

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS; RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES Y GARANTÍAS; NOVEDADES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA Y POR PARCELAS

Autor: Francisco M. Echeverría Summers

Profesor de Derecho Civil de la Universidad de Barcelona
Abogado – Doctor en Derecho
Vocal de la Sección de de Obligaciones y Contratos de la Comisión de Codificación del Parlament de Catalunya



I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

- **1. PODER DE DISPOSICIÓN:** Art. 553-37 “Los propietarios pueden **modificar, enajenar, gravar y realizar cualquier tipo de acto de disposición** sobre los elementos privativos”. Incluso pueden **constituir servidumbres** sobre su elemento privativo, con la peculiaridad de que éstas se extinguirán si se destruye o derriba el edificio. **TODO ELLO, SE ENTIENDE, SIN NECESIDAD DE AUTORIZACIÓN DE LA JUNTA.**
 - Límites a esta libre disposición:
 - (Art. 553-5.2) El transmitente de un elemento privativo ha de declarar el estado de deudas del mismo al transmitirlo por cualquier título (no sólo por los realizados a título oneroso como bajo la regulación anterior al 2015). El certificado no sólo ha de referirse a los gastos vencidos (norma estatal), sino hacer mención a los ya aprobados pendientes de vencimiento.
 - El transmitente de un elemento privativo está obligado a notificar el cambio de titularidad. Hasta que lo haga, responde solidariamente de las deudas que puedan vencer frente a la comunidad (NOVEDAD DE LA LEY, art. 553-37.3).
 - La transmisión de un elemento privativo comporta necesariamente la transmisión simultánea de sus anexos, de la cuota que le corresponde al propietario sobre los elementos privativos de beneficio común –vinculación ob rem art. 553-34.1-, la cuota que le corresponde sobre los elementos comunes y el saldo que exista a favor de esa entidad en el fondo de reservas constituido (NOVEDAD DE LA LEY art. 553-6.2)

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

- **2. FACULTADES DE USO Y DISFRUTE:** Art. 553-36 “Los propietarios puede ejercer sobre los elementos privativos **todas las facultades del derechos de propiedad** sin más restricción que las que se deriven del régimen de propiedad horizontal:
 - Pueden desarrollar cualquier actividad que no resulte **contraria a la convivencia normal** de la comunidad, que no **comprometan o hagan peligrar la seguridad del inmueble**, así como aquellas actividades que no **contravengan la normativa urbanística o la ley** y las que no se encuentren **expresamente prohibidas en los estatutos** (art. 553-40).
 - Pueden hacer en su elemento privativo cualquier obra de reforma que no perjudique a otros propietarios ni a la comunidad, no disminuyan la solidez o accesibilidad del inmueble y no alteren la configuración o aspecto exterior del conjunto (art. 553-36.1).
 - **Requisitos:**
 - Que el propietario interesado en ejecutar las obras lo comunique previamente a la Presidencia o Administración de la comunidad
 - Si la obra comporta alteración de elementos comunes, que se obtenga previamente la autorización de la junta, salvo para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS SOBRE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

- **INSTALACIONES DE PUNTO DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS:**
 - **Instalación individual (art. 553-36.3):** Es un derecho que se reconoce a todos propietario, sin necesidad de acuerdo de junta.
 - **Procedimiento:**
 1. **Remisión a la Presidencia o Administración** de la comunidad del **proyecto técnico** con una antelación de 30 días respecto del inicio previsto para su ejecución.
 2. Si dentro del plazo de 30 días la comunidad no propone una **alternativa razonable y más adecuada a los intereses de la comunidad**, el propietario podrá llevar a cabo la actuación propuesta.
 3. Si dentro del plazo de 30 días la comunidad propone una alternativa razonable, más adecuada a los intereses de la comunidad, la comunidad deberá ejecutarla en el plazo de 2 meses. Si no lo hace, el propietario podrá seguir adelante con la propuesta inicial (SE DEDUCE, PUES, QUE LA PROPUESTA DE LA COMUNIDAD DEBE PASAR POR UNA INSTALACIÓN GENERAL).
 4. El propietario, una vez terminada la obra, deberá remitir a la Presidencia o Administración de la Comunidad la **certificación técnica correspondiente**.
 - **Instalación general por parte de la comunidad:**
 1. Acuerdo de junta por mayoría de partícipes y cuotas que intervienen en la votación (art. 553-25.2 c).

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS

1. Obligación de **conservar en buen estado y mantener las instalaciones y servicios** ubicados dentro de los mismos (art. 553-38).
2. **Soportar las restricciones imprescindibles** para la conservación y mantenimiento de los elementos comunes y otros elementos privativos (art. 553-39.1).
3. **Soportar las servidumbres sobre los anexos** que vengan exigidas para la ejecución de acuerdos de supresión de barreras arquitectónicas o de mejora para el acceso a elementos comunes. (art. 553-39.3).
4. En caso de arrendamiento o establecimiento de cualquier otro derecho de uso sobre los elementos privativos son responsables frente a la comunidad del cumplimiento de las obligaciones derivadas del régimen de la propiedad horizontal (art. 553-37.2).
5. **Informar** a la presidencia o administración **del inicio de obras** en los elementos privativos (art. 553-36.2)
6. No ejecutar obras que perjudiquen a otros propietarios o a la comunidad, disminuyan la solidez o la accesibilidad del inmueble, o alteren la configuración o estado exterior (art. 553-36.2). Reponiendo a su estado original las obras ejecutadas con infracción de la reseñada obligación.
7. **Respetar los estatutos y acuerdos de la comunidad**, no realizando actividades contrarias a la normal convivencia normal, comprometan o hagan peligrar el inmueble o contravengan lo dispuesto en los estatutos, la normativa urbanística o cualquier otra legislación. (art. 553-40)

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

DERECHOS SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES

1. Usar y disfrutar de los mismos conforme al destino que se fije en los estatutos o resulte normal o conforme a su naturaleza. (art. 553-42).
2. Exigir la constitución de las servidumbres sobre los mismos que resulten imprescindibles para ejecutar las obras de conservación y de acceso a las redes generales de suministros de servicios (art. 553-39.3).
3. Exigir la ejecución de las actuaciones de supresión de barreras arquitectónicas o instalaciones dirigidas a facilitar la accesibilidad y la transitabilidad del inmueble de personas discapacitadas, siempre que que sean razonables y proporcionadas. (art. 553-25.5).
4. Alterar los elementos comunes, siempre y cuando cuente con el correspondiente acuerdo de la comunidad de propietarios.
 - **Consentimiento presunto de la comunidad:** Si en el plazo de caducidad de 4 años, la comunidad no se ha opuesto a las obras (interposición de demanda), siempre y cuando se trate de obras que no disminuyan la solidez del inmueble, no comporten la ocupación de elementos comunes, ni la constitución de nuevas servidumbres. (art. 553-36.4)

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

1. La comunidad esta obligada a conservar y mantener los elementos comunes, garantizando el cumplimiento de la normativa exigible y su correcto funcionamiento. (Art. 553-44)
 - Los propietarios que tengan asignado el uso exclusivo de elementos comunes, han de conservarlos y mantenerlos en buen estado y soportar en exclusiva los gastos derivados de dicha conservación (art. 553-43).
2. Contribuir a los gastos comunes en proporción a su cuota de participación, o de acuerdo con las especialidades que se determinen en el título constitutivo, los estatutos o en los acuerdos de la junta (art. 553-45)
 - a) Los propietarios disidentes no pueden ser obligaciones a contribuir a los gastos derivados de nuevas instalaciones o servicios que no sean exigibles y cuyo coste sea superior a la cuarta parte del presupuesto de la comunidad (art. 553-30.2)
 - b) La regla anterior no se aplica a los gastos derivados de obras de supresión de barreras arquitectónicas o la instalación del ascensor.
 - En estos casos todos los propietarios vienen obligados a contribuir si la obra se acuerda en junta y lo deberán hacer en la proporción que determine el juez, si la instalación viene ordenada por la autoridad judicial (art. 553-30.3)
 - El no uso o disfrute del elemento común no exime de la obligación de sufragar el gasto, salvo que exista una disposición estatutaria expresa que deberá limitarse a servicios o elementos concretos (art. 553-45.2)

I.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS ELEMENTOS COMUNES

c) En caso de uso intenso de elementos comunes por el ejercicio de actividades empresariales o profesionales, el título puede prever un incremento de cuota de contribución con el límite del doble de la que corresponda conforme a la cuota de participación (553-45.4).

▪ RECLAMACIÓN:

La Ley 5/2015 confirma la aplicación a las comunidades de propietarios catalanas del procedimiento monitorio especial del art. 21 LPH. (art. 553-47)

- Debe aportarse un certificado en el que conste:
 1. La existencia de la deuda
 2. La manifestación del Secretario de que es exigible y se corresponde con las cuentas de la comunidad aprobadas por la Junta.
 3. El requerimiento de pago al deudor.

II.- RÉGIMEN DE RESPONSABILIDADES EN LA PH

1. Todos los propietarios son titulares mancomunados de los créditos y deudas de la comunidad de acuerdo con las respectivas cuotas de participación (art. 553-4.1)
2. Todos los créditos de la comunidad frente a los propietarios por los gastos comunes devengan intereses desde el momento en el que el pago debía hacerse efectivo. (art. 553-4.4)
3. De las deudas contraídas por la comunidad responden principalmente los créditos y fondos de la comunidad, así como los elementos privativos de beneficio común y subsidiariamente cada uno de los propietarios en proporción a su cuota (art. 553-46.1)
4. En el caso de que se pretenda actuar frente a los propietarios individuales se ha de requerir de pago y demandar a todos los propietarios; mientras que para actuar sobre los créditos y fondos de la comunidad o sobre los elementos privativos de beneficio común, basta con demandar a la comunidad en la persona de su presidente. (art. 553-46.2)

III.- RÉGIMEN DE GARANTÍAS EN LA PH

1. **PRIVILEGIO DEL CRÉDITO:** Los créditos de la comunidad contra los propietarios por los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y por el fondo de reserva correspondientes a la parte vencida del **año en curso y a los 4 años inmediatamente anteriores**, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, tienen preferencia de cobro sobre el elemento privativo con la prelación que determine la ley (art. 553-4.3).
 - Preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º del art. 1923 CC, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores. (art. 9.1 e) LPH).
 - Norma Transitoria: Sólo se aplica a los créditos que se reclamen judicialmente a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2015 (Disposición Final). La entrada en vigor se produjo el 21 de junio de 2015.

III.- RÉGIMEN DE GARANTÍAS EN LA PH

2. **AFECCIÓN REAL:** Los elementos privativos están afectos con carácter real y responden del pago de los importes que deben los titulares, así como los anteriores titulares, por razón de los gastos comunes, ordinarios o extraordinarios, y por el fondo de reserva, que correspondan a **la parte vencida del año en curso y a los cuatro años inmediatamente anteriores**, contados del 1 de enero al 31 de diciembre, sin perjuicio, si procede, de la responsabilidad de quien transmite.

- Norma Transitoria: Sólo se aplica a las transmisiones que se efectúen a partir de la entrada en vigor de la Ley 5/2015 (Disposición Final). La entrada en vigor se produjo el 21 de junio de 2015.
- Esta norma es al margen de la responsabilidad solidaria que se establece respecto del transmitente en el art. 553-37.3 por las deudas vencidas hasta que notifique la transmisión.

III.- RÉGIMEN DE GARANTÍAS EN LA PH

3. **FONDO DE RESERVA:** La ley 5/2015 mantiene la obligación de las comunidades de constituir un fondo de reservas.

Novedades:

- Se configura con carácter acumulativo (art. 553-6.4).
- Ningún propietario puede pedir la restitución de su parte en el fondo al transmitir el elemento privativo (afección a la comunidad –art. 553-6.2).
- Debe gozar de una contabilidad separada y estar depositado en una cuenta corriente “especial” a nombre de la comunidad (art. 553-6.3).
- Se amplían los casos de disponibilidad (art. 553-6.3):
 - Con autorización del Presidente = Atender a los gastos imprevistos de carácter urgente.
 - Con autorización de la Junta de Propietarios = Atender a los gastos de obras extraordinarias de conservación, reparación, rehabilitación, instalación de servicios comunes y seguridad, o las que sean exigibles de acuerdo con las normativas especiales (sectoriales)

IV.- LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMPLEJA

Novedades en su regulación (arts. 553-48 a 553-52):

- Se elimina la contradicción que existía entre el art. 553-48-3 que establecía como voluntaria la constitución de una subcomunidad especial cuando varios edificios comparte el uso de un mismo local destinado a aparcamiento o trasteros y el art. 553-52.3 que configura como obligatoria dicha constitución. Ahora en ambos preceptos se establece la opción como facultativa y no imperativa u obligatoria.
- Las normas de la sección 2ª son también aplicables a las PH complejas (art. 553-48.2)
- Se describe el contenido del título constitutivo del complejo:
 - Descripción del complejo.
 - Descripción de cada uno de los elementos privativos, con indicación de la subcomunidad a la que pertenece e indicación de la cuota de participación tanto general en el complejo, como especial en la subcomunidad.
 - Descripción de los viales, zonas ajardinadas y de recreo y otros elementos y servicios comunes del complejo.
- Se consagra el sistema del triple folio registral para la inscripción de las PH Complejas.

V.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

Novedades en su regulación (arts. 553-53 a 59):

- Se sustituye, como en el resto de la ley, la referencia al término “limitaciones” por el de “restricciones”, armonizando así el capítulo tercero con la terminología utilizada en el Libro V.
- Se omite cualquier referencia al término urbanización.
- La L 5/2015 simplifica el título constitutivo de estas PH, eliminando trabas u obstáculos excesivos.
- Se sustituye el término “descripción”, que incita a un exhaustivo detalle, por el de “relación” que conlleva una mera indicación de los datos esenciales, tanto del conjunto con el número de solares, como de la licencia y actuación urbanística

V.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

El título de constitución:

- El título habrá de contener (art. 553-57):
 - la relación de las obras de urbanización, instalaciones y el sistema previsto para su conservación.
 - la descripción de cada una de las parcelas (solares), con su superficie, linderos y cuota de participación
 - la determinación de las reglas generales y específicas de destino de las fincas, indicando si son divisibles;
 - Recoger los estatutos, si así se acuerda
 - la relación de los terrenos de dominio público comprendidos dentro del ámbito de actuación.
 - un plano descriptivo del conjunto.

V.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

Su inscripción en el Registro (art. 553-58):

- Sistema del doble o triple folio registral.
- La constitución se efectuará a través de una agrupación instrumental.
- La inscripción debe contener:
 - **a)** El **número de parcela** que les corresponde, la situación, superficie, límites y, si procede anexos.
 - **b)** La cuota o **cuotas de participación**.
 - **c)** El **régimen especial** o las limitaciones que pueden afectarlas de forma determinada.
 - **d)** La referencia a la **inscripción general**.

V.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

Extinción (art. 553-59):

- Se sustituye la mayoría necesaria para acordar la extinción de la PH por parcelas de las 3/5 partes de propietarios y cuotas, a las 4/5 partes de propietarios y cuotas que se contempla en el art. 553-59.1 en relación con el art. 553-26.2 f).

Régimen Transitorio:

- Se amplía el plazo para la adaptación voluntaria de las PH por parcelas existentes antes del 2006. La nueva moratoria alcanza al plazo de cuatro años a contar desde su entrada en vigor. Plazo máximo: el 21 de junio de 2019.

V.- PROPIEDAD HORIZONTAL POR PARCELAS

Requisitos para la adaptación:

1. El **voto favorable** de los propietarios que representen a dos terceras partes del total de parcelas existentes.
2. la **licencia** del ayuntamiento del término municipal en donde se encuentre situada la urbanización.
3. La **descripción de las parcelas** preexistentes pueden hacerse simplemente haciendo referencia a la descripción que consta en el Registro de la Propiedad, indicando el número que les corresponde en la urbanización, los datos registrales de cada una y, si procede, la referencia catastral, y en su caso los elementos privativos destinados al aprovechamiento exclusivo de determinados propietarios.
4. Se deberán especificar los viales, espacios y zonas verdes, así como las obras de infraestructura común.
5. Se debe incorporar asimismo, el **plano actualizado** de las fincas.



MUCHAS GRACIAS