

RÉGIMEN DE ACUERDOS DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS EN RELACIÓN CON OBRAS DE REHABILITACIÓN.

- 1.- Aspectos generales de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- 2.- Quórum exigibles según las obras a realizar.
- 3.- Forma de exigir las derramas.

1.- Aspectos generales de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal reformada por la ley 8/1999.

Dado que las Comunidades de Propietarios constituyen un instrumento importante para la toma de acuerdos en relación a la gestión de la rehabilitación voluntaria de los edificios, se destacan algunos aspectos en relación a los quorums exigibles para alcanzar los acuerdos, que dependen del tipo de obra a realizar.

Así, en caso de que el sistema de gestión se articule con la ayuda o únicamente en base de los acuerdos de las comunidades de propietarios, exigiría que se tomaran acuerdos individualmente por cada comunidad de propietarios (por edificio o comunidad de grupo en caso de existir), para lo cual se deberá tener en cuenta dos aspectos:

- Si se trata de una obra que afecta a un elemento común habrá que tener en cuenta si es un elemento común del portal, del bloque o del grupo.
- Asimismo deberá tenerse en cuenta el tipo de obra de que se trate, pues el tipo de quórum de los acuerdos varía según el tipo de obra.

Por otra parte, cabe señalar que las declaraciones de obra nueva de los grupos, no han incluido generalmente unos estatutos específicos por lo que resulta de aplicación directa la Ley vigente de Propiedad Horizontal.

Por otro lado, señalar que la Ley de Propiedad Horizontal ha sido recientemente modificada por la Ley 51/2003 de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad de las personas con discapacidad, de forma que se facilita la toma de acuerdos, disminuyendo el quórum y obligando al pago en caso de tratarse de obras de accesibilidad, como puede ser los ascensores.

2.- Quorums exigibles según las obras a realizar.

A efectos de examinar la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) se exponen las diferentes obras a realizar, puesto que los acuerdos a tomar son diferentes en función de las mismas.

A) Ascensores

En el caso de los ascensores, el art. 17 de la LPH señala expresamente que “*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 3/5 partes del total de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación*”.

De esta forma si se acuerda por las 3/5 partes de las cuotas, todos los propietarios están obligados a costear la instalación de los ascensores. Lo cual no impide, como se ha señalado que si se acuerda por mayoría se pueda instalar sin poder obligar a los disidentes. Aunque en este aspecto, con la nueva reforma del artículo 17 para mejora de la accesibilidad de minusválidos, es posible instalarlo por iniciativa de cualquier persona con minusvalía (igual o superior al 33% o pensionistas con pensión de jubilación o retiro por incapacidad permanente). Se podría entender que se trata de una obra de mejora de accesibilidad de discapacitados por lo que solo basta el acuerdo de la mayoría de las cuotas obligando a todos los propietarios a costearla.

No obstante en caso de que la instalación del ascensor afectara no solo a los elementos comunes sino a elementos privativos, es decir, a las propias viviendas (supresión de una parte) el quórum debería ser de unanimidad, en la medida que no cabe afectar elementos privativos sin el consentimiento expreso de cada uno de los propietarios.

B) Aparcamientos.

En el caso de aparcamientos subterráneos o en superficie en principio al afectar a un elemento común podría entenderse necesario el quórum de la unanimidad. No obstante, cabría considerar, tal y como señala la doctrina D. Loscertales (Propiedad Horizontal.2004) que se trata de un “servicio común de interés general” por lo que podría considerarse incluido en el quórum de las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación señalado en el art. 17 de la LPH.

A pesar de las dudas por la falta de jurisprudencia sobre este aspecto, en apoyo de esta segunda tesis y, cabe señalar que el art. 17 incluye entre las excepciones a la unanimidad la instalación de servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia mediante una cláusula abierta mediante el inciso “u otros servicios comunes de interés general”, por lo que la inclusión de aparcamiento que puede constituir un servicio de mayor interés si cabe que los servicios citados expresamente de conserjería, vigilancia... etc.

A mayor abundamiento, el propio D. Loscertales señala que si esta obra de interés general no supusiera una limitación de los derechos individuales o de otras partes comunes (servidumbres o se suprimen zonas para otros usos... etc.) podría acordarse por mayoría sin obligar a los disidentes a los que tampoco se les podría privar del derecho futuro de acceder al garaje, por lo que se debería dejar espacio suficiente para todos pudieran acceder a una plaza cuando decidan participar.

C) Fachadas y cubiertas.

En el caso de fachadas y cubiertas, al ser elementos comunes podría considerarse como una obra que exige unanimidad, sin embargo lo usual es considerarlas obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble, aunque sean extraordinarias (es decir, las que sobrepasan la reparación y conservación ordinaria, por

lo cual son obligatorias para todos los propietarios en participación proporcional. De esta forma, solo necesitarían el acuerdo de la mayoría de los asistentes a la Junta, siempre que estemos ante cuestiones necesarias reflejadas en el art. 10.1 (obras necesarias 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), en caso que se sobrepasen estos conceptos estaríamos ante los supuestos del art. 11 por lo que sería aplicable lo señalado anteriormente.

Al ser obras en elementos comunes hay que distinguir si se trata de:

- Obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble: obras de reparación, que son obligatorias en participación proporcional de los propietarios.

- Obras de innovación que, a tenor del artículo 11 L.P.H. su pago no obligará al propietario disidente en caso de desacuerdo respecto de las mismas —salvo puntualizaciones— siempre y cuando no sean necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble.

3.- Supuestos de obligatoriedad de las derramas

En cuanto al pago de las derramas, el art. 11 LHP señala que existen “*obras necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble*” que su pago es obligatorio para todos los propietarios, no siendo las restantes obligatorias a efectos de su pago, de forma que si se acuerdan y su pago excede de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes no se puede obligar a los disidentes. El problema es que nos encontramos ante conceptos jurídicos indeterminados los cuales deben aplicarse al caso concreto, de forma que para algunas comunidades existirán algunas obras que se consideren “necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble” y para otras no.

Independientemente de lo anterior, y de acuerdo a una interpretación conjunta de los artículos 11 y 17.1 LPH, con independencia que el este ultimo artículo exige el voto favorable de las 3/5 partes del total de las cuotas para algunas obras (ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general), ello no impide que la Junta pueda acordar por mayoría simple nuevas instalaciones o mejoras sin que se pueda obligar a participar a los disidentes. Esta es la auténtica diferencia, que cuando se consigue dicho quórum cualificado todos los propietarios deben aceptar y pagar lo que corresponda, mientras que si no se alcanza dicho quórum, los disidentes están exentos de pagar si la derrama excede de 3 mensualidades ordinarias, exceptuando si son obras de accesibilidad.

A modo de resumen, cabe distinguir los siguientes supuestos:

a) Obras necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble: obligatorias para todos los propietarios.

b) Obras no necesarias para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble:

- Si se acuerdan por mayoría, solo pagan los que voten a favor si la derrama excede de 3 mensualidades ordinarias, y si no son obras de accesibilidad.

- Para los casos del art. 17, si se acuerdan por 3/5 partes de las cuotas, están obligados a pagar todos los propietarios.

4.- Forma de exigir las derramas.

Las derramas para el pago de estas mejoras son a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de las mejoras (art. 11.5 LPH).

La obligación de pagar con arreglo a la cuota de participación a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades puede ser exigida judicialmente a través del proceso monitorio. Este es un procedimiento civil especial, más ágil y rápido, sin bien no es obligatorio, por lo que también es posible acudir a un procedimiento ordinario. Este proceso monitorio exige la previa 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 y la previa notificación a los propietarios afectados.

Marzo, 2005.

Ignacio Pemán Gavín

Adela Alonso Domínguez