

GUÍA SOBRE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN LA NUEVA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (PROPIEDAD POR PISOS)

El Ministerio de Justicia, una vez aprobada por las Cortes la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para facilitar el conocimiento de los derechos que la nueva Ley reconoce y de las obligaciones que impone a los propietarios de pisos, locales, almacenes o garajes en régimen de división horizontal (lo que comúnmente se conoce como propiedad por pisos), hace pública esta guía en la que se trata de recoger en un lenguaje sencillo las respuestas que la Ley da a las cuestiones que más frecuentemente surgen entre los ciudadanos.

CUANDO COMPRO UN PISO, ¿TENGO OBLIGACIÓN DE PAGAR LOS GASTOS DE COMUNIDAD PENDIENTES QUE HAYA DEJADO DE PAGAR EL QUE ME LO VENDE?

En el momento de otorgar la escritura, el que vende el piso tiene obligación de aportar una certificación del Secretario y del Presidente de la Junta de propietarios en la que conste si el piso está al día en el pago de las cuotas o cuál es la cantidad que se adeuda. Sin esta certificación, el Notario no autorizará la escritura, salvo que el comprador libere al vendedor de esta obligación. Ni que decir tiene que esta liberación sólo es aconsejable en los casos en que se confíe en la palabra del vendedor.

¿QUÉ OCURRE SI, A PESAR DE NO ESTAR EL PISO AL CORRIENTE DEL PAGO DE LAS CUOTAS, LO COMPRO?

Del pago de las cuotas que se deben es responsable no sólo el que era propietario cuando las cuotas vencieron, sino también el comprador de un piso que no está al corriente de su pago, pero, en este caso, la responsabilidad sólo alcanza a la anualidad corriente en el momento de la compra y a la anterior. Más allá, el comprador no es responsable. Naturalmente la Ley no impide que, en el momento de otorgar la escritura, vendedor y comprador pacten descontar del precio de compra las cantidades que se deban a la Comunidad de Propietarios por cuotas atrasadas y no pagadas.

¿QUÉ PUEDE HACER LA JUNTA DE PROPIETARIOS CUANDO ALGUNO DE LOS COMUNEROS NO PAGA SUS CUOTAS?

La nueva Ley establece algunas medidas para facilitar el cobro de los morosos: establece la aplicación de un procedimiento judicial extraordinariamente breve, la sentencia condenatoria que en el mismo recaiga sólo puede recurrirse si previamente se ha pagado o depositado lo que, según la sentencia, se debe, el crédito respecto de la anualidad corriente en el momento de la reclamación y la anterior está especialmente privilegiado, de forma que la Comunidad tiene derecho a cobrar con anterioridad a otros acreedores no privilegiados, el piso o local en cuestión está expresamente afecto al pago de esas anualidades, etc. Además, el que no está al corriente en el pago de las cuotas no tiene derecho a votar en las Juntas de propietarios.

SI SOY ELEGIDO PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD, ¿PUEDO NEGARME A DESEMPEÑAR EL CARGO?

Los que son elegidos para ser Presidentes de su Comunidad tienen la obligación de desempeñar el cargo. Pueden evitar serlo si hay una causa justa para ello, pero tienen que acudir al Juez y alegar tal causa, que sólo será estimada si es efectivamente justa. En términos prácticos, ello significa que sólo en casos muy excepcionales podrá el propietario evitar desempeñar el cargo para el que ha sido elegido.

¿QUÉ PUEDE HACER LA JUNTA DE PROPIETARIOS SI ALGUNO DE LOS VECINOS EMPLEA SU VIVIENDA PARA DESEMPEÑAR EN ELLA ALGUNA ACTIVIDAD PROHIBIDA?

En tales casos (por ej., cuando una vivienda es destinada a local de negocio o a oficina estando prohibido este destino en los estatutos de la Comunidad), el Presidente de la Comunidad deberá requerir el cese de la actividad al propietario o inquilino y, si no cesa, podrá acudir al Juez quien, en el caso de estimar la demanda, puede llegar a acordar la privación del uso de la vivienda al que está realizando la actividad prohibida, aunque sea el propietario, en cuyo caso sólo podrá serlo por un máximo de tres años. La sanción, como se ve, es extraordinariamente grave y es de esperar que el cese de la actividad prohibida se produzca antes de dar lugar a una condena tan seria.

¿SIGUE SIENDO NECESARIA LA UNANIMIDAD PARA ADOPTAR LOS ACUERDOS MÁS IMPORTANTES EN JUNTA DE PROPIETARIOS?

La unanimidad sigue siendo necesaria para modificar las cuestiones más importantes de la Comunidad (las cuotas de los pisos o locales o los estatutos de la comunidad), pero la nueva Ley flexibiliza las mayorías necesarias para la adopción de acuerdos referentes los servicios de ascensor, portería, vigilancia y otros servicios de interés general, para los que basta el voto favorable de las tres quintas partes de propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas, aunque ello implique la modificación de los estatutos de la Comunidad.

¿CÓMO PUEDEN CONSEGUIRSE LAS MAYORÍAS NECESARIAS CUANDO A LA JUNTA ASISTEN MUY POCOS PROPIETARIOS?

La nueva Ley establece la obligación que tiene todo propietario de notificar a la Comunidad un domicilio de notificaciones y, de no hacerlo, serán válidas las que se hagan al piso o local en cuestión. Los votos de los propietarios no asistentes se considerarán como favorables si, una vez notificados de la adopción del acuerdo, no manifiestan su discrepancia en el plazo de treinta días naturales. Es, por tanto, muy importante para los propietarios de segundas viviendas, en la playa o en la sierra, comunicar este domicilio para notificaciones, que será normalmente el de su lugar de residencia, para evitar que sean válidas las que se le hagan a la segunda vivienda, normalmente desocupada.

¿PUEDEN LOS MINUSVÁLIDOS IMPONER QUE, CON CARGO A LA COMUNIDAD SE HAGAN DESAPARECER LAS BARRERAS ARQUITECTÓNICAS EN LAS ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO?

Los minusválidos no pueden imponer por sí solos esta clase de medidas, pero los acuerdos que tiendan a la supresión de estas barreras serán válidos con el solo voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas, aunque sean contrarios a los estatutos de la Comunidad.

¿ES NECESARIO EL VOTO FAVORABLE DE LA MAYORÍA PARA INSTALAR UNA ANTENA PARABÓLICA EN LA COMUNIDAD?

Para este tipo de acuerdos, basta el voto favorable de un tercio de los propietarios que representen un tercio de las cuotas. Pero, entonces, no se podrá repercutir la cuota parte del gasto en aquellos propietarios que hubiesen votado en contra. Aún así, si los que votaron en contra solicitan tener acceso al servicio, deberán pagar la parte de gasto que les hubiera correspondido actualizada con el interés legal.

LA NUEVA LEY, ¿IMPLICARÁ UN INCREMENTO DE LAS CUOTAS?

Las cuotas no tienen por qué aumentar con la nueva Ley, aunque en ella se establece la obligación que tiene toda Comunidad de constituir un fondo de reserva para poder hacer frente a los gastos de conservación y reparación del edificio. Este fondo deberá alcanzar una cifra no inferior al cinco por ciento del presupuesto ordinario, lo que significa que cada propietario deberá aportar al fondo un cinco por ciento de la cuota anual que satisface a la Comunidad. Esta carga tiene, como contrapartida, la ventaja de que la Comunidad pueda disponer de fondos con los que acometer las obras de reparación necesarias conforme vaya surgiendo su necesidad, sin tener que esperar a que se acuerden las correspondientes derramas. Naturalmente, de tal fondo sólo puede disponerse para esta clase de gastos o para el pago de una prima de seguro que cubra los daños causados en la finca por riesgos extraordinarios o para pagar un contrato de mantenimiento del inmueble y de sus instalaciones generales.

