CIRCULAR INFORMATIVA ● 77/15

19 de mayo de 2015

Tema: **Colegio** Subtema: **Colegio**

Asunto: **ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS PROFESIONALES Y LPH. REUNIÓN 22 DE ABRIL DE 2015**

A continuación, te remitimos los acuerdos aprobados por la Comisión de Unificación de Criterios Profesionales y LPH en la reunión celebrada el 22 de abril de 2015 y posteriormente ratificados por la Junta de Gobierno en su reunión de 12 de mayo de 2015

1. CUESTIÓN

El TS afirma en sus últimas sentencias que todos los acuerdos relacionados con la instalación del ascensor requerirán el mismo quórum que el acuerdo principal.
Atendiendo a este criterio, ¿Qué mayoría es necesaria para aprobar un reparto distinto sobre los gastos derivados del ascensor?
¿Qué mayoría es necesaria para incorporar esta norma al título o los estatutos?

ACUERDO

El Tribunal Supremo en reiterada doctrina jurisprudencial declara que para la adopción de los acuerdos que se hallen directamente asociados al acuerdo de instalación del ascensor (como nuevo servicio o ampliación del que ya existe), aunque impliquen la modificación del título constitutivo o los estatutos, se exige la misma mayoría que las LPH exige para el acuerdo principal del ascensor (STS 13/9/2010), sin que en ningún caso tales acuerdos puedan lesionar gravemente a ningún propietario (STS 23/12/2014).

A tenor de la citada doctrina, deben distinguirse dos supuestos:

a) Si el acuerdo se adoptó en base a un criterio de proporcionalidad, atendiendo al uso que presumiblemente va a realizarse del ascensor (p.ej. por plantas, ~~o~~ exclusión de los locales o pisos bajos, etc.) el acuerdo por el que se modifique el sistema de contribución a los gastos derivados del ascensor podrá aprobarse por el voto favorable de la mayoría de la totalidad de propietarios y cuotas (art. 17.2 LPH).

b) Por el contrario, si el acuerdo de reparto de los gastos no tiene como causa el uso que vaya a realizarse del servicio p.ej. pago a partes iguales, el acuerdo deberá aprobarse por unanimidad (art. 17.6 LPH).

2. CUESTIÓN

En una comunidad de propietarios van a realizarse obras de conservación del portal, dentro de la cuales, se acuerda sustituir el suelo actual por plaqueta de igual calidad que el existente) por un importe de 4.240€ + IVA.
Posteriormente, se acuerda en otra junta modificar los términos del acuerdo y que el suelo se sustituya en vez de plaqueta por mármol, por un importe de 7.000€ + IVA.
El problema estriba en que si sustituimos el suelo de igual calidad que el existente, por mármol (mayor calidad que el existente), el importe supera las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes y el propietario disidente, amparándose en el art. 17.4 de la LPH, alega que se trata de una obra de mejora y que no se le impute el pago.
¿Qué postura debe adoptar la comunidad? ¿Puede imputarle el pago correspondiente al suelo de plaqueta o debe eximirle de la totalidad del pago?

ACUERDO

La adopción del segundo acuerdo deroga el primero por lo que deberá tenerse en cuenta el importe aprobado en el segundo acuerdo y que excede de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes (presupuesto anual dividido entre doce y multiplicado por tres). Además, el cambio del suelo por mármol tiene la consideración de obra de mejora.

A este respecto, el art.17.4 de la LPH establece lo siguiente:
"Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.
No obstante, cuando por 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, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.
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."

En consecuencia y, a tenor del citado artículo, al superar el importe de las tres mensualidades y tener la consideración de obra de mejora, los propietarios disidentes no estarán obligados a contribuir a su pago distribuyéndose los gastos entre el resto de los propietarios.

3. CUESTIÓN

Junta de vocales o "comisiones de obras" o similar. ¿Es necesario que ostenten sus miembros la condición de propietarios?
En caso de ausencia, ¿pueden delegar su voto en un tercero o necesariamente en otro propietario?

ACUERDO

En virtud del art. 13 de la LPH, "Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

a) La Junta de propietarios.
b) El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
c) El secretario.
d) El administrador.
En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta Ley atribuye a los anteriores.
2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo (…).
3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten.
4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente (…)."

A tenor del citado artículo, la junta puede acordar nombrar otros órganos como pueden ser junta de vocales o comisiones de obras.

El propio artículo 13 solo exige que ostenten la condición de propietarios los presidentes y vicepresidentes por lo que quedará a criterio de la junta cuando acuerde crear estos órganos, de orden interno comunitario, determinar qué condiciones deben cumplir sus miembros y, en caso de ausencia, en quién pueden delegar su voto.

4. CUESTIÓN

La junta de mancomunidad está compuesta por los presidentes de cada una de las comunidades. En caso de que el presidente de una de las comunidades no pueda acudir a la junta, ¿puede delegar su voto en un tercero ajeno a la comunidad?

ACUERDO

Dado que el art. 13 de la LPH exige para el cargo de presidente la condición de propietario. Asimismo, ostenta la representación legal de su comunidad.

Por lo tanto, en caso de que el presidente no pueda acudir a la junta, puede sustituirle únicamente el vicepresidente de su comunidad (art. 13.4 LPH). Si no hay nombrado vicepresidente, el presidente no podrá delegar su voto en otra persona y la comunidad figurará como ausente.

5. CUESTIÓN

5.1 En los acuerdos en los que los propietarios ausentes el día de la junta pueden manifestar su discrepancia en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación del acuerdo (art. 17.8 LPH), ¿es necesario notificar todo el acta o solo aquellos acuerdos en los que es posible manifestar dicha discrepancia?

5.2 Finalizado el plazo de los 30 días, una vez realizado el recuento final de los votos emitidos por los propietarios presentes y ausentes de la junta, ¿cómo debe dejarse constancia en el acta del resultado del acuerdo?

ACUERDO

5.1 En virtud del art. 19.3 de la LPH, *"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 previere lo contrario.*
El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 9."

El acta debe cerrarse en diez días incluyendo la totalidad de los acuerdos adoptados el día de la junta.

No obstante, para aquellos acuerdos que se han aprobado por una mayoría de los propietarios presentes en la junta pero no se ha alcanzado el quórum legalmente exigido, pueden notificarse aquellos acuerdos adoptados que tengan una especial trascendencia a los ausentes, para que se manifiesten en el plazo de los 30 días naturales siguientes (p.ej. modificación de cuotas, venta vivienda portería, etc.) sin perjuicio de que posteriormente deberá remitirse el acta completa con la totalidad de los acuerdos adoptados el día de la junta.

Si se notifica solo el acuerdo, el plazo de los 30 días naturales comenzará a contarse desde la fecha de la recepción de dicho acuerdo. En el orden práctico, se recomienda dejar constancia en el texto de la notificación, expresamente, el comienzo del cómputo del plazo citado, a partir de su recepción. Para el resto de los acuerdos que se notifiquen con el acta, el plazo de los 30 días naturales comenzará a contar desde la fecha recepción del acta.

5.2 El acta, o en su caso el acuerdo, cuando se haya producido una votación diferida en asuntos de transcendencia no ordinaria, deberán notificarse fehacientemente; ello obliga al secretario de la junta a acreditar documentalmente, tanto el acto de notificación, como el de recepción de la votación diferida. Transcurrido el plazo establecido, se deberá cerrar la votación, inscribiendo una diligencia en el acta, comprensiva de la propuesta y acuerdo, especificando el trámite de la notificación realizada, el resultado de la recepción de los votos recibidos, con expresión del propietario, local o piso y coeficiente de propiedad (Art.19.f-LPH)

Recibe un cordial saludo,

Vº Bº LA PRESIDENTA

Manuela Julia Martínez Torres

EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez