



PROPUESTA DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

José Luis García González
Abogado

Secretario del Colegio de Administradores
de Fincas de Sevilla

Director del Bufete Campoamor

**Un proyecto
ilusionante**

Precisamente por los mismos motivos por los que nació la actual Ley de Propiedad Horizontal, parece aconsejable que ceda el testigo de su vigencia a un nuevo texto legal. La realidad social lo exige. Por ello, el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, ha trabajado en la redacción de una Propuesta de Ley que elimine las carencias de la norma actual, aclarando y sistematizando la regulación y aportando mayor seguridad jurídica. La propuesta, entre otras reformas importantes, abandona claramente el confuso régimen de las "obras necesarias" que fue introducido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.

Las "exigencias de la realidad social"¹

La actual Ley de Propiedad Horizontal (LPH) es la Ley 49/1960, de 21 de julio, es decir, tiene ya casi seis décadas de vigencia, durante las que la realidad social en su ámbito de regulación ha experimentado una evolución que ha hecho que la norma quede envejecida, porque, además, no todas las reformas operadas sobre el texto primitivo han sido acertadas.

Hasta 1960, la regulación jurídica de la propiedad horizontal, se encontraba únicamente en el artículo 396 del Código Civil, con una redacción aprobada en 1939². No hace falta decir que, evidentemente, entre la realidad social de 1939 y la realidad social de 1960, había muy importantes cambios, que afectaban, por supuesto, a la edificación urbana. De hecho, la LPH de 1960 supuso una novedosa regulación en nuestro ordenamiento jurídico, absolutamente necesaria ante "la insuprimible necesidad de las edificaciones"³ que afectaba a la propiedad urbana. Y resulta significativo comprobar que la más importante reforma del texto primitivo fue justificada por el Legislador prácticamente por las mismas razones, pues la Ley 8/1999, de 6 de abril, motivaba su promulgación alegando que habían surgido "nuevas aspiraciones de la sociedad en materia de regulación de la propiedad horizontal"⁴. Sin embargo, la otra reforma importante de la norma, la operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, obedecía a criterios fundamentalmente de política económica, pues perseguía, entre otros objetivos, "potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas"⁵. Por esto puede decirse que desde un punto de vista jurídico, la primera de las reformas citadas enriqueció la norma primitiva, y la segunda la embrocó.

Lo cierto es que la realidad social de la edificación en nuestro país ha evolucionado sustancialmente, requiriendo de una coherente regulación actualizada, debido a que sobre la Ley de 1960 no se han llevado a cabo todas las reformas que eran necesarias, en los momentos adecuados. Y de ahí que esté plenamente justificado que el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, como corporación de derecho público que ha de colaborar con los poderes públicos e informar sobre los proyectos de Ley que afecten a su ámbito de actuación, que ha de procurar una regulación que beneficie a los consumidores y usuarios, y que está interesada en la correcta regulación de esta materia, haya promovido la Propuesta de Ley de Propiedad Horizontal que ha sido presentada en

XXI Congreso Nacional de Administradores de Fincas celebrado en Madrid el pasado mes de junio, y que es el resultado de un concienzudo trabajo de su Comisión Legislativa, que se ha nutrido no sólo de la experiencia y cualificación jurídica de sus miembros, sino además de aportaciones de los colegiados, de la doctrina científica más cualificada y de la jurisprudencia dictada sobre esta materia.

No en vano, en nuestra sociedad, el 80 % de los titulares de inmuebles, están sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal. Era necesario el esfuerzo de actualización. Esperemos que sea bien acogido por el poder legislativo.

Objetivos de la propuesta

Podríamos decir, acudiendo a la excusa tradicional ya referida, que la nueva Ley tiene como objetivo esencial adecuar la regulación a las nuevas necesidades sociales. Y de hecho, algunas de las propuestas de modificación, como la eliminación del anacronismo de la primera y la segunda convocatoria (Artículo 15⁶), la admisión de la posibilidad estatutaria de asistencia a las juntas de propietarios por videoconferencia (Artículo 17) o la profusa regulación prevista para la propiedad horizontal en los supuestos de complejos inmobiliarios (Capítulo V) y en los supuestos de conjuntos de parcelas o de solares (Capítulo VI), van claramente dirigidas a esa finalidad.

Pero nos quedaríamos cortos limitándonos a tal justificación, pues la propuesta es mucho más ambiciosa, y supone una muy novedosa regulación que persigue, además, otros objetivos importantes.

El primero de ellos es sin duda el de alcanzar una mayor seguridad jurídica, sistematizando muy correctamente la regulación, aclarando algunas materias hoy en día confusas, resolviendo contradicciones de la norma en vigor y completando vacíos legales existentes en la actualidad. En este sentido encontramos en la propuesta normas que aclaran la diferencia entre el coeficiente de copropiedad (Artículo 3) y la cuota de participación en los gastos (Artículo 37); normas que regulan detalladamente la constitución de las comunidades (Artículo 5); normas que regulan sistemáticamente los cargos de la comunidad, en particular el de Secretario (Artículo 12) cuya regulación brilla por su ausencia en la actual Ley; normas que aclararán la posición soberana de la asamblea general, que había sido atacada por la confusa reforma de la Ley 8/2013 (Artículo 14); normas que aclaran y eliminan las contradicciones del actual régimen sobre la adopción de acuerdos, por mayoría simple (Artículo 19), por mayoría cualificada (Artículo 20)

o por unanimidad (Artículo 21); normas que completan la regulación sobre el cómputo de los votos de los propietarios ausentes de la asamblea (Artículo 19.4, 20.2 y 21.2) y de los que asistan pero se abstengan (Artículo 18.3); normas que complementan la actual regulación sobre la responsabilidad de los meros usuarios -p. e. arrendatarios- de elementos privativos, atribuyendo responsabilidad solidaria al propietario y al usuario respecto al cumplimiento de las obligaciones del régimen de propiedad horizontal (Artículo 31); normas que regulan las limitaciones en el uso de los elementos comunes y privativos y las posibles responsabilidades derivadas de su infracción (Artículo 33); y normas que completan y aclaran la regulación sobre la repercusión

obligatoriamente mediante envío o puesta a disposición (Artículo 16.6).

Y finalmente, el tercer objetivo que se aprecia en la propuesta es el de disminuir las situaciones de morosidad, que se intenta conseguir con medidas que faciliten y garanticen el cobro de las cuotas establecidas para sufragar los gastos comunes. Y en este sentido, en la propuesta normativa se contempla la posibilidad de que la junta general imponga la obligación del pago de intereses especiales a los morosos o les prohíba el uso de elementos o servicios comunes que no afecten a la habitabilidad (Artículo 39); se amplía a cuatro años, más la anualidad en curso, el plazo de afección real de la finca



de los gastos correspondientes a las obras dirigidas a la eliminación de barreras arquitectónicas (Artículo 25.3) y sobre las obligaciones de los propietarios que disfrutan del uso exclusivo de elementos comunes (Artículo 35).

El segundo objetivo que persigue claramente la propuesta de nueva regulación puede decirse que es paralelo al anterior, y consiste en mejorar los derechos que protegen a los propietarios y a las propias comunidades, como consumidores y usuarios. Y en este sentido, se prevén normas que regulan más detalladamente las funciones del Secretario (Artículo 12) normalmente desempeñadas por un profesional de la Administración de Fincas; normas que exigen garantías -seguro de responsabilidad civil- a los Administradores de Fincas (Artículo 13.2); o normas que amplían a ocho días el plazo para la convocatoria de la asamblea general ordinaria (Artículo 16.3), de forma que se permita un mayor margen temporal para el examen de la documentación de los asuntos a tratar, cuyo conocimiento ha de facilitarse a los propietarios

y se establece dicho plazo, además, como de preferencia del crédito comunitario, que se califica como una hipoteca legal tácita (Artículo 40.1 y 2); estableciéndose además que la renuncia a la obtención del certificado de deuda que ha de aportarse para el otorgamiento de una escritura de compraventa, conllevará la responsabilidad solidaria del adquirente, junto con el transmitente, de todas las deudas que este último pudiera tener con la comunidad (Artículo 40.3).

Todas estas novedades no son las únicas que se contemplan en la propuesta. Pero tan solo con las que hemos relacionado, ya puede observarse la importancia y la profundidad de la reforma prevista.

En relación con las obras en los elementos comunes

La propuesta que comentamos abandona por completo el confuso régimen establecido por la Ley 8/2013, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas que, como vimos antes, obedecía a criterios coyunturales de política económica, y por el que en

el artículo 10 de la vigente LPH se contemplan unos determinados supuestos en los que las comunidades tienen que ejecutar necesariamente una serie de obras, sin que exista previo acuerdo para ello de la junta de propietarios, que debe limitar su decisión a establecer la forma en la que han de ser pagadas tales obras.

La norma ha posibilitado, efectivamente, un aumento de las obras realizadas en las comunidades de propietarios, pero no en la medida pretendida, porque pese a que se atribuya en cierta forma al Presidente de la comunidad la obligación de ejecutar las obras llamadas necesarias, ningún Presidente, ni mucho menos un Administrador, puede atreverse a comprometer a la comunidad para la realización de una obra importante, sin haber obtenido previamente la decisión expresa de la asamblea respecto a tal ejecución y sobre todo, respecto a la forma en la que han de ser pagadas esas obras. Pues sin la decisión sobre cómo han de ser pagadas unas obras, difícilmente puede afrontarse la decisión de su realización.

La regulación contenida en la propuesta que comentamos prescinde del confuso y contradictorio tratamiento legal de las obras necesarias introducido por la Ley 8/2013 y atribuye a la junta de propietarios en exclusiva la facultad de decidir sobre todas las obras y reparaciones que sean precisas en la comunidad, tanto de carácter ordinario, como extraordinario o de mejora (Artículo 14.e), con la única excepción de aquellas obras que por su carácter de urgencia deban ser decididas por el Administrador de la comunidad, de las que éste deberá dar cuenta de forma inmediata a la Presidencia.

Como puede observarse, la reforma propuesta es de gran calado, por lo que este artículo no pretende, ni puede pretender, abarcarla en toda su extensión, sino simplemente ofrecer una visión de conjunto, resaltando las novedades más importantes, desde la perspectiva de los factores que las han motivado. Espero que, al menos, cumpla este objetivo. ■

NOTAS:

1. Términos literalmente utilizados en el Preámbulo de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal para iniciar la justificación de su aprobación.
2. Redacción otorgada por la Ley de la Jefatura del Estado de 26 de octubre de 1939 sobre construcción, gravamen y régimen de viviendas de pisos o partes determinadas.
3. Preámbulo de la Ley 49/1960 de PH.
4. Exposición de Motivos de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.
5. Preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
6. Para esta y las siguientes citas de Artículos y Capítulos, en todos los casos me estaré refiriendo al texto legal propuesto.

