

ASPECTOS JURÍDICOS DEL EJERCICIO DE LA ADMINISTRACIÓN DE FINCAS

Aurelio Puche Ramos
Asesor Jurídico

Índice

- 1.- Documentación necesaria del Edificio: escritura de división horizontal, Estatutos, normas de régimen interior, Libro de actas y Libro del Edificio.**
- 2.- Elementos comunes y privativos.**
- 3.- Obras en elementos comunes y privativos.**
 - 3.1.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación de aparatos de aire acondicionado?.**
 - 3.2.- ¿Qué mayoría se exige para el cerramiento de los patios interiores?.**
 - 3.3.- ¿Quién debe asumir la reparación de un elemento común de uso privativo?.**
 - 3.4.- Los locales exentos del pago de conservación y mantenimiento ¿también lo están de la sustitución del ascensor?.**
 - 3.5.- ¿Puede la Comunidad acordar la instalación de un ascensor expropiando parte del local privativo?.**
 - 3.6.- ¿Qué posibilidades tiene un propietario para solicitar la supresión de barreras arquitectónicas?.**
 - 3.7.- ¿Quiénes pueden solicitar las obras de accesibilidad?.**
 - 3.8.- ¿Puede un local comercial solicitar la ejecución de obras de accesibilidad?.**
- 4.- Actividades molestas.**
- 5.- Obligaciones de los propietarios.**
- 6.- Órganos de gobierno.**
- 7.- Convocatoria de Juntas, citación, asistencia y redacción de actas.**
- 8.- Votación, acuerdos de la Junta y su impugnación.**
- 9.- Funciones del Administrador.**
- 10.- Reclamación de cuotas a morosos.**
- 11.- Cuestiones colegiales:**
 - a) Funciones y servicios del Colegio.**
 - b) Código Deontológico.**
 - c) Régimen disciplinario.**

1.- Documentación necesaria del Edificio: escritura de división horizontal, Estatutos, normas de régimen interior, Libro de actas, contratos de mantenimiento y Libro del Edificio.

A) Escritura de división horizontal: siguiendo un orden cronológico, para poder vender el edificio de forma separada e independiente, por pisos, locales o plazas de garaje, el Promotor otorgará, durante la ejecución de la misma o a su finalización, una escritura notarial de declaración de división horizontal (normalmente y declaración de obra nueva), que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y que la LPH considera el título constitutivo porque constituye en régimen de propiedad horizontal al edificio.

Conforme al art. 13.8 LPH cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil, si expresamente lo establecen los Estatutos.

El art. 5 LPH establece un contenido obligatorio y otro potestativo de dicha escritura. El contenido mínimo será el siguiente:

Descripción del total del inmueble, servicios e instalaciones.

Descripción de cada piso o local, al que se asignará número correlativo, su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

La cuota de participación que corresponde a cada piso o local:

Será determinada por el Promotor al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial.

Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

Será referida a centésimas del mismo y servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Permite fijar la cuota ordinaria o extraordinaria para contribuir a los gastos comunes, así como para cuantificar las mayorías de asistencia y de votación.

Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime (art. 3 LPH).

Y un contenido potestativo:

a) Los **Estatutos**, que contendrá 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.

Constituyen la expresión de la autonomía de la voluntad de los propietarios, siempre y cuando respeten los límites que impone la propia LPH. Conforme al art. 396 Cc la propiedad horizontal se rige por la LPH y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

Los Estatutos no perjudicarán a terceros si no han sido inscritos en el Registro de la Propiedad.

Su aprobación o modificación requiere unanimidad (art. 17.1ª LPH), salvo los supuestos previstos en dicho apartado.

b) Las **normas (o reglamento) de régimen interior** (art. 6): regula los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la Ley y los Estatutos.

Mientras que los Estatutos delimitan el ejercicio de derechos y facultades de los propietarios tanto sobre elementos privativos como comunitarios, las NRI regula la modalidad de ejercicio de tales derechos.

Obligarán también a todo titular.
Su modificación requiere mayoría simple.

B) Libro de Actas: conforme al art. 19.1 reflejará los acuerdos de la Junta de propietarios.

Constituye un documento obligatorio.

Debe estar diligenciado por el Registrador de la Propiedad.

Lo custodiará el Secretario, junto con las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones, estos últimos durante un plazo de cinco años.

C) Libro del Edificio: Viene regulado en el art. 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación y es obligatorio para los edificios en los que se haya solicitado la licencia de obra a partir del 6-5-2010. Constituye un manual de instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, a cargo del propietario y de los usuarios del mismo.

2.- Elementos comunes y privativos.

Conforme al art. 3 LPH en el régimen de propiedad horizontal podemos distinguir:

a) Elementos privativos: es el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en la escritura de división horizontal, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

Conforme al art. 1 LPH tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

b) Elementos comunes: los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

La doctrina distingue entre elementos comunes por naturaleza o necesarios e imprescindibles para el servicio común de todos los propietarios y **elementos comunes por destino** o no necesarios, pues pueden tener asignado un uso privativo e incluso la consideración de elementos privativos, porque así se estableció en la escritura de división horizontal o se acordó posteriormente en Junta General.

Conforme al art. 396 del Código civil distingue entre ambos con el siguiente tenor literal:
“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, ...” conteniendo a continuación una relación a modo de ejemplo:

el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas

elementos estructurales: 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 elementos 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 aquéllos 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.”

3.- Obras a las que se enfrenta el Administrador de Fincas en el ejercicio de su profesión.

La LPH distingue dos tipos de obras, según a los elementos que afecten:

1) Obras en elementos privativos: de la lectura del art. 7.1 LPH se desprende que el propietario está autorizado a realizar obras (dice modificar) en el interior de su inmueble, sin más limitaciones que “... *no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario,...*”, es decir, que tales obras no afecten a elementos estructurales (y, por tanto, comunitarios) existentes en el interior de su vivienda, no tengan proyección al exterior (el caso del cerramiento de los balcones sí necesita autorización en Junta General, por cuestiones estéticas) y no perjudique los derechos de los derechos de otros propietarios (por ejemplo, los colindantes).

Para comprobar que la obra a ejecutar en el interior de la vivienda no esté sujeta a estas limitaciones, dicho art. 7.1 sólo exige que al propietario “*dar cuenta*” a la Comunidad de Propietarios, entendiendo la jurisprudencia mayoritaria y los autores que se trata de un mero aviso para que la Comunidad tenga conocimiento de la ejecución de la obra, que no implica una petición de permiso para ello, sin que su incumplimiento pueda conducir a la ilicitud de la obra ejecutada, ni atrae automáticamente la inviabilidad de lo así ejecutado.

2) Obras en elementos comunes: incluso si éstos están situados en el interior del inmueble. El propietario no puede realizar obras algunas, pues además las mismas requieren unanimidad conforme al art. 12 LPH, pudiendo únicamente comunicar al Administrador de Fincas la necesidad de realizar reparaciones urgentes (art. 7.1, último párrafo).

En elementos comunes, a su vez podemos distinguir las siguientes obras:

a) Obras ordinarias: dirigidas a la conservación, inherentes a la administración ordinaria, de mero entretenimiento. Le corresponden al Administrador de Fincas llevarlas a cabo, conforme al art. 20, a) LPH, cuando le atribuye *“Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios”*, así como hacer las advertencias y apercibimientos a los titulares. Son las previstas en el presupuesto ordinario conforme al art. 14, c) LPH y, por tanto, se satisfacen con la cuota mensual ordinaria.

b) Obras necesarias u obligatorias: para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad (art. 10.1 LPH). Deberán ser aprobadas en Junta General, sin que sean competencia del Administrador de Fincas, quien sólo puede ejecutar los acuerdos adoptados por la Junta General, efectuar los pagos y realizar los cobros (art. 20, d). Es suficiente con que le comunique la necesidad de su ejecución al Presidente, por cualquier medio fehaciente (burofax, telegrama, etc).

c) Obras no necesarias o de mejora: son las previstas en el art. 11.1 LPH y son las obras no requeridas para los mismos objetivos.

d) Obras urgentes: aquellas cuya ejecución no puede dilatarse en el tiempo, no previstas en el presupuesto ordinario. En este tipo de obras, el Administrador de Fincas tiene competencia para ejecutarlas sin necesidad de autorización de la Junta General, bastando con dar cuenta al Presidente o a los propietarios.

e) Obras de accesibilidad: aquellas que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad, necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior.

3.1.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación de aparatos de aire acondicionado?.

La reciente jurisprudencia ha venido a afirmar que para permitir la colocación de aparatos de aire acondicionado se exige la concurrencia de tres requisitos: que su tamaño no sea desmedido, que no afecten a la fachada principal del inmueble y que no causen daños específicos a la comunidad o a alguno o algunos de los demás propietarios (SAP Madrid de 10-3-2004).

En consecuencia, si la instalación se realiza en la cubierta del edificio, el Tribunal Supremo ha venido a consagrar una doctrina iniciada con la sentencia de 16 de mayo de 2008 que sostiene que la instalación de aparatos de aire acondicionado sin obras de perforación no se considera una alteración de los elementos comunes:

“...la incorporación de aparatos de aire acondicionado sin obras de perforación en el inmueble, no cabe apreciarla como modificación de elementos comunes, en virtud de que, en otro caso, se impedirían los servicios del progreso en edificios no preparados para esta particularidad, lo que no constituye la interpretación aceptada por la sociedad al sistema de actuación de los comuneros, por lo que hay que acudir a la realidad social que impone el artículo 3.1 del Código Civil (STS de 17 de abril de 1998) ...”

Con el mismo tenor se pronuncia la posterior sentencia del Alto Tribunal de 22 de octubre de 2008, del mismo ponente, que añade que sólo si su instalación está

prohibida en los estatutos, el acuerdo de instalación exigiría unanimidad, no siendo suficiente en tal caso la mayoría.

Por el contrario, si la instalación se realizara en la fachada, al alterar la configuración exterior del edificio y causar un perjuicio estético precisa, por imperativo legal, de la autorización de la Comunidad de Propietarios adoptada mediante acuerdo unánime, incluso en el caso de que dichas instalaciones estuvieran autorizadas por los estatutos de la comunidad de propietarios (STS 17-1-2012).

3.2.- ¿Qué mayoría se exige para el cerramiento de los patios interiores?.

En las llamadas terrazas a nivel no se pueden realizar obras de cerramientos sin autorización de la Comunidad si tiene carácter común, pues requeriría unanimidad, salvo que se realice con material desmontable, en cuyo caso sería suficiente mayoría simple.

3.3.- ¿Quién debe asumir la reparación de un elemento común de uso privativo?.

En principio la obligación de conservación y mantenimiento le corresponde al propietario y las obras obligatorias a la Comunidad de Propietarios.

La STS 8-4-2011 establece que el pago de las obras realizadas por el propietario en la cubierta es obligación de la Comunidad de Propietarios, por cuanto no afectaron a la terraza en sí misma considerada, ni constituyeron obras de conservación o mantenimiento de la misma, o tuvieron su origen en una actuación dolosa o negligente del titular de la terraza, que hubieran podido afectar a la cubierta, sino a un elemento estructural como es la cámara de aire que existe en la cubierta del edificio, y más en concreto al necesario aislamiento que esta precisa para proteger al edificio de las inclemencias atmosféricas, como consecuencia del mal estado de las láminas de impermeabilización.

3.4.- Los locales exentos del pago de conservación y mantenimiento ¿también lo están de la sustitución del ascensor?.

La jurisprudencia viene afirmando que sí participa en la sustitución del ascensor, porque repercute en beneficio del edificio y del local.

La STS 18-11-2009 afirma que si el título constitutivo utiliza el término genérico de "gastos" cabe concluir que hace referencia tanto a los ordinarios como a los extraordinarios, porque, donde la escritura no distingue, no existe justificación para interpretar lo contrario.

En el mismo sentido se pronuncia la STS 7-6-2011, que reitera como doctrina jurisprudencial que las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios.

La STS 20-10-2010 en la que se establece que las cláusulas que eximen del deber de contribuir a «gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras» a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, puesto que en el caso que nos ocupa se trata de la sustitución o cambio de un ascensor ya existente y no de su instalación originaria.

3.5.- ¿Puede la Comunidad acordar la instalación de un ascensor expropiando parte del local privativo?.

La STS 24-3-2011 establece que la instalación de un ascensor en una Comunidad que carece de este servicio, permite la constitución de una servidumbre para tal fin, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin necesidad de contar con el consentimiento del propietario afectado, siempre que la privación del derecho de propiedad no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad del espacio privativo.

El propietario afectado debe ser indemnizado (STS 15-12-2010).

3.6.- ¿Qué posibilidades tiene un propietario para solicitar la supresión de barreras arquitectónicas?. Tres vías:

1.- Obligando a la Comunidad a consentir la realización de las obras, pero asumiendo el interesado personalmente su coste (Ley 15/1995, de 30 de mayo).

2.- Si su importe no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, se trataría de una obra obligatoria o necesaria y tendría que asumir su coste la Comunidad (art. 10.2 LPH).

3.- Si su importe excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, si resulta aprobada en Junta General con el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación, en cuyo caso la Comunidad debe costear la obra. (art. 17.1ª).

3.7.- ¿Quiénes pueden solicitar las obras de accesibilidad?.

1.- Por la vía de la Ley 15/1995, de 30 de mayo pueden solicitar obras de accesibilidad el propietario, arrendatario, subarrendatario, usufructuario o usuarios mayor de 70 años sin necesidad de que sufra ninguna discapacidad o menores que padezca una minusvalía de las descritas en el art. 3.

2.- Por la vía del art. 10.2 LPH sólo puede solicitar obras de accesibilidad el propietario, sea persona física o jurídica, de la vivienda en la que los beneficiarios (personas con discapacidad o mayores de 70 años) "vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios".

No será obligatoria la obra de accesibilidad cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios tenga ingresos inferiores a 15.000'00 euros al año.

3.8.- ¿Puede un local comercial solicitar la ejecución de obras de accesibilidad?.

Cuando la obra de accesibilidad la solicite un local, sólo podrá utilizar la vía del art. 17.1.3º LPH, pues las otras vías sólo se refieren sólo a viviendas.

4.- Actividades molestas.

Vienen reguladas en el art. 7.2 LPH que prohíbe al propietario y al ocupante del piso o local desarrollar en el o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones

generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El procedimiento a seguir es el siguiente:

El Presidente, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá fehacientemente a quien realice las actividades prohibidas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que se sustanciará a través del juicio ordinario, por tanto con Abogado y Procurador.

La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local y debe acompañar el requerimiento fehaciente al infractor y la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios.

El Juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia, así como cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, distinguiendo:

a) Si el infractor es el propietario, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad.

b) Si el infractor no fuese el propietario, podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

5.- Obligaciones de los propietarios.

Vienen relacionadas en el art. 9 LPH:

a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en el las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

La no utilización de un servicio no exime del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, salvo el supuesto de obras de mejora del art. 11.2 LPH.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso, y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario.

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

g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. 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.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

6.- Órganos de gobierno.

Según el art. 13 LPH tienen carácter obligatorio:

La Junta de propietarios.

El Presidente.

El secretario.

El administrador.

Tienen carácter voluntario el vicepresidente y aquellos otros que fijen los Estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios.

¿Cuál es la duración de los cargos?.

Salvo que los Estatutos dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año.

¿Pueden ser removidos antes de la expiración del plazo?.

Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria.

6.1.- La Junta de propietarios.

¿Cuáles son las competencias que tiene atribuida la Junta de Propietarios? (art. 14 LPH):

a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.

b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes. A tal fin, se reunirán una vez al año (art. 16.1 LPH).

c) Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).

d) Aprobar o reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen Interior.

e) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

6.2.- El Presidente y el Vicepresidente.

¿Cómo pueden ser nombrados?.

El Presidente y el Vicepresidente serán nombrados entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento de equidad, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial.

Igualmente podrá acudir al Juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar Presidente de la comunidad.

¿Cuál es la naturaleza de su cargo?.

a) El Presidente: ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de el, en todos los asuntos que la afecten.

b) El Vicepresidente: sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.

6.3.- El Secretario.

¿Cuáles son las características de su cargo?.

Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los Estatutos o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la previsión de dichos cargos separadamente de la presidencia.

Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.

El cargo de administrador en su caso, el de secretario y administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

7.- Convocatoria de Juntas, citación, asistencia y redacción de actas.

7.1.- Convocatoria (art. 16.2).

¿Quiénes puede convocar la Junta de propietarios?.

La convocatoria la realizará el Presidente o la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25 por 100 de las cuotas de participación.

La Junta podrá reunirse válidamente aun sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

Cualquier propietario podrá pedir que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad; a tal efecto dirigirá escrito, en el que especifique claramente los asuntos que pide sean tratados, al Presidente, el cual los incluirá en el orden del día de la siguiente Junta que se celebre.

¿Cuál es el contenido mínimo de la convocatoria?.

Relación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

¿Se puede efectuar doble convocatoria el mismo día?.

La Junta se reunirá en segunda convocatoria en el lugar, día y hora indicados en la primera citación, pudiendo celebrarse el mismo día si hubiese transcurrido media hora desde la anterior. En su defecto, será nuevamente convocada, conforme a los requisitos establecidos en este artículo, dentro de los ocho días naturales siguientes a la Junta no celebrada, cursándose en este caso las citaciones con una antelación

mínima de tres días.

¿Existe un quórum de asistencia?

En primera convocatoria debe concurrir la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación. En segunda, sin sujeción a quórum.

7.2.- Citación (art. 16.3).

La citación se practicará en la forma establecida en el artículo 9.

La citación para la Junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

7.3.- Asistencia a la Junta (art. 15).

Será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Supuestos:

- a) En proindiviso: los propietarios nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas. Equiparable al matrimonio en régimen de gananciales.
- b) En usufructo: la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.
- c) Separaciones o divorcios: es preciso que, una vez determinado por sentencia a quién se le atribuye el uso y disfrute del domicilio, se comunique quién de los dos acudirá a la Junta y ejercerá el derecho de voto.

7.4.- Redacción del acta.

¿Cuál es el contenido mínimo del acta?

Conforme al art. 19 el acta de cada reunión de la Junta de propietarios deberá expresar, al menos, las siguientes circunstancias:

La fecha y el lugar de celebración.

El autor de la convocatoria y, en su caso, los propietarios que la hubiesen promovido.

Su carácter ordinario o extraordinario y la indicación sobre su celebración en primera o segunda convocatoria.

Relación de todos los asistentes y sus respectivos cargos, así como de los propietarios representados, con indicación, en todo caso, de sus cuotas de participación.

El orden del día de la reunión.

Los acuerdos adoptados, con indicación, en caso de que ello fuera relevante para la validez del acuerdo, de los nombres de los propietarios que hubieren votado a favor y en contra de los mismos, así como de las cuotas de participación que respectivamente representen.

Los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será completada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la LPH (art. 15.2).

¿Qué características presenta el acta?

El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes.

Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.

El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios en la forma establecida en el artículo 9.

¿Se pueden subsanar los defectos o errores?

Serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que se encuentre firmada por el Presidente y el secretario y contenga como mínimo:

la fecha y lugar de celebración.

los propietarios asistentes, presentes o representados.

los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra,

las cuotas de participación que respectivamente suponga

Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.

8.- Votación, acuerdos de la Junta y su impugnación.

8.1.- Votación.

Conforme al art. 15.2 *“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será completada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”*

8.2.- Acuerdos de la Junta (art. 17).

Viene regulado en el art. 17 LPH, distinguiendo las siguientes mayorías:

A) Unanimidad: es la excepción, pues sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos de la comunidad.

B) Mayorías cualificadas:

a) El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los Estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

b) El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de

participación, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

c) La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los Estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Voto presunto: A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el art. 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

d) La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el RDL 1/1998, de 27 de febrero, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

C) Mayoría simple:

Para la validez de los demás acuerdos en primera convocatoria bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Juicio de equidad:

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los

párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8.3.- Impugnación (art. 18).

¿Por qué causas se pueden impugnar los acuerdos?.

Cuando sean contrarios a la ley o a los Estatutos de la comunidad de propietarios.

Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

¿Quién puede impugnar los acuerdos?.

Los propietarios

que hubiesen salvado su voto en la Junta.

los ausentes por cualquier causa.

los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

¿Qué requisitos deben cumplir?.

Deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas.

Excepción: la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

¿Cuándo caduca la acción de impugnación?.

Un año para el primer supuesto y tres meses para los dos restantes.

Este plazo se computará para los ausentes desde la adopción del acuerdo y para los ausentes desde la comunicación del acuerdo.

Se trata de un plazo de caducidad, por lo que no es susceptible de interrupción.

La impugnación de los acuerdos, ¿impiden su ejecutividad?.

La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.

9.- Funciones del Administrador.

Conforme al art. 20 LPH le corresponde al Administrador:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

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

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

Esta relación no constituye un numerus clausus, pues la LPH sólo recoge las funciones de manera orientativa. El apartado f) permite atribuirle otras funciones que se acuerden en Junta General.

Podemos agrupar estas funciones en los siguientes grupos:

A) Funciones ejecutivas: son las relacionadas en los apartados d) y f):

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

f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

B) Funciones de propia iniciativa: son las previstas en los apartados a) y c):

B.1) Vigilancia del inmueble:

a) 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.

B.2) Conservación y mantenimiento del edificio:

c) 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.

C) Funciones de gestión económica o contable:

La prevista en el apartado b):

b) 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.

D) Funciones de custodia y emisión de certificados:

Es la prevista en el apartado e)

e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.

Asimismo, la labor de emitir certificados como Secretario, como el certificado del estado de deuda del art. 9.1.e) o el certificado liquidatorio de la deuda del art. 21 LPH.

E) Función de información a la Junta y a los propietarios.

Se refiere a la obligación de facilitar la documentación que custodia como Secretario.

F) Función de asesoramiento a la Comunidad.

Se refiere a su labor de asesoramiento al Presidente y a la Junta, para lo cual se exige unos conocimientos suficientes sobre las distintas materias que abarca la Administración de Fincas, pudiendo auxiliarse de terceros, que puede incluir la emisión de informes o una auditoría, que deben ser objeto de un encargo independiente.

G) Función de representación.

El Administrador de Fincas sólo puede representar a la Comunidad en el procedimiento monitorio, cuando así ha sido autorizado por la Junta de propietarios.

H) Obligación de protección de datos de carácter personal: secreto profesional.

10.- Reclamación de cuotas a morosos.

Viene regulado en el art. 21 LPH.

10.1.- ¿Cuándo se puede acudir al procedimiento monitorio?.

Se puede acudir al juicio monitorio a que se refieren los arts. 812 y siguientes LEC, cuando la deuda se acredite mediante certificaciones de impago de cantidades debidas en concepto de gastos comunes de Comunidades de propietarios de inmuebles urbanos, en reclamación de cualquier cuantía.

10.2.- ¿En qué supuestos puede el AAFF asumir la reclamación?.

No es necesario Abogado y Procurador:

Para la presentación de la petición inicial del procedimiento monitorio no será preciso valerse de Procurador y Abogado, por lo que puede presentarla el Administrador de Fincas, en vez del Presidente, si así lo acordase la junta de propietarios,

A tal fin, la petición podrá extenderse en impreso o formulario que facilite la expresión de los extremos a que se refiere el apartado anterior.

Para solicitar la ejecución cuando la cantidad por la que se despacha ejecución no supere 2.000'00 euros (art. 539.1 LEC).

Cuando se formula oposición y la cuantía reclamada no supera 2.000'00 euros (art. 818.1 LEC).

10.3.- ¿En qué Juzgado se puede presentar la demanda?.

Ante el Juzgado de Primera Instancia del domicilio o residencia del deudor o, si no fueren conocidos, el del lugar en que el deudor pudiera ser hallado a efectos del requerimiento de pago por el Tribunal, así como ante el Juzgado del lugar en donde se halle la finca, a elección del solicitante.

10.4.-¿Frente a quién se puede dirigir la demanda?.

a) El propietario de la vivienda o local (art. 21) en el período que se devenga la deuda que se reclama.

b) El propietario anterior que no haya comunicado la existencia de la transmisión (art. 9.1.i LPH), responde de forma solidaria con el adquirente de las deudas devengadas.

Y ello salvo que cualquiera de los órganos de gobierno haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria.

c) El titular registral también responde de forma solidaria.

10.5.- ¿Qué documentación se ha de adjuntar con la petición inicial?.

Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del Presidente.

Notificación del acuerdo al deudor o, en su defecto, diligencia en el tablón de anuncios.

Nota informativa del Registro de la Propiedad (recomendable).

10.6.- ¿Qué tiene de privilegiado el proceso monitorio de las Comunidades de Propietarios?.

Es el único supuesto en el juicio monitorio en el que el requerimiento de pago al deudor se puede hacer por edictos, conforme al art. 815.2 LEC.

A la cantidad que se reclame podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquel, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El Tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

Si se utilizan los servicios profesionales de abogado y procurador el deudor deberá pagar los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquel atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En el caso de que se formulara oposición y el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

Las Palmas de G.C., 19 de julio de 2012.

PAGE 22

PAGE 17