judiciales que acuerde la Junta Ordinaria” en la Sentencia, una Comunidad de Vecinos de Estepona interpone demanda de juicio ordinario contra D^a. Tarsila por el cerramiento de terraza en su chalet.

Tras la pretensión del demandante de demolición de la obra realizada alegando que no contaba con autorización para la realización del citado cerramiento, se manifiesta la defensa indicando que para este tipo de acciones en elemento privativo sólo es necesario dar cuenta al Presidente de la Comunidad (art 7.1 LPH) y que éste cerramiento no producía menoscabo en la seguridad, estructura, estado exterior o configuración del edificio, más aún cuando existen otros cerramientos similares en la urbanización.

CAPÍTULO II

El Tribunal Supremo, una vez estudiado el caso, considera que es necesario el acuerdo de la Junta de propietarios que autorice expresamente al Presidente para ejercitar acciones judiciales (art 7.2 LPH) y puesto que no se obtuvo la citada autorización para la interposición de una demanda exigiendo la retirada de las obras realizadas, no procede la estimación de las pretensiones formuladas por la Comunidad de Propietarios y por lo tanto no es necesario el derribo del cerramiento.

También debemos puntualizar, que aunque en un principio podemos considerar que el Presidente de la Comunidad debe estar al corriente del pago para ejercer como tal, la Ley de Propiedad Horizontal sólo indica en el art.15.2 que los deudores no podrán ejercer su derecho a voto, por lo tanto el Presidente de la comunidad si podría ser un propietario moroso.

-REQUISITOS PARA LA CONVOCATORIA DE LAS JUNTAS:

La convocatoria deberá cumplir los siguientes requisitos:

- El lugar de la Junta.
- La fecha y la hora, tanto en primera como en segunda convocatoria.
- El orden del día
- Persona o personas que convocan.
- Relación de propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas con la Comunidad, advirtiendo de la privación del derecho de voto.

Además también podrán cumplir los siguientes:

- Que la convocatoria se entregue por escrito.
- Que se practiquen las citaciones en la forma prevista en el artículo 9h de la Ley.

-REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS PROPIETARIOS PARA EJERCER SU DERECHO A VOTO:

Para votar en una Junta es necesario que los propietarios se encuentren al corriente de pago en la Comunidad.

Los propietarios con alguna cuota pendiente de pago a la Comunidad podrán participar en las deliberaciones de la Junta, pero no podrán votar para adoptar una decisión, salvo que haya iniciado un procedimiento judicial para impugnar los acuerdos, o haya depositado las cantidades adeudadas en el juzgado o ante notario.

2.1.3 EL SECRETARIO.

Este deberá ser elegido por la Comunidad de entre los propietarios o podrá ser un profesional reconocido, como por ejemplo un administrador de fincas o una empresa dedicada a esta actividad, correspondiendo a esta figura las siguientes funciones:

- 1- Certificar el acuerdo de la Junta de Propietarios que autoriza el ejercicio de la acción de cesación y que debe de acompañarse con la demanda.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

2- Certificar el acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios aprobando la liquidación de la deuda con la Comunidad con el visto bueno del Presidente, así como la notificación del referido acuerdo al propietario moroso, como presupuestos de admisibilidad del proceso monitorio.

3- Certificar el estado de deudas de una vivienda o local con el visto bueno del Presidente cuando se va a enajenar con el fin de que el adquirente tenga una información completa.

4- Recibir por parte del propietario del piso o local la comunicación del domicilio a efectos de citaciones y notificaciones.

5- Recibir por parte del propietario del piso o local la comunicación sobre el cambio de la titularidad del piso o local.

6- Practicar las citaciones y notificaciones a los propietarios.

7- Redacción de las actas de las Juntas de Propietarios que deberán ser cerradas con su firma y la del Presidente y proceder a la subsanación de sus defectos y errores.

8- Recibir el comunicado del voto discrepante de los propietarios ausentes de la Junta.

9- Custodiar los Libros de Actas de la Junta de Propietarios y conservar en el plazo de cinco años las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

También hay que indicar que cuando una Comunidad de propietarios contrata los servicios de un administrador de fincas, salvo que se pacte lo contrario, será éste el que realice las funciones del secretario.

-ACTAS

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se reflejarán en un libro de actas diligenciado por el Registrador de la Propiedad, y que custodiará el Secretario de la Comunidad.

En el contenido del Acta, se deberá reflejar la siguiente información:

-Fecha y lugar de celebración.

-El autor de la convocatoria y propietarios que la hubieran promovido.

-Carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

-Relación de asistentes y cargos, propietarios representados y cuotas de participación.

CAPÍTULO II

-Orden del día de la reunión.

-Acuerdos adoptados y nombres de los propietarios a favor y en contra en caso necesario, así como las cuotas que representen.

El Acta se cerrará con las firmas del Presidente y secretario al terminar la reunión o dentro de los 10 días naturales siguientes y se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido.

-NOTIFICACIONES REALIZADAS A LOS PROPIETARIOS.

El art. 19 de la LPH, establece un plazo de diez días naturales siguientes a la reunión, exclusivamente para cerrar el acta con las firmas del Presidente y de Secretario, pero no para remitir la misma a los distintos propietarios aunque tal remisión debería efectuarse una vez firmada y cerrada esta, salvo que alguna causa justificara la dilación.

También se tiene que contemplar la posibilidad de que puede llegar a bastar, la colocación de un ejemplar del acta en el tablón de anuncios de la Comunidad, para que sirva de comunicación a todos los titulares que no les haya llegado por la vía ordinaria.

2.1.4 EL ADMINISTRADOR.

La existencia de esta figura no es de cumplimiento obligatorio, aunque si suele existir debido a la gran problemática que existe en las Comunidades de vecinos, debiendo desarrollar las siguientes funciones:

-Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

-Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.

-Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

-Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.

-Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la Comunidad.

-Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

En la actualidad es una figura que se hace cada vez más necesaria, sobre todo a la hora mediar entre los propios vecinos o incluso entre la Comunidad y los proveedores con los que tienen deudas pendientes de pago, puesto que debido a la situación económica actual se viven situaciones difíciles en las que los administradores se ven en el medio de impagos de Comunidades, o retrasos en el pago de cuotas u obras por no estar conformes con los acuerdos adoptados.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Ante la inminente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal y debido a los problemas económicos y de gestión en las Comunidades, los administradores proponen como garantía frente a las deudas de los propietarios la ampliación de 1 a 5 años el periodo de reclamación de las deudas pendientes al futuro propietario de la vivienda y una mayor flexibilidad en las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos, así como una mayor especificación respecto a formas de resolver situaciones conflictivas como la negativa de un propietario a permitir el acceso a su vivienda en caso de necesidad o condiciones en cuanto a petición de créditos a entidades bancarias.

Una vez publicado el nuevo texto de la Ley, podemos comprobar que se ha contemplado en él la ampliación solicitada respecto al periodo de reclamación de deudas pendientes aunque sea de 3 años en lugar de 5 años y el segundo plano al que relegan los acuerdos adoptados por unanimidad.

Por otro lado nos encontramos con el total desacuerdo del colectivo a la aprobación del Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales, dando cabida a profesionales sin colegiar, considerando que la aprobación de dicha Ley traerá consigo una menor garantía y vigilancia en la calidad de los servicios que se presten, la no formalización en algunos casos de seguros de responsabilidad civil frente a daños que involuntariamente haya podido causar en el ejercicio de sus funciones, control de titulación homologada y formación continua..etc.

En este sentido se ha realizado un estudio social⁸ en el que se preguntaba a la población entre otros aspectos, si se consideraba fundamental la labor del Administrador en cuanto a una seguridad jurídica y si la pertenencia a un Colegio Profesional es una garantía, siendo los datos obtenidos del 67,8% y 82,3% respectivamente.

Estos porcentajes son unos buenos resultados, sin embargo chocan con los resultados obtenidos personalmente en la encuesta realizada a profesionales del Sector en Soria y cuyas preguntas se pueden consultar en el Anexo I, de las cuestiones planteadas podemos conocer el punto de vista de los Administradores de Fincas:

El incumplimiento de las obligaciones por parte de los propietarios, bien por desconocimiento o provocado por hacer caso omiso de estas, traen como consecuencia el inicio de conflictos entre ellos, esta situación trae aparejada una mayor dificultad en la adopción de acuerdos y coloca en situaciones incómodas a los administradores, puesto que en muchas ocasiones se ven obligados a mediar, para evitar males mayores.

En este sentido podemos indicar que el gran número de propietarios que componen algunas Comunidades, tampoco ayuda a la hora gestionar una Comunidad, puesto que aunque sea una ventaja a la hora de compartir los gastos, también provoca que sea mas complicado el entendimiento entre ellos.

Una de las obligaciones que se incumple cada vez con más asiduidad es el del pago de las cuotas, puesto que con la situación económica actual, los propietarios se ven obligados a dejar de pagarlas, acumulando así una gran deuda con la Comunidad.

⁸ Estudio de opinión sobre la función de los Administradores de Fincas realizado por SIGMADOS. Octubre de 2013.

CAPÍTULO II

En otros casos, el impago se usa como medida de presión para conseguir que se realice alguna reparación pendiente, como podría ser el caso de filtraciones en plazas de garaje. Los Administradores necesitarían tener más opciones que intentar razonar con el vecino a reclamar por vía judicial, consideran que en ese aspecto les faltan herramientas para la resolución de problemas que se pueden presentar.

Este tipo de situaciones de impagos, se intenta resolver siempre sin llegar a los Tribunales, puesto que el procedimiento se podría dilatar mucho en el tiempo, incluso en algunos casos los propios vecinos responsabilizan del impago a la mala gestión del administrador, por no poder conseguir que los deudores salden sus deudas con la Comunidad sin tener que llegar a requerirlo por vía judicial.

Por otro lado, destacar que la reforma realizada en el art 9.1.e en cuanto a las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos, facilita la toma de decisiones, puesto que la unanimidad queda relegada a un segundo plano, siendo sólo necesaria en casos concretos.

Y en lo referente a la obligación de rehabilitación de edificios con una antigüedad de 40 años, consideran que es una medida de seguridad para el buen mantenimiento de dichos edificios, pero que puede provocar un mayor endeudamiento de las Comunidades.

Una vez conocida la opinión de la sociedad y de los propios Administradores, nos hacemos eco de dos noticias cuanto menos llamativas respecto a la mala praxis de algunos profesionales, se supone que los vecinos depositan cierta confianza en los Administradores a la hora de gestionar la Comunidad, pero lo que no se esperaban unos vecinos de Oropesa de Mar (Castellón)⁹, era que su Administrador les iba a estafar 90.000€ destinados a obras y otros servicios, según nos indican, la Empresa desviaba el dinero de estos vecinos a cuentas propias o asociadas y los vecinos por lo visto no se dieron cuenta, pero lo más curioso es que se indica que por este tipo de irregularidades ya se le había detenido once veces al Administrador de esta mercantil y su caso estaba en los Juzgados, pero si ya se sabía que esta persona había cometido irregularidades ¿por qué no se le ha suspendido temporalmente? ante estas situaciones ¿cómo puedes saber si tu Administrador es un estafador?.

Por desgracia este no es un hecho aislado, también en Zaragoza¹⁰ se produjo otro caso similar en el que se sacaron progresivamente hasta 60.000€ de los fondos de la Comunidad, pero no terminó aquí el problema, la Comunidad tuvo que aportar otros 17.000€ para hacer frente entre otros de los gastos pendientes, sanciones tributarias, recargos de apremio e intereses por descubiertos en cuenta derivados del fraude de su Administrador.

⁹ Dos administradores de fincas estafan 90.000 euros a 662 vecinos. Publicaciones ABC.es, Comunidad Valenciana.

¹⁰ Piden cárcel para un administrador de fincas por «limpiar» la cuenta de una comunidad de vecinos. ABC.es, Aragón.

2.2-ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS-MAYORÍAS CUALIFICADAS.

2.2.1 ACTUACIONES CON CARÁCTER OBLIGATORIO.

Este tipo de obras o trabajos serán identificados por su obligatoriedad, no requiriendo acuerdo previo de la Junta de Propietarios, y siendo solicitados por los propietarios o exigidos por las Administraciones Públicas.

Entre ellos se encuentran los necesarios para el adecuado mantenimiento y deber de conservación del inmueble y servicios y para cumplir requisitos básicos entre ellos los de accesibilidad universal, requisito tan amplio como inespecífico.

También incluiría las condiciones de ornato, pudiendo encontrar otro amplio abanico de trabajos a realizar, puesto que puede ir de la reposición de las flores de la entrada como el brillo de los pomos de la puerta del portal o incluso instalar un telefonillo con cámara de última generación, el problema fundamental de esta amplitud de conceptos es el desacuerdo que habrá entre los vecinos, puesto que no es lo mismo el arreglo de una fachada para que luzca mejor, que el cambio de un telefonillo en condiciones óptimas de funcionamiento por otro más moderno.

Lo anterior expuesto nos plantea una duda, puesto que al no necesitar acuerdo previo de la Junta de Propietarios, la responsabilidad de la decisión de adoptar las actuaciones supuestamente necesarias para los vecinos, recae indirectamente en el Presidente de la Comunidad, y en su criterio, entrando en juego el criterio, subjetividad intereses y visión que tenga el Presidente electo en cada periodo.

En el caso de las actuaciones exigidas por las Administraciones Públicas no nos encontraremos con tantos problemas, puesto que nos serán impuestas y no dará cabida a la subjetividad de los propietarios.

Relacionado nuevamente con la accesibilidad universal, nos encontramos con las solicitudes de los propietarios encaminadas a la instalación de rampas , ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la comunicación al exterior, pero en estos casos ya se especifica que tienen que ser vecinos con discapacidad o mayores de 70 años que vivan, trabajen¹¹, presten servicios voluntarios, y siempre que el importe del servicio u obra a realizar no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes una vez descontados subvenciones o ayudas públicas.

La Ley de Propiedad Horizontal establece que los propietarios tienen que vivir, trabajar o ser voluntarios en el inmueble, por lo tanto, si lo solicita una persona que resida en otro domicilio, podría no aprobarse en Junta de Propietarios puesto que no

¹¹ Sentencia (STS 5567/2013) de 11 de octubre de 2013, del Tribunal Supremo. Sala de lo civil. Se falla a favor del trabajador, siendo reconocido el derecho a dicho servicio.

CAPÍTULO II

cumpliría con los requisitos establecidos, pero sin embargo si tendría la opción de solicitarlo para la adopción del acuerdo por mayoría simple como veremos.

En este sentido cabe indicar que el permitir el acceso al exterior de personas con limitaciones es lógicamente necesario y debido a la variedad de soportes existentes para su consecución, se podría haber incluido alguna especificación más, puesto que a la hora de la adopción de acuerdos respecto a estas actuaciones de carácter obligatorio, sólo se establece una limitación y es a nivel económico, el coste no podrá superar las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, no respecto al tipo de plataformas o soportes más adecuados para estas situaciones.

Por otro lado, encontramos un gran conjunto de actuaciones posibles, por estar dentro del ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas como son; construcción de nuevas plantas o alteraciones de la estructura del edificio, constitución de un complejo inmobiliario¹², división material de pisos o locales para formar otros más reducidos, agregación, segregación.....siempre que esté dentro del ámbito de aplicación indicado anteriormente y sea posible se podrán llevar a cabo, en caso contrario, se seguirá necesitando el consentimiento de la Junta de Propietarios puesto que en estas actuaciones se modifica el Título constitutivo, y además serán consideradas como nulas las cláusulas incluidas en Estatutos de la Comunidad que eximan de la necesidad de este consentimiento.

Por lo tanto, se establece la posibilidad de derribar la parte o zona que no cumpla las condiciones mínimas de habitabilidad, a cambio de construcciones en otra estructura que esté en mejores condiciones de conservación, intentando optimizar en lo posible todas las instancias de las que disponga la Comunidad y sus propietarios, con el fin de conseguir un beneficio común.

Aunque estas actuaciones persigan un fin o un beneficio común, resulta cuanto menos curioso que una Comunidad de propietarios tenga potestad edificadora y para reducir por un lado, ampliar por otro o ejecutar todo tipo de modificaciones, cuando ni siquiera tiene reconocida personalidad jurídica en sus actuaciones.

Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones de mantenimiento y conservación del inmueble y en los casos de construcción de nuevas plantas el art 10 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que:

-Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente Comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

-Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

¹² art. 17.4 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

-Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el art 10, podemos ver como se comienza a individualizar la responsabilidad del pago correspondiente a cada propietario, respondiendo con su piso o local y en caso de sanción por la oposición o demora injustificada no se hace responsable a la Comunidad, sino al propietario en cuestión.

2.2.2 REQUIEREN AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA, EN TODO CASO:

La Ley establece que tenemos que solicitar la correspondiente autorización administrativa con anterioridad a su sometimiento en Junta de Propietarios, por lo tanto tenemos que presentar toda la documentación requerida en estos casos en la Administración Local correspondiente y una vez que la Administración haya resuelto darnos la autorización, se someterá a Junta de Propietarios, aquí es donde podemos encontrar el problema, porque podría darse el caso de que aunque estemos autorizados, la Junta decida votar en contra y por lo tanto, para nosotros y para la Administración habría resultado una pérdida de tiempo.

Precisarán Autorización Administrativa:

-La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

- La división y agrupación de pisos y locales (requiriendo a su vez aprobación por mayoría de 3/5 del total de propietarios y cuotas.)

2.2.3 UNANIMIDAD DEL TOTAL DE PROPIETARIOS, QUE A SU VEZ, REPRESENTEN EL TOTAL DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:

Para la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo¹³ de la propiedad horizontal o en los Estatutos¹⁴ de la Comunidad, siempre que no se trate de asuntos para los que expresamente se requieran las mayorías establecidas a continuación.

Estarían sometidos a este régimen de mayorías, los acuerdos adoptados para las nuevas limitaciones en el uso de las zonas comunes, modificación de las cuotas de participación de los propietarios o la construcción de una piscina entre otros, en general serán obras que requieran importantes derramas para asumir los costes.

¹³ Es el documento que delimita el contenido jurídico de la Comunidad de Propietarios, es decir, es el documento esencial para conocer la descripción del edificio, servicios e instalaciones comunes, servidumbre, descripción de pisos y locales que forman parte del inmueble, cuota de participación correspondiente a cada piso o local.

¹⁴ Establece el parrafo 3º del artículo 5 LPH (Ley de Propiedad Horizontal) que "El título constitutivo podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad".

CAPÍTULO II

Como hemos comentado, para la modificación del Título constitutivo se exige el acuerdo unánime de los de propietarios salvo para las excepciones contempladas en el artículo 17.1 LPH (como son el establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general o se tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas).

2.2.4 MAYORÍA DE 3/5 DEL TOTAL DE PROPIETARIOS, QUE A SU VEZ, REPRESENTEN LAS 3/5 PARTES DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:

De acuerdo con este régimen de mayorías deberemos tomar las decisiones referentes al establecimiento o supresión de servicios comunitarios como son la instalación de un ascensor, renovación de sistemas eléctricos o acometidas de agua, colocación de antenas de televisión comunitarias, equipos o sistemas de aprovechamiento común (no privativo) que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.

También se encuadrarían en este apartado la instalación o supresión de otros servicios comunes del edificio, como, el de portería, vigilancia, limpieza, jardinería, o cualquier otro servicio común, aun cuando suponga modificar los Estatutos de la Comunidad.

Igualmente necesitarán esta mayoría las innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble y siempre que no estén dentro de las consideradas como de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, puesto que si no serían de carácter obligatorio y por supuesto, no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

Proporcionando un beneficio para la Comunidad de propietarios, encontraríamos los acuerdos destinados al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble, un ejemplo sería la supresión del servicio de portería y alquiler del piso para que un tercero realice una actividad empresarial.

Los propietarios que no hayan votado a favor, no estarán obligados a pagar por las innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, que no sean exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si en el futuro quieren utilizar las instalaciones, deberán pagar el importe que les hubiera correspondido hasta la fecha, actualizado con el interés legal que corresponda.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Una vez se cuente con la autorización administrativa y así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»

Aspecto importante a destacar es que para acometer las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, no se requiere acuerdo previo de la Junta implique o no la modificación del título constitutivo o de los estatutos, pero no especifica quién es el responsable de la toma de decisiones puesto que hace referencia a la Junta de Propietarios sólo a efectos de distribución del gasto ocasionado.

Se deja abierto el concepto de obras consideradas obligatorias y de accesibilidad, puesto que no concreta dichas obras y añade “otras impuesta por la Administración”, igualmente sin especificar o hacer alguna breve referencia.

Por lo tanto, se puede decir que la limitación no viene indicada por conceptos sino por mensualidades, quedando establecido el límite en doce mensualidades ordinarias de gastos comunes, descontadas subvenciones y ayudas públicas, aunque si el importe de la obra excediera del importe establecido, la diferencia será asumida por el solicitante de la obra.

También cabe destacar la fijación de requerimiento de Autorización Administrativa y mayoría necesaria para la adopción de acuerdos, consiguiendo así una limitación a la hora de hacer las obras que se quieran (aun contando con el acuerdo de la Comunidad), así como la consideración de obligatorio a la hora de construir nuevas plantas y alteración de cosas comunes.

CAPÍTULO II

En cuanto al consentimiento del titular afectado a cambio de la indemnización que acuerde la Junta de Propietarios, puede dar lugar a muchos problemas sobre todo en el caso de que el afectado sea uno de los propietarios con los que se tenga problemas o diferencias, puesto que la Junta siempre tenderá a conseguir su objetivo ofreciendo el menor espacio o importe posible.

2.2.5 MAYORÍA DE 1/3 DEL TOTAL DE PROPIETARIOS, QUE A SU VEZ, REPRESENTEN LAS 1/3 DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:

Estas mayorías recogen también la posibilidad de adoptar acuerdos que permitan instalaciones de carácter privativo y por lo tanto no será exigible su pago.

-Para la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables, así como de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos o telecomunicaciones (antenas de televisión de pago).

-El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que vayan a tener un aprovechamiento privativo cuya finalidad sea la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

Los propietarios que no hayan votado a favor de acuerdos para instalación de servicios comunes, no estarán obligados a pagar por este concepto. Si en el futuro quieren utilizar las instalaciones, deberán pagar el importe que les hubiera correspondido hasta la fecha, actualizado con el interés legal que corresponda.

No obstante, respecto a los gastos de conservación y mantenimiento de la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración de elemento común.

2.2.6 MAYORÍA SIMPLE DE LOS PROPIETARIOS:

Se adoptarán los acuerdos relativos a obras o servicios para supresión de barreras arquitectónicas “incluida la instalación de un ascensor” aunque haya que modificar los Estatutos o el Título Constitutivo de la Comunidad.

Sin perjuicio del carácter obligatorio de estas obras, si se aprueban por mayoría simple, la Comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

-Para el resto de acuerdos no mencionados anteriormente, por ejemplo, comprar un uniforme al portero o poner macetas en los descansillos.

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.

2.2.7 COMUNICACIÓN PREVIA A LA COMUNIDAD.

Sólo será necesario dar conocimiento a la Comunidad de nuestras pretensiones, no siendo necesario su sometimiento a votación, en los siguientes casos:

-Modificación de elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios en el propio piso o local siempre que no altere la seguridad o estructura general exterior ni perjudique derechos de otros propietarios.

-Para la instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos de uso privado en plaza de aparcamiento propia.

La instalación de dicho punto, supondrá el pago tanto del coste de la instalación como del consumo que este realice.

2.2.8 CONSIDERACIONES GENERALES RESPECTO A LAS MAYORÍAS EXIGIDAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS.

La evolución legislativa denota una tendencia clara hacia la **mayoría simple** de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación y las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 de las cuotas de participación a la hora de adopción de acuerdos, pasando así los acuerdos por unanimidad a un segundo plano.

Otra modificación sería la introducida en el art.17.8 considerando como voto favorable los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario en el plazo de 30 días naturales.

Con ello se facilita en gran medida la adopción de acuerdos, puesto que ya no necesitan la unanimidad de los propietarios y en el caso de no poder asistir a la Junta, estas votando en un principio a favor, aunque después puedas manifestar tu conformidad.

En lo referente a la exigencia de nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, podrá ser adoptado por acuerdo de 3/5 partes del total de propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, estableciendo el límite en 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes, importe a partir del cual no podrán ser obligados los vecinos en desacuerdo, ofreciendo la posibilidad de participación en un futuro de las ventajas de la innovación, abonando su correspondiente cuota del gasto, mantenimiento e interés legal si procediera.

CAPÍTULO II

Lo que resulta un poco contradictorio es que en el caso de la realización de innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, por un lado se da la opción de que en el caso de no votar a favor y previo pago de lo adeudado, pueda hacer uso de las obras o servicios que se aprobaran y por otro, se indique que será así aunque no se pueda privar al propietario en desacuerdo de esa mejora o ventaja, planteando así una duda más bien moral en el sentido de porqué va a pagar un propietario un servicio por un servicio del que puede disponer de manera gratuita y más en el caso de que no disponga de medios para ello.

La modificación de este artículo en cuanto a la mayoría necesaria para la adopción de acuerdos, trae un problema implícito, el cual va a existir siempre, puesto que en todas las Comunidades habrá grupos que tengan mayores recursos y por lo tanto estarán a favor de las obras y otro grupo que no considere necesarias esas obras o mejoras, o que no se lo puedan permitir, por lo tanto visto desde este prisma, la toma de decisiones va a ir en función del número de miembros que compongan cada “bando” y las cuotas que estos representen.

En lo referente a la realización de obras en elementos que consideramos privativos, nos encontramos sentencias de distinta índole; vecinos que después de haber sido pintada la fachada, repintan de un color distinto los huecos de las ventanas de la vivienda sin previa autorización de la Comunidad siendo condenados a restituir al estado original la fachada¹⁵, o el caso de cerramientos de la pérgola con vidrio y soporte de carpintería en un ático en Marbella condenado a su derribo¹⁶, en ambas actuaciones hay un elemento común y es que en los dos casos alegan que en la Comunidad se han realizado otras actuaciones similares y no han sido denunciadas, pero el fallo es claro en el sentido de que estas acciones no se pueden llevar a cabo sin la autorización pertinente al margen de que en la Comunidad se hayan realizado modificaciones de este tipo.

Y por último, debemos explicar los pormenores de la desconcertante Ley 9/2014, de 9 de mayo de telecomunicaciones, aprobada a sólo unos meses de la modificación de la actual Ley de Propiedad Horizontal, hace desaparecer la necesidad de la aprobación de 3/5 de los propietarios y cuotas para el acuerdo de arrendamiento de terrazas para la instalación de antenas de telefonía móvil, y obliga a soportar a la Comunidad la instalación de dichas antenas sin poder negarse a ello.

Así que, las empresas de este sector, sólo tendrán que elegir la Comunidad de propietarios que consideren adecuada para la instalación de la antena, con la única limitación de acreditar que es estrictamente necesario y que no existen otras alternativas técnicas o económicas viables.

¹⁵ Sentencia STS (2463/2014) de 04 de abril de 2014 del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.

¹⁶ Sentencia STS (5183/2013) de 31 de octubre de 2013 del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Respecto a las autorizaciones para la instalación de dichas antenas dependerá de los informes del órgano competente del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, y del Ayuntamiento, siendo excluida la Comunidad durante toda la tramitación, con la que no contarán hasta el momento de formalizar el acuerdo de fijación del precio que la empresa abonará a la Comunidad a cambio de la expropiación o de la ocupación de la propiedad privada, y en el caso de no llegar a un entendimiento respecto al precio, será fijado judicialmente.

En cuanto a la opción que tiene la empresa de ocupación de propiedad privada o expropiación, es de esperar que las compañías se decanten por la ocupación, puesto que si optaran por la expropiación, pasaría a ser titulares de derechos y obligaciones y lo que les interesa en un principio es poder instalar la antena.

Por lo tanto, las consecuencias de la aplicación de la Ley 9/2014 de 9 de mayo, las sufrirán íntegramente las Comunidades de propietarios puesto que tendrán que soportar la instalación de la antena a cambio de un precio inferior al que les hubieran ofrecido en el caso de decidir alquilar el uso de la terraza voluntariamente.

2.3 IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS

2.3.1 POTESTAD PARA IMPUGNAR ACUERDOS ADOPTADOS POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos:

- Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta de propietarios.
- Los ausentes si en el plazo de 30 días naturales manifiestan su discrepancia, dejando constancia de la notificación, contenido y recepción, a quien ejerza las funciones de Secretario)
- Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.
- El propietario debe estar al corriente en la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad de propietarios. También puede impugnar los acuerdos, si tiene deudas, si previamente ha depositado su importe en el Juzgado y se la ha puesto a disposición de la Comunidad, indicando que el propietario moroso solo puede impugnar acuerdos que afecten a la forma de reparto de los gastos: establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

CAPÍTULO II

2.3.2 ACUERDOS IMPUGNABLES ADOPTADOS POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Será el Juzgado de Primera Instancia competente, quien declare nulo o contrario a ley o Estatutos el acuerdo que se haya impugnado y no producirá efectos si dicho acuerdo:

-Es contrario a la Ley o a los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

-Resulte gravemente lesivo para los intereses de la propia Comunidad en beneficio de uno o varios Propietarios.

-Supone un grave perjuicio para algún Propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se haya adoptado con abuso de derecho¹⁷.

2.3.3 REGULACIÓN IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE LA COMUNIDAD.

El artículo 18 de la LPH es el que establece los supuestos en los que cabe impugnar los acuerdos de la Comunidad ante los Tribunales de Justicia. Los Juzgados competentes en esta materia son los del lugar donde se encuentre el inmueble. El procedimiento para impugnar los acuerdos de la Comunidad es mediante Juicio Ordinario, al establecer el artículo 249.8 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que se decidirán mediante este procedimiento, con independencia de la cuantía que se reclame, el ejercicio de las acciones que otorga a las Juntas de Propietarios y a éstos la ley de Propiedad Horizontal, siempre que no versen exclusivamente sobre reclamaciones de cantidad, en cuyo caso se tramitarán por el procedimiento que corresponda.

2.3.4 SIGNIFICADO SALVAR EL VOTO EN LA JUNTA.

Se refiere a votar en contra del acuerdo. Es decir si un propietario está disconforme con un acuerdo adoptado por la Junta, debe hacer constar su voto negativo, puesto que en el caso de que el propietario haya votado a favor del acuerdo, no podrá acudir luego a la vía judicial para impugnar los acuerdos de la Comunidad de propietarios.

2.3.5 AUSENTES EN LA JUNTA DE PROPIETARIOS.

Los ausentes a la Junta podrán impugnar los acuerdos de la Comunidad siempre que dentro de los treinta días naturales siguientes a que hayan recibido la oportuna notificación de los acuerdos, le comuniquen al Secretario de la Comunidad su voto en contra del acuerdo adoptado.

¹⁷ Sentencia (STS 5301/2013) de 10 de octubre del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.

2.3.6 PLAZOS PARA IMPUGNAR LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD

Los plazos para impugnar caducarán a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a Los Estatutos, en cuyo caso el plazo de caducidad será de un año.

Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo.

CAPÍTULO III

**GESTIÓN ECONÓMICA DE LA COMUNIDAD DE
PROPIETARIOS.**

CAPÍTULO III

3.1 RECURSOS ECONÓMICOS DE LA COMUNIDAD

3.1.1 CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.

Una de las obligaciones que tiene el propietario de un inmueble perteneciente a una Comunidad, es la de contribuir al pago de los gastos comunes.

Cuando no se cumple con esta obligación, la Comunidad tiene la posibilidad de reclamarlo a través del juzgado y además tiene preferencia frente a otros acreedores en el cobro de esa deuda.

En este sentido, debemos reseñar como se recoge en el artículo 9.1 e, de la Ley de Propiedad Horizontal, que el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la Comunidad de propietarios para el sometimiento de los gastos generales por los anteriores titulares.

A estos efectos se considera como fecha de transmisión la de la venta y no la de la demanda para reclamar el pago de los gastos comunes.

A cada piso o local se 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 alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

En este artículo nos encontramos con que para la variación de dichas cuotas, ya no será necesario el acuerdo unánime.

En cuanto a las cuotas de participación, se establecerán en función de la superficie útil o ubicación, tanto para generar derechos como obligaciones, determinando también la distribución de votos entre los copropietarios.

-MODIFICACION CUOTAS PARTICIPACION

Normalmente es el promotor del edificio el que establece las cuotas de participación en el Título constitutivo, pero esto no significa que no puedan ser modificadas en un futuro.

Para poder llevar a cabo dicha modificación, será necesario contar con el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, por decisión judicial o por laudo arbitral, puesto que este acuerdo va a afectar a todos los propietarios, aumentando o disminuyendo sus cuotas de participación.

Esta variación dispondrá de validez aunque no sea modificado el Título Constitutivo, por lo tanto, no se podrá solicitar la aplicación de la cuota contemplada en él anteriormente

GESTIÓN ECONÓMICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Cabe destacar en este sentido, que si bien no es necesario modificar el Título Constitutivo a efectos de obtención de validez del acuerdo, si será necesaria la inscripción de estas modificaciones en el Registro de la propiedad , puesto que sinó, no se verían afectados terceros que no hubieran intervenido.

La Junta de propietarios tiene competencia para la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados, “sin alteración de las cuotas restantes”, en casos de división, segregación, agrupación o agregación, exigiendo la Ley tanto la aprobación de la Junta, como el consentimiento de los titulares afectados.

En el caso de desafectación de elementos comunes o creación de nuevos pisos o locales, la Junta podrá establecer o modificar las cuotas de propiedad del nuevo elemento, y necesitaría consentimiento individual de los propietarios afectados, en el supuesto de que se viera afectado el contenido esencial del derecho de algún propietario.

3.1.2 FONDO DE RESERVA.

El fondo de reserva es una partida económica que la Comunidad de propietarios ha de tener para hacer frente a las necesidades que puedan surgir, relacionada con obras de conservación, reparación o rehabilitación de la finca.

-REGLAS DE CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE RESERVA

- El Fondo de Reserva deberá constituirse cuando se apruebe en la junta de propietarios el presupuesto ordinario de la Comunidad. Las Comunidades nuevas constituirían el Fondo de Reserva al aprobar el primer presupuesto ordinario.

- Todos los propietarios de la Comunidad están obligados a contribuir a la dotación del Fondo de Reserva en función de su cuota de participación y por lo tanto cualquiera de ellos puede pedir a la Junta que se provea dicha partida hasta alcanzar el mínimo legal exigible.

- El fondo de reserva de la Comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5% de su último presupuesto ordinario.

-En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la Comunidad. A tal efecto, los propietarios, deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.

- La dotación del fondo de reserva nunca podrá ser inferior al mínimo legal establecido.

- Cuando para atender los gastos para obras se detraigan cantidades del Fondo de Reserva, éstas se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de la cuantía mínima. En ese caso, al comenzar el ejercicio siguiente se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del Fondo de Reserva.

CAPÍTULO III

- La titularidad del Fondo de Reserva estará a nombre de la Comunidad, por lo que si un propietario vende su vivienda no podrá recuperar la cantidad que aportó para su constitución.

-La Ley permite suscribir un contrato de seguro para cubrir los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

También se refleja la modificación en el apartado 2 de la disposición adicional para ampliar su ámbito de aplicación, pasando a computar como parte integrante del fondo, las cantidades distraídas durante el ejercicio presupuestario, no para atender los gastos de reparación de la finca solamente, sino para obras o actuaciones incluidas en el artículo 10.

3.1.3 CRÉDITOS CONCEDIDOS POR LOS BANCOS.

La Ley de Propiedad Horizontal establece la facultad de las Comunidades de Propietarios para solicitar créditos a los bancos, aunque esta parece una medida poco atractiva tanto para los vecinos, como para los bancos.

-En el caso de los vecinos, la solicitud de un crédito sería una decisión muy arriesga a tomar en casos muy excepcionales, puesto que se responderá solidariamente de la cantidad solicitada al banco, esto quiere decir, que en el caso de que algún vecino decida no pagar, el resto de los vecinos deberán hacer frente del total de la deuda contraída con el banco.

-Y en el caso de los bancos, porque las Comunidades de Propietarios ya tienen problemas para hacer frente a los gastos cotidianos, si piden el crédito para hacer frente a gastos extras como por ejemplo de rehabilitación, es de esperar que tengan problemas para luego cobrar el crédito, por lo tanto los bancos intentarán en la medida de lo posible no dar créditos a estos colectivos.

3.1.4 AYUDAS REHABILITACIÓN

Las modificaciones producidas en la Ley de Propiedad Horizontal respecto a obras obligatoria, hace necesario contar con ingresos extras para acometer este tipo de acciones, aunque ya sabemos que contemos con ayudas-subsidios o no, es obligación de los propietarios el mantenimiento del buen estado tanto de los elementos privados como de los comunes, por ello, nos hemos interesado por las ayudas a las que nos podemos acoger para acometer las obras de conservación o rehabilitación que necesite nuestro edificio, encontrándonos con que:

-A nivel de Administración Local, en la actualidad no hay ninguna línea de ayudas para la rehabilitación de viviendas.

-A nivel Autonómico, nos informan de la existencia del Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbanas 2013-16.

GESTIÓN ECONÓMICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Estas ayudas autonómicas podrán ser solicitadas en el área de Rehabilitación de la Junta de Castilla y León, por Comunidades de propietarios, agrupaciones de comunidades o propietarios únicos de edificios de vivienda y los conceptos.

Dichas ayudas se destinarán a la rehabilitación edificadora de edificios¹⁸ e instalaciones para mejorar su estado de conservación, garantizar la accesibilidad y mejorar la eficiencia energética, pero para ello los inmuebles deberán tener una antigüedad anterior a 1981 y al menos el 70% de su superficie debe tener uso residencial de vivienda y constituir el domicilio habitual de sus propietarios y arrendamientos.

Los importes establecidos son:

- Para conservación, hasta 4000€por vivienda.
- Para mejora de eficiencia energética 2000€por vivienda (5000€si se reduce en un 50% la demanda energética de edificio).
- Para mejora de accesibilidad 4000€por vivienda.

Solicitada información a la Junta de Castilla y León respecto a la tramitación y número de ayudas concedidas en comparación con las solicitadas nos indican que aunque estas ayudas hayan sido aprobadas, no pueden ser aplicadas puesto que aún no se ha destinado partida presupuestaria para ello.

Por lo tanto, podemos decir que hoy en día no se pueden pedir ayudas económicas para las actuaciones descritas.

3.2 GASTOS DE LAS COMUNIDADES.

-Gastos comunes: comprenden los gastos de mantenimiento del edificio tales como la limpieza, ascensores, seguros, administrador, luz, agua...

-Gastos extraordinarios: los generados a consecuencia de alguna obra o reforma en las zonas comunes.

3.2.1 GASTOS COMUNES U ORDINARIOS.

Como hemos indicado estos son los necesarios para el mantenimiento del edificio no se pueden individualizar, pero sí dividir.

Dentro de ellos también se incluirían los gastos municipales como en el caso de los vados.

¹⁸ Habrá que estar también a lo dispuesto en la Ordenanza municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas aprobada por el Ayuntamiento Pleno en 2012.

CAPÍTULO III

Para hacer frente a estos gastos se utilizarán tanto las cuotas de los propietarios, como los ingresos que se pudieran obtener por ejemplo del alquiler de un local o por la colocación de publicidad o antenas en nuestro edificio.

Una fuente de conflicto es el pago de servicios que aunque no se utilicen, tenemos la obligación de contribuir en el pago de su mantenimiento por ejemplo en el caso de las piscinas comunitarias, por ello es conveniente establecer desde un principio las condiciones de uso, horario etc para evitar males mayores, en este sentido cabe destacar que la Comunidad de propietarios es también la responsable del cumplimiento de las exigencias de salubridad y la conservación adecuada del recinto y que si necesitara obras deberían aprobarse en Junta de propietarios por mayoría simple.

Ante la negativa de algunos vecinos a hacerse cargo de estos gastos, algunas Comunidades están optando por aprobar en Junta de Propietarios la privación del uso de estos elementos, en este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 23 de octubre de 2012, declara la validez de unos Estatutos en los que se había acordado por unanimidad impedir el acceso a la piscina de los propietarios morosos y también de las instalaciones de tenis.

Otra fuente de conflicto es la exención del pago de los gastos de ascensor a locales que no cuentan con acceso al portal. Como norma general, los locales están obligados al pago de estos gastos, pero sí se dan casos en los que se acepta la exención del pago de dichos gastos al estar expresamente recogido este supuesto en cláusulas de las normas de la Comunidad, como es el caso de una Comunidad en la que se establecía literalmente *“no contribuirán a los gastos particulares del ascensor, escalera y portal, en tanto en cuanto no se abran dichas puertas de comunicación.”*¹⁹

3.2.2 GASTOS EXTRAORDINARIOS

Los gastos extraordinarios, que han de aprobarse en la Junta de Propietarios, son aquellos que no tienen periodicidad y que son más cuantiosos que los previstos en los presupuestos para gastos comunes. Comprenderán algún tipo de obra en zonas comunes o algún tipo de imprevisto.

Dependiendo de si vienen impuestas o no por la Administración o son solicitadas por algún vecino que las considera necesarias, podremos encontrar pagos con limitación de 12 mensualidades de cuotas comunitarias, 3 mensualidades o pago obligatorio dependiendo de la obra o instalación en cuestión y la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo como hemos comentado a lo largo del apartado 2.2

¹⁹ Sentencia (STS 232/2014) de fecha 10 de febrero de 2014 del Tribunal Supremo. Sal de lo Civil.

3.3 MOROSIDAD.

3.3.1 MOROSIDAD VECINOS-PROCEDIMIENTO MONITORIO.

En las Comunidades de Propietarios en las que existan propietarios que tienen deudas con la Comunidad, el primer paso a seguir sería intentar llegar a un acuerdo con el deudor para no tener que proceder a la reclamación por vía judicial.

-TRÁMITES PREVIOS A LA RECLAMACIÓN JUDICIAL.

Previamente a la interposición de la petición inicial del procedimiento monitorio se celebrará una reunión de la Junta de Propietarios para aprobar la liquidación de la deuda del propietario con la Comunidad y para autorizar al Presidente o al administrador para que reclamen judicialmente la deuda.

Dicho acuerdo tiene que comunicarse al propietario afectado. Esta comunicación se realizará siempre por escrito, en el domicilio señalado por aquél a efectos de notificaciones para todo lo que tenga relación con la Comunidad.

El domicilio tiene que estar en España, y en defecto del mismo, podrá realizarse la comunicación el piso o local perteneciente a la Comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos si se le entrega al ocupante del mismo, aunque no sea el propietario (un arrendatario por ejemplo).

Si intentada la notificación no fuese posible practicarla en los lugares anteriormente reseñados, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación en el tablón de anuncios de la Comunidad o en lugar visible, debiendo hacer constar la fecha efectiva y motivos por los que se procede en tal sentido. Siempre tiene que ir firmada por el secretario de la Comunidad y con el visto bueno del Presidente.

-Si el deudor no pagara en el plazo de tres días desde que se le notificó el acuerdo de la Junta (ya sea con su entrega en mano o mediante su colocación en el tablón), el secretario tiene que emitir un certificado de dicho acuerdo y del impago, con el visto bueno del Presidente.

-Para el caso en que el propietario deudor no procediera al pago de la cantidad adeudada, el Presidente o el administrador que fuere autorizado por la Junta de Propietarios, podrá iniciar los trámites judiciales para la reclamación de la deuda.

-EL PROCEDIMIENTO MONITORIO

Se trata de un procedimiento judicial rápido y ágil para la reclamación de deudas dinerarias, puesto que sólo es necesaria la comparecencia ante el Juez si el deudor se opone a la reclamación presentada y viene recogido en los artículos 812 a 818 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La solicitud inicial se presentará ante el Servicio Común de Registro y Reparto del domicilio del demandado, remitiéndolo este al Juzgado de Primera Instancia.

CAPÍTULO III

Si el deudor no paga voluntariamente ni se opone (dentro del plazo concedido), el procedimiento finaliza mediante una Resolución, que permitirá al demandante acudir directamente a la ejecución forzosa, a través de la que podrán embargarse los bienes suficientes del demandado hasta que se satisfaga el total la deuda reclamada, pudiendo ser cualquier cuantía en la actualidad.

Para este procedimiento no es necesaria la asistencia profesional de abogado y procurador para presentar la solicitud inicial, puesto que puede ir firmada por el interesado directamente, aunque si el demandado se opusiera, sería necesario la asistencia en el futuro juicio declarativo si la cuantía de la deuda supera los 2000€ y si aún así no pagara voluntariamente, también sería necesaria la asistencia de dicho profesionales en la posterior ejecución forzosa, (si la deuda fuera superior a 2000€).

En este sentido, hay que tener en cuenta que en el caso de reclamaciones de Comunidades de propietarios, si se designara voluntariamente abogado y procurador para presentar la solicitud inicial, se permite incluir en la tasación de constas, los costes de dichos profesionales, pero no es así en el caso de particulares cuando se realice el pago voluntario dentro del plazo concedido al efecto, cualquiera que sea la cuantía reclamada.

-REQUISITOS DE LA DEUDA

Para que sea admitida la solicitud de Procedimiento Monitorio, la deuda tiene que cumplir los siguientes requisitos:

-Deuda dineraria líquida: tendrá que estar expresada numéricamente o poder ser obtenida mediante operaciones aritméticas sencillas.

-Ser determinada: siendo un importe específico.

-Ha de estar vencida: En el momento de la presentación de la solicitud del procedimiento, se tiene que haber superado el plazo para su pago.

-Ha de ser exigible: el deudor debe estar obligado a su pago.

3.3.2 IMPAGO ENTIDADES BANCARIAS.

La postura de los bancos frente a los pisos que pasan a ser suyos debido a los embargos producidos por los impagos de los propietarios es clara, no quieren pisos, lo que necesitan es el pago de las deudas contraídas.

La crisis económica que atravesamos, ha provocado que muchos propietarios estén en situación de desempleo y por lo tanto no puedan hacer frente a la hipoteca, esto conlleva a que la vivienda pase a ser propiedad del banco contrayendo desde ese momento el banco los derechos y obligaciones, entre las obligaciones de los bancos se encontrarán el pago de las cuotas de la Comunidad.

El problema que supone a las Comunidades tener “este tipo de nuevos propietarios” es que el banco se ha convertido en uno de los principales morosos de las

GESTIÓN ECONÓMICA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Comunidades, debido a que han pasado a ser suyos una gran cantidad de viviendas, las cuales intentarán ser vendidas lo antes posible, puesto que como ya he indicado anteriormente, lo que les interesa es recuperar capital y no inmuebles.

Basándonos en una noticia publicada en el Heraldo.es de Aragón, nos encontramos con los bancos están ofreciendo hasta descuentos del 50% en la venta de viviendas ocupadas, a cambio de que los futuros compradores se hagan cargo de desalojar a los okupas que lo habiten en ese momento y en el mes de marzo en el programa Espejo Públicos se comentaba-debatía respecto a ello, indicando que Bankia acababa de poner a la venta 300 viviendas con un 40 por ciento de descuento.

La mayoría de ellas están okupadas y así lo especifica la entidad en su portal inmobiliario, indicando que el desalojo corre a cargo del comprador y que el banco no se hace responsable del estado en el que esté el inmueble.

Son medidas cuanto menos llamativas, pero con ello se consigue el objetivo perseguido, vender la vivienda.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

La Ley de Propiedad Horizontal representa un instrumento indispensable a la hora de regular las relaciones entre propietarios, estableciendo normas de obligado cumplimiento para todos. Con ello se evitarán gran cantidad de conflictos dentro de la Comunidad de Propietarios.

Tras el estudio de la Ley de 1960 y sus posteriores modificaciones se puede observar la gran evolución que ha sufrido, sobre todo al desaparecer prácticamente la necesidad de unanimidad en la adopción de acuerdos, puesto que era una gran limitación, en el nuevo establecimiento de mayorías, nos encontramos con distintos requerimientos dependiendo del supuesto: mayorías de 3/5 o 1/3 de propietarios y cuotas, mayorías simples, obras obligatorias, obras que necesitan previa autorización administrativa y acuerdos en los que discurren varias de las opciones anteriores, autorización previa de la Administración y aprobación de 3/5 de propietarios y cuotas o varios supuestos aplicables dependiendo de si es o no obra necesaria para accesibilidad universal.

Teniendo en cuenta la cantidad de Comunidades sin buena armonía, o con algún vecino en desacuerdo, se hace imposible por ejemplo la instalación de ascensores, objetivo impensable en algunos casos de desavenencias entre los vecinos bien porque no vivían allí, o simplemente porque no les hacía falta al ser propietarios de un piso bajo.

Cabe señalar en este sentido que al ser más fácil la adopción de acuerdos, también va a ser más fácil “aislar” a los vecinos que continuamente estén en desacuerdo con lo establecido en votación, puesto que su voto no va a influir mientras obtengan la mayoría necesaria para llevarlo a cabo.

En cuanto a la ampliación del ámbito de aplicación, considero que no se deberían incluir las Entidades Urbanísticas de Gestión puesto que realmente su regulación viene dada más por la Administración Pública que por la Ley, por lo tanto se está regulando una Entidad que realmente no se rige por la Ley que la contempla.

Otro aspecto a destacar es ¿dónde nos tenemos que dirigir a la hora de pedir las autorizaciones administrativas necesarias? se supone que a la Administración local, pero sólo se especifican los casos en los que es necesario contar con dicha autorización, sin indicar el organismo ante el que se debe presentar.

En cuanto a las obras a realizar, empujan a las Comunidades a cumplir las exigencias impuestas de rehabilitación y digamos “puesta a punto” de los elementos comunes, obligando a los propietarios a adoptar las medidas necesarias para conseguirlo, pero vistas las subvenciones que se otorgan con estos fines, creo que pueden resultar insuficientes en el caso de que se empiecen a reconocer, puesto que hay un gran número de viviendas antiguas y en el caso de no realizar las reparaciones necesarias, se pueden enfrentar a sanciones que llevan a la Comunidad a entrar en un bucle en los casos en que no se lleven a cabo porque sus propietarios no dispongan de recursos económicos y además tener que hacer frente a una sanción.

Otro problema añadido es que además de ser insuficientes, a día de hoy no se están concediendo, por lo tanto ¿para qué se aprueban ayudas que luego no dotan de partida presupuestaria?

CONCLUSIONES

Respecto al sometimiento a las Inspecciones Técnicas de edificios, y especificando que no es el procedimiento establecido en la Ordenanza que las regula, sería más idóneo en los casos en que se pueda, no esperar a que la Administración te inste a pasar la Inspección, sino solicitar a un profesional que haga el estudio para ver el estado del edificio, acometer las obras que nos indiquen y una vez que el informe sea favorable, entregarlo en la Administración Pública (concretamente el Ayuntamiento), de esta manera nos evitaremos un procedimiento en el que el Ayuntamiento nos comunique que el informe es desfavorable y nos solicite la ejecución de las obras propuestas.

Por otro lado, desde el punto de vista laboral, va a suponer un incremento de trabajo para los profesionales encargados de las inspecciones técnicas, que a la larga son los que comprobarán que las estructuras e instalaciones de las Comunidades estén en buen estado.

Considero que las modificaciones producidas van a contribuir a que se lleven a cabo más reformas, lo que supondrá también un aumento en el volumen de trabajo para los profesionales de la construcción, sector que con la crisis que atravesamos ha quedado muy estancado, puesto que se ha producido un descenso en la adquisición de nueva vivienda.

En cuanto al pago de deudas pendientes y aumento del nivel de poder adquisitivo, considero que las últimas modificaciones producidas en este sentido en la Ley de Propiedad Horizontal no suponen un avance a la hora de disminuir las deudas que se contraen con la Comunidad, puesto que en algunos casos concretos el no obligar a los propietarios a abonar servicios que no sean necesarios u obligatorios mientras no se haga uso de ellos, va a suponer que el propietario no pague nunca si no le resulta necesario o incluso el uso del servicio de mala fe sin realizar el pago.

Otra variación relacionada con las deudas comunitarias es el incremento de 1 a 3 años a la hora de hacer frente de las deudas del anterior propietario, el objetivo buscado con esta medida era la de una mayor cobertura y seguridad en el cobro por parte de la Comunidad y sus acreedores, pero supondrá un mayor problema a la hora de vender el inmueble si el futuro propietario no quiere hacerse cargo de su pago o el vendedor no quiera compensarla con la disminución del precio del inmueble, por lo tanto esta medida sólo resultará eficaz en los casos de necesidad o urgencia de venta del inmueble, llevando así a los futuros propietarios a pagar deudas que ellos no han contraído directamente.

En cuanto a la emisión de los certificados de estar al corriente de pago de deudas con la Comunidad de Propietarios, considero que en los casos en los que no exista administrador, se deja esa gran responsabilidad al secretario de la Comunidad de Propietarios (con el visto bueno del Presidente) que si bien no es necesario ser contable para desempeñar ese cargo, en los casos en que sean propietarios de edad avanzada y no sepan a no tengan capacidad para emitir ese tipo de documentos ¿tendrían que solicitar los servicios de un Administrador para ello? No se especifica nada al respecto, pero supongo que sería la opción más lógica a tener en cuenta en estos casos puntuales.

CONCLUSIONES

Al igual que en los casos de la emisión de certificados, se deja una gran libertad al Presidente a la hora de decidir las obras necesarias, puesto que cada vecino puede tener su propia visión respecto a lo que considera necesario hacer o modificar de la Comunidad, siendo una fuente potencial de conflictos por la gran subjetividad que lleva aparejada este tipo de decisiones.

Otro aspecto a destacar, es el gran obstáculo que suponen los bancos para las Comunidades a la hora de tener unas cuentas saneadas con la cantidad de embargos y desahucios que se están produciendo en la actualidad, el banco pasa a ser el propietario de la vivienda, produciéndose una total dejadez en el pago de los gastos comunitarios (cosa que no ocurre a la hora del cobro de préstamos, hipotecas etc), por lo tanto, las Comunidades se ven obligadas a proceder a su reclamación y ahí es donde empieza el primer problema, ¿quién es el responsable? ¿a quién se solicita?, viéndose obligados en muchos casos a realizar reclamaciones judiciales, aunque por regla general, ante una sentencia condenatoria los bancos no se suelen negar al pago puesto que es muy fácil proceder al embargo a un banco por la cantidad de bienes y capital que posee.

En este sentido, podemos añadir que la Ley establece que las Comunidades de Propietarios pueden pedir créditos precisamente a una de las entidades más morosas, se podría dar el caso de que una Comunidad tuviera que pedir un crédito a un banco, porque otro banco que posea viviendas no paga.

En cuanto a la figura del administrador sorprende saber que las personas a las que se pregunta por esta figura, la ven como un elemento de seguridad,

-Impositiva: donde se recogerían las obligaciones generales de los propietarios, y en especial las relacionadas con el adecuado mantenimiento de la vivienda o imposición de llevar a cabo alguna obra, además del deber de soportar obras en nuestra vivienda para un bien común.

-Permisiva: los artículos que establecen las distintas mayorías necesarias para la adopción de acuerdos, la libertad a la hora de decidir las mejoras o reformas a llevar a cabo (que no sean obligatorias) y el reconocimiento de voto favorable por defecto en el caso de no asistencia de los propietarios.

Como resumen de las conductas observadas durante el trabajo en noticias y sentencias consultadas, se puede decir que aunque haya una Ley que regula lo que se puede hacer o no, los vecinos van por libre, cada uno decide libremente hacer cerramientos, colocar toldos etc....sin dar cuenta a la Comunidad, porque consideran que si unos pueden, los demás también.

Y para concluir, cabe señalar lo chocante que resulta la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando hay muchísimas personas que están perdiendo sus

CONCLUSIONES

viviendas, o que no tienen recursos económicos suficientes para subsistir entre ellos personas mayores con pensiones muy bajas, y pisos muy antiguos como para tener que preocuparse de que sus viviendas cumplan con la normativa, pasen las Inspecciones Técnicas, consigan su certificado de eficiencia energética o les instalen una antena de telefonía móvil por imposición.

Si bien la Ley y sus posteriores modificaciones persiguen una mejora a nivel social y económico mayoritariamente, considero que en la realidad el resultado será el incremento del trabajo ocasional para el sector de la construcción (puesto que no se van a estar haciendo reformas todos los días) y un mayor endeudamiento para los propietarios o un mayor ahogo económico, puesto que antes igual no se llevaban a cabo mejoras necesarias porque no se podía o no se quería y ahora resulta obligatorio, pasando así a ser el componente social el más desfavorecido en la actualidad.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA:

-España. Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. Boletín Oficial del Estado, de 23 de julio de 1960, núm. 176, páginas 10299 a 10303.

-España. Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano. Boletín Oficial del Estado, de 7 de septiembre de 1983, núm. 214, páginas 24673 a 24678.

-España. Ley 8/1999, de 6 de Abril, de Reforma de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal. Boletín Oficial del Estado, de 8 de abril de 1999, núm. 84, páginas 13104 a 13112.

-España. Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil. Boletín Oficial del Estado, de 8 de enero de 2000, núm. 7, páginas 575 a 728.

-España. Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Boletín Oficial del Estado, de 3 de diciembre de 2003, núm. 289, páginas 43187 a 43195.

-España. Ley 19/2009, de 23 de noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. Boletín Oficial del Estado, de 24 de noviembre de 2009, núm. 283, páginas 99625 a 99633.

-España. Ley 26/2011, de 1 de agosto, de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad. Boletín Oficial del Estado, de 2 de agosto de 2011, núm 184, páginas 87478 a 87494.

-España. Ley 8/2013, de 26 de Junio de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Boletín Oficial del Estado, de 27 de junio de 2013, núm 153, páginas 47964 a 47997.

-España. Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley general de derechos de las personas con discapacidad y de inclusión social. Boletín Oficial del Estado, de 03 de diciembre de 2013, núm 289, páginas 95635 a 95673.

-España. Ley 9/2014, de 9 de mayo de telecomunicaciones. Boletín Oficial del Estado, de 10 de mayo de 2014, núm 114, páginas 35824 a 35938.

-España. Ordenanza Municipal reguladora de las Inspecciones Técnicas de Construcción. Boletín Oficial de la Provincia de Soria, de 10 de octubre de 2012, núm 116, páginas 2644 a 2655.

-Ordenanza para instalación de ascensores en exteriores de edificios de Soria (actualmente en periodo de alegaciones).

BIBLIOGRAFÍA

-Carlos Gallego Brizuela (2005). Guía Práctica de Comunidades de Propietarios. Editorial: Lex Nova S.A

- Guía Práctica del Procedimiento Monitorio. Secretaría General de la Administración de Justicia. Guías de Procedimientos para ciudadanos. Colección PAJ.

-Estudio sobre la Propiedad Horizontal. Ana Isabel Berrocal Lanzarot, La Ley-Actualidad 2009.

-Ley de Propiedad Horizontal: comentada, con Jurisprudencia Sistemizada. Jaime Maldonado Ramos. El Derecho Editores 2010.

-Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. Rodrigo Bercovitz Rodríguez-Cano (Coordinador) Editorial Aranzadi. (4ª Edición) 2010.

-Ley de Propiedad Horizontal. Ángela Coquillat Vicente, Tirant lo Blanch 2012.

-Manual Práctico para Presidentes de Comunidades de vecinos. Vicente Magro Servet 2013.

-Propiedad Horizontal, legislación y comentarios (10ª Edición). Daniel Lostertales Fuertes. SEPIN 2013.

-Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, 4º Trimestre del año 2013. Administración Rústica y Urbana, nº166, páginas 12 a 32.

- Revista del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, 1er Trimestre del año 2014. Administración Rústica y Urbana, nº167, páginas 18 a 32.

-Estudio de opinión sobre la función de los Administradores de Fincas. Informe de resultados. Octubre de 2013. Elaborado por SIGMADOS.

-Lalana del Castillo Carlos. Propiedad Horizontal y Obras de Rehabilitación. Revista Aragonesa de Administración Pública. Zaragoza 2013. ISSN 1133-4797, XV, pp. 109-146.

-El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del art 10 tras la Ley 08/2013. Vicente Magro Servet. Revista Aranzadi doctrinal nº 01/2014

WEBGRAFÍA

- Comparativa artículos de la Ley de Propiedad Horizontal,
<http://www.notariosyregistradores.com/NORMAS/COMPARATIVA/2013-propiedad-horizontal.htm> (Publicado en 2013)
- Publicidad engañosa sobre elementos comunes. Por Francisco Sevilla Cáceres.
<http://www.mundojuridico.info/publicidad-enganosa-sobre-elementos-comunes/> (Fecha de Publicación 06.01.2014)
- Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
M^a del Carmen González Carrasco. Profesora acreditada al Cuerpo de Catedráticos de Universidad. Centro de Estudios de Consumo Universidad de Castilla la Mancha.
<http://blog.uclm.es/cesco/files/2013/08/MODIFICACIONES-LPH-POR-LEY-87-2013-2.pdf> (Publicado en Agosto 2013)
- Cambios en la Ley de Morosidad en las Comunidades. Publicado por portaldefincas.
<http://twitter.com/share>. (Publicado el 10.09.2013)
- Cambios en la Ley de Propiedad Horizontal, Copropiedad y cuotas de participación, 16 octubre de 2013. www.portalfincas.com, (Fecha de Publicación 16.10.2014)
- Modificación cuotas participación. Propiedad horizontal. por Francisco Sevilla Cáceres,
<http://www.mundojuridico.info/modificacion-cuotas-participacion-propiedad-horizontal/> (Fecha de publicación 25.10.2013).
- Ayudas para la Rehabilitación Energética de Edificios.
<http://blog.portalfincas.com/category/ley-de-propiedad-horizontal/> (Publicado el 18.05.2014).
- Programa de Fomento de la Rehabilitación Edificadora, Prog. de Fomento de la Regeneración y Renovación Urbanas o Prog, de Fomentos de las Ciudades Sotenibles y Competitivas.
http://www.jcyl.es/web/jcyl/ViviendaUrbanismo/es/PlantillaPaginaBuscadorGeneral/1248678090207/_/_/_?q=subvenciones+por+rehabilitacion+de+vivienda&client=buscadorGeneral&gsite=todos
- Jornada de estudio sobre las últimas modificaciones de la Ley de Propiedad Horizontal y Ley de Arrendamientos Urbanos.04 de Octubre de 2013.
<http://www.tvubu.tv/index.php?sub=pagvideo&idvideo=H9O4A06KIA>

ANEXO I

CUESTIONES ADMINISTRADORES DE FINCAS.

¿Con la nueva situación económica es más complicado el trabajo del Administrador?.....

¿Las actuales modificaciones de la LPH contribuyen realmente a mejorar las cuestiones de las Comunidades ?¿Porqué?.....

¿Qué le supone mayor esfuerzo, el trabajo en si de Administrador o la asistencia a las reuniones vecinales?.....¿Porqué?.....

¿Se le ha hecho alguna vez responsable del mal funcionamiento o gestión de la comunidad?.....

¿Cree que los vecinos saben los derechos y obligaciones que tienen respecto de su vivienda- zonas comunes etc..?.....

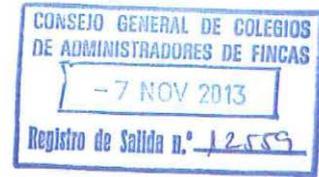
¿Ha aumentado la cantidad de impagos?.....
¿El problema se resuelve en la comunidad o se formula denuncia en el juzgado?.....
.....

¿Ha tenido alguna comunidad serios problemas ya por no poder hacer frente a los gastos de esta?.....

ANEXO II



Consejo General de Colegios de
Administradores de Fincas de España



Sr. D. Ana María Pastor Julián
Ministra de Fomento
Ministerio de Fomento
Paseo de la Castellana, 67
28071 - Madrid



Madrid, 7 de noviembre de 2013

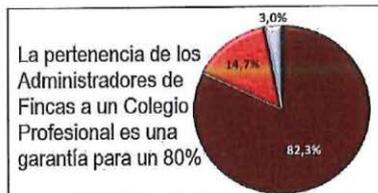
Distinguida Sra. Ministra:

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, ante el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales que en la actualidad tramita el Gobierno, está defendiendo, como sabe, el mantenimiento de la colegiación obligatoria para nuestra profesión. En numerosas ocasiones hemos manifestado públicamente nuestros argumentos y, de manera especial, en las alegaciones presentadas ante el propio Gobierno.

En esta ocasión, queremos añadir a estos argumentos los datos que nos aporta un **estudio realizado** por la empresa **SIGMA DOS** sobre la valoración de la sociedad con relación a **nuestra actividad**. De este estudio se deduce claramente **una opinión muy favorable del conjunto de la sociedad** sobre el desarrollo de nuestra actividad y el mayoritario respaldo a que la **Administración de Fincas siga siendo una profesión colegiada**, confirmando que la sociedad comparte los argumentos que hemos aportado:



- Nuestra actividad es de interés general y contribuye a garantizar los derechos de las personas en lo que respecta a sus viviendas.
- Es también una actividad fundamental para que se observen las normas y que contribuye a garantizar la seguridad jurídica de los propietarios en el cumplimiento de sus obligaciones administrativas.



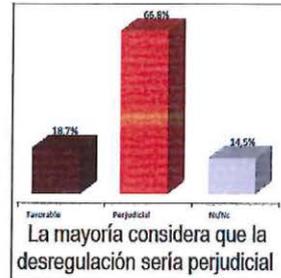
- Nuestra actividad es multidisciplinar y de suma importancia todas las funciones que desarrollamos (labor de secretario, la contabilidad, la gerencia, el asesoramiento, la mediación...
- El trabajo realizado por los Colegiados está amparado por los seguros contratados a través de los diferentes Colegios territoriales.

Plaza Marqués de Salamanca, 10 3ª Izda. – 28006 Madrid
Telf. 91 575 73 69 / 91 576 92 17 – Fax 91 575 12 01
www.cgcafe.org – secretaria@cgcafe.org

ANEXO II

- Los Colegios Profesionales realizan eficazmente una labor de autocontrol disciplinario de la actividad de sus colegiados aplicando el Código Deontológico existente.
- Los Colegios, sin coste alguno para la sociedad, se ocupan del control del acceso a la profesión y la formación de los profesionales.

En definitiva, entendemos que en la tramitación del Anteproyecto de la LSCP se debe tener presente que la sociedad en su conjunto valora muy positivamente la actividad que desarrollamos en el marco de la actual regulación de los Colegios Profesionales y respalda que nuestra profesión siga siendo colegiada, y considera mayoritariamente, además, que la *desregulación* de nuestra actividad perjudicaría todos los aspectos relacionados con la gestión de los inmuebles.



Sin otro particular, aprovecho enviarle una copia del informe completo elaborado por SIGMA DOS y saludarle atentamente,

Salvador Díez Lloris
Presidente



ANEXO III

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DE LAS INSPECCIONES TÉCNICAS DE SORIA.

Esta se elabora con objeto de reforzar la conservación en el mantenimiento de las edificaciones, a la vez que facilita una tramitación administrativa simple.

Con la obligación de obtener el Certificado e informe favorable de Inspección Técnica de Construcciones, se pretende a través de controles periódicos, conocer las posibles patologías que sufran y asegurar así el cumplimiento de la obligación de una adecuada conservación.

Órgano competente: El Ayuntamiento Pleno.

Publicación: Boletín Oficial de la Provincia de Soria, 10.08.2012.

Entrada en vigor: El día siguiente de su publicación en el BOP de Soria.

-La primera Inspección Técnica de Construcciones se realizará el año siguiente al que el edificio cumpla 40 años desde la fecha de terminación total de su construcción u obras de rehabilitación integral, realizándose por Técnicos competentes para ello.

Después de la primera inspección, los edificios se someterán a sucesivas inspecciones periódicas, dentro del año siguiente a aquel en que cumplieran 10 años desde la anterior inspección.

-Serán objeto de la Ordenanza toda clase de edificaciones y construcciones, con independencia de su uso o destino y el Ayuntamiento de Soria, podrá requerir a los propietarios de construcciones y edificaciones, la presentación de la Inspección Técnica de Construcciones ante la constatación del deficiente estado de conservación del edificio con independencia del plazo establecido en la Ordenanza.

Las Sanciones que se podrán imponer ante el incumplimiento de lo establecido, oscilarán entre 1.000€ y 10.000€, aunque podrá incrementarse en el caso de que el importe del beneficio obtenido sea superior a la cuantía de la multa, hasta igualarse con dicha cantidad.

