**TEMA 40. DERECHOS, OBLIGACIONES Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS. ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD. LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS: CONSENTIMIENTOS COLECTIVOS E INDIVIDUALES. LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD.**

# DERECHOS, OBLIGACIONES

**RESPECTO DE LOS ELEMENTOS COMUNES**

**De**r**echos**

. Derecho de copropiedad sobre los elementos comunes en proporción con su cuota respectiva.

. Los propietarios tienen derecho a usar y disfrutar de ellos, de acuerdo con su naturaleza. Debe considerarse válida la cláusula estatutaria que atribuye a un copropietario el uso exclusivo de un elemento común. Así sucede en la práctica con las terrazas de los áticos que a la vez constituyen las cubiertas de los edificios.

**Obligaciones**

**1. Respetar las normas** de derecho necesario, así como las voluntarias establecidas en Estatutos, Reglamentos.

2. Art. 9.1.e LPH

Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el art. 32 del Estatuto de los Trabajadores.

Señalar que dicha afección:

. Por expresa disposición legal se ha extendido tb a las actuaciones obligatorias contempladas en las  letras “a” a “d” del art. 10.1 LPH.

.  No se confunde con las afecciones **admtvas** al cumplimiento del deber de costear obras, en su caso de conservación (arts. 14 y 15 TRLSRU 2015), *con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cuotas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística*.

En la escritura por la que se transmita por cualquier título la vivienda o local deberá el transmitente:

. **declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos** o, en su caso, expresar los que adeude.

. aportar en este momento certificación (del Secretario con el V.Bº del Presidente a emitir en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud) sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración sin la cual el Notario no podrá autorizar la Escritura, salvo que expresamente fuera exonerado de esta obligación por el adquirente (la DGRN tiene declarado que la omisión de exoneración no es defecto para la inscripción).

Art. 9.2 Para la aplicación de las reglas precedentes **se reputarán GENERALES los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones** correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4 *(nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble)*.

Y también salvo pacto estatutario de exoneración.

3. **Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación a la dotación del fondo de reserva** que existirá en la Comunidad de propietarios para atender a las obras de conservación y reparación de la finca y en su caso de rehabilitación.

La titularidad del fondo corresponde a la Comunidad y en ningún caso podrá ser inferior al 5% de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al mismo, la Comunidad podrá suscribir un seguro de daños o contratar un servicio permanente de mantenimiento.

*SOLO SI HAY TIEMPO. El presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente (a través del* ***PROCESO MONITORIO****) el cumplimiento de las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 (contribución a los gastos generales y fondo de reserva) al propietario –anterior o actual, por afección- de la vivienda o local.*

*La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por su secretario con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.*

**4. Comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario:**

**- El domicilio en España** a efectos de citaciones y notificaciones relacionadas con la Comunidad. En su defecto aquellas se realizarán:

-En el piso o local, al ocupante del mismo, o si fuere imposible,

-En el tablón de anuncios o en lugar visible habilitado al efecto.

- **El cambio de titularidad** de la vivienda o local, salvo cuando cualquiera de los Órganos de gobierno hayan tenido conocimiento de ello por otros medios.

*Sopena de responder  de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular.*

**RESPECTO DE LOS ELEMENTOS PRIVATIVOS**

**Derechos**

**1.Derecho de propiedad singular**, exclusivo sobre el piso o local, así como sobre los anejos de los mismos.

2. Derecho a **usar y disfrutar de los mismos** exclusivamente.

3. **Derecho de disposición**. Reconocido tras la supresión del tanteo y retracto legal a cada propietario, con las siguientes limitaciones:

- No se pueden separar los elementos que integran su derecho de PH.

- La transmisión no afecta a las obligaciones derivadas del régimen de propiedad horizontal (obligaciones “*propter rem*”). Por tanto puede hipotecar, extendiéndose la misma a sus anejos y a su la cuota sobre los elementos comunes.

La LH (8 y 107) exige que esté inscrito el piso o local como finca independiente o que conste como tal en la inscripción del inmueble en su conjunto.

Art. 107.1 LH Podrán también hipotecarse:… 11. Los pisos o locales de un edificio en régimen de PH inscritos conforme a lo que determina el artículo 8.

4. **Derecho a efectuar modificaciones.**

Art 7.1 LPH . El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador

5. **Derecho a dividir, agrupar, agregar o segregar sus pisos o locales (art. 10).** Para estas operaciones es preciso:

ACUERDO JUNTA. (Regla especial) Unas veces no es necesario **ACUERDO DE LA JUNTA** de Propietarios (cuando tales actuaciones se realicen a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas)

. (Regla general) Y otras sí (acuerdo adoptado no por unanimidad sino **por mayoría 3/5** del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas), acuerdo que habrá de FIJAR las nuevas cuotas de participación de los departamentos modificados, sin alterar las cuotas restantes.

\* Según STS 30 diciembre 2010, cabe cambio de uso de local a vivienda sin autorización de la comunidad de propietarios si los estatutos no lo exigen.

\* Se ha discutido la cuestión sobre si cabe, mediante autorización estatutaria, eludir la aprobación de la junta.

· En algunas S. y R. se recoge el criterio negativo por ser un pacto estatutario contrario a norma imperativa.

· Pero la mayor parte de la doctrina y jurisprudencia (posición seguida por el 553.11 del Libro V CC Cataluña) entienden en caso contrario, podría darse un auténtico derecho de veto a los copropietarios. Asi, la STS 25 de febrero de 2013 da una respuesta afirmativa siempre y cuando no se modifiquen las cuotas.

AUTORIZACIÓN ADMTVA. Para dividir o segregar es **necesaria AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA** (art. 10.3 LPH)

6. **Derechos sociales**

- Intervenir en las juntas ejerciendo el derecho de voto y oponerse a sus acuerdos. En la nueva regulación se **priva del derecho a voto o impugnación a los propietarios “morosos**”, a no ser que hubiesen impugnado judicialmente las deudas o procedido a su consignación judicial o notarial.

- Elegir, revocar y ser nombrado Presidente u otros cargos.

**Obligaciones.** Art. 9

. **Respetar las instalaciones generales** de la comunidad y demás elementos comunes, estén o no incluidos en su piso o local, sean de uso general o privativo.

. **Mantener en buen estado de conservación** su propio piso e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que se ocasionen por su descuido o el de las personas por quien deba responder.

. **Consentir en su piso las reparaciones y servidumbres** imprescindibles para el inmueble y **permitir** para ello -y lo anterior- **la entrada** en el mismo.

Según STS 22 diciembre 2010 no cabe ocupación de parte de local para instalación de ascensor si provoca que éste sea inservible**.**

. **Observar la diligencia debida** en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos por las infracciones cometidas y de los daños causados.

**(art. 7)**

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble **actividades prohibidas en los estatutos, dañosas, molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas**.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá fehacientemente a quien realice tales actividades, bajo **apercibimiento de acción judicial de cesación** (previa autorización de la Junta de propietarios) contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Está prevista una orden judicial **cautelar** de cesación, bajo apercibimiento de delito de desobediencia. La sentencia estimatoria puede disponer, además de la **cesación definitiva** **en la actividad** prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda:

. La privación temporal del uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años.

. Si el infractor no fuese el propietario, la extinción definitiva de su derecho a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.

# Y LIMITACIONES DE LOS PROPIETARIOS Cada uno de los propietarios no podrá:

1ª **Exigir la división del edificio.**

Art. 4 LPH. La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario proindiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

2ª **Disponer de los elementos comunes**, así resulta del artículo 396-2 del CC. Sin embargo, este precepto, como entiende la doctrina y la jurisprudencia, se aplica únicamente a los elementos comunes esenciales, pero no a los no esenciales o accidentales.

3ª. **Alterar los elementos comunes** (art 7 LPH), sin perjuicio de lo dispuesto en los arts. 10 y 17**. En particular** (art. 17.4 y 17.5)

17.4. **Ningún propietario podrá exigir** nuevas instalaciones, servicios o mejoras **no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. Pero p**odrán realizarse por acuerdo de las 3/5 partes del total de los propietarios que representen, al mismo tiempo, las 3/5 partes de las cuotas de participación. Ahora bien:

\* Si su cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso cuando no pueda privársele de la mejora o ventaja.

\* Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requieren su consentimiento expreso.

17.5. La instalación de un **punto de recarga de vehículos eléctricos en una plaza individual de garaje** sólo requiere la comunicación previa a la comunidad.

# ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

Aunque la ley no atribuye a la PH personalidad jurídica es evidente que requiere una organización interna (art. 13 Y ss LPH). Y que, aunque la Ley no le atribuye personalidad jurídica, goza de subjetividad jurídica, esto es, es centro de imputación de normas y relaciones jurídicas (como determinados SUJETOS DERECHO SIN PERSONALIDAD) y así (IDEM A TEMA 39):

\* El nuevo art. 22.1 dice que “La Comunidad responderá de sus deudas frente a tercero con todos los fondos y créditos a su favor…”.

\* El art 11 RH en redacción 4 IX 1998 permitió las AP de demanda y embargo a favor de las comunidades de propietarios en régimen de PH, pero fue declarado nulo por la STS 31 I 2001 (a juicio de GARCIA GARCIA, tal posibilidad no obstante, conforme a reiterada doctrina de la DGRN, subsiste).

\* Tiene capacidad procesal para ser parte (art. 6.5 LEC).

\* El TRLSRU incluye a las CP entre los “sujetos obligados” a la realización de las obras comprendidas en las actuaciones sobre el medio urbano.

La L.P.H., prevé, en realidad, **dos formas de organizarse la comunidad:**

• **El voluntario**, tiene lugar cuando el número de los propietarios de pisos o locales no exceda de cuatro, y expresamente acuerden en los Estatutos acogerse al régimen de Administración del Art. 398 del C.C.; es decir, el régimen de la comunidad ordinaria Art.13.8.

Pese al tenor literal del precepto, la doctrina entiende que debe entenderse que la Ley ha querido referirse a que no haya más de 4 viviendas o locales en el edificio, independientemente del número de sus propietarios.

• **Forzoso**. En los demás casos, la ley establece un régimen de organización que por razones de brevedad expositiva, resumo de la siguiente forma:

Los órganos de gobierno de la comunidad son: 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 menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros de los anteriores.

JUNTA DE PROPIETARIOS

Es el órgano soberano de la PH, formado por todos los propietarios de los pisos y locales del inmueble.

**FUNCIONES.-** Art. 14 LPH. Corresponde a la Junta de propietarios:

.- Nombrar y remover los cargos.

.- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.

.- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias.

.- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.

.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Art. 10.1 LPH. Por el contrario, tendrán carácter obligatorio y **no requerirán de acuerdo previo de la Junta** de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las actuaciones

. de conservación

. de accesibilidad universal

. o las obras (vg. construcción de nuevas plantas, división material, agregación o segregación) consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación

, en los términos y con el alcance que señala el art. 10 LPH.

**CONVOCATORIA y CLASES.** Art. 16. Existen tres clases:

* junta ordinaria, que se reúne como mínimo una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas. Debe convocarse con seis días de antelación.
* junta extraordinaria, cuando lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que represente al menos el 25% de las cuotas de participación.
* junta universal: La junta podrá reunirse válidamente aún sin la convocatoria del Presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan.

La convocatoria de las juntas la hará el Presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar, el lugar, día y hora en que se celebrará en primera o, en su caso, en segunda convocatoria, practicándose las citaciones en la forma establecida en el artículo 9 *(en el domicilio en España que hubiese comunicado el propietario a quien ejerza las funciones de secretario, en defecto de dicha comunicación en el piso o local correspondiente y si no pudiese hacerse en el mismo en el tablón de anuncios de la comunidad produciendo efectos a los 3 días naturales)*. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el artículo 15.2.

Si a la reunión de la Junta no concurriesen, en primera convocatoria, la mayoría de los propietarios que representen, a su vez, la mayoría de las cuotas de participación se procederá a una segunda convocatoria de la misma, esta vez sin sujeción a "quórum".

**ASISTENCIA**. Art. 15. Habrá de ser PERSONAL o mediante REPRESENTACIÓN legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario. La LPH se basa en 3 principios:

- Sólo los propietarios son miembros de la Junta. En caso de usufructo, el voto corresponderá al nudo-propietario.

- Sólo puede asistir un único representante por departamento.

- Para votar ha de estarse al corriente en el pago de gastos. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto.

**ACTA DE LA JUNTA.** Art 19.

* Los acuerdos de la Junta de propietarios se reflejarán en un libro de actas previamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad (art. 415 RH).
* El acta deberá cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes *(se ha suprimido la posibilidad de su aprobación en la siguiente Junta)*. El acta de las reuniones se remitirá a los propietarios.
* Serán subsanables los defectos o errores del acta. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación.
* El Secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

PRESIDENTE Art. 13.

* El Presidente será nombrado entre los propietarios, mediante elección, o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio.
* El Presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él en todos los asuntos que la afecten.
* La existencia de Vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del Presidente. Corresponde al Vicepresidente, o a los Vicepresidentes por su orden, sustituir al Presidente en los casos de ausencia, vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios.
* Las funciones del Secretario y del Administrador serán ejercidas por el Presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia.
* Suele ser un cargo gratuito. Y salvo que los estatutos dispongan otra cosa, tendrá una duración de 1 año.

ADMINISTRADOR

* Los cargos de Secretario y Administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. Podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas o jurídicas ajenas a la comunidad.
* Suele ser cargo retribuido y no es delegable.
* Sus funciones principales son: preparar el plan de gastos previsibles, atender la conservación y entretenimiento de la casa, ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar pagos y cobros, etc.

SECRETARIO Art. 20

En caso de establecerse este órgano separadamente del de Administrador, ha desaparecido la norma por la que debía ser secretario un propietario del inmueble. Pero entendemos que este será el supuesto ordinario.

Son funciones propias del Secretario:

* Redactar las actas de las juntas de Propietarios y firmarlas junto con el presidente.
* Expedir certificaciones de las mismas con el V.B. del presidente.
* Y, expresamente, el secretario custodiará los libros de actas de la Junta de propietarios. Asimismo deberá conservar, durante el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos y demás documentos relevantes de las reuniones.

En cuanto al acceso al Registro de la Propiedad de las actas de la Junta de propietarios, la DGRN admite que se verifique por una doble vía:

- por testimonio notarial del acta.

- por certificación expedida por el secretario con el V.B. del presidente y las firmas legitimadas notarialmente.

# LOS ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

**SU ADOPCIÓN** (art. 17 LPH). Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

**1**. Se requerirá el voto favorable de **1/3** de los propietarios que representen **1/3** de las cuotas para la INSTALACIÓN DE :

. infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación *regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero*.

. sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables.

. infraestructuras comunes de acceso a nuevos suministros energéticos colectivos.

A los propietarios que no voten expresamente en la Junta a favor del acuerdo:

+ La comunidad no podrá repercutirles el coste de la instalación/adaptación (de dichas infraestructuras comunes) ni de su mantenimiento *(y ello sin perjuicio de que dicha infraestructura instalada tenga la consideración de elemento común)*.

+ Si a posteriori solicitasen acceso a dichas servicios, aprovechamiento o suministros e instalaciones podrá exigírsele que abonen el importe actualizado que les hubiera correspondido.

**2**. Sin perjuicio de art. 10.1, se requerirá el voto favorable de la **mayoría** de los *propietarios* que, a su vez, representen la **mayoría** de las cuotas de participación para el establecimiento de ASCENSOR y en gral la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes 🡪 supresión de barreras arquitectónicas (*que dificulten el acceso o movilidad de discapacitados -accesibilidad universal-*):

. incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo, o de los estatutos.

. la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

**3.** Se requerirá el voto favorable de las **3/5** partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las **3/5** partes de las cuotas de participación para:

- Establecimiento o supresión de los servicios de PORTERÍA, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general (incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo, o de los estatutos).

- Arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.

- Establecimiento o supresión de equipos o sistemas no recogidos en el apartado 1 para mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. *Pero si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, podrá ser adoptado con el voto favorable de un 1/3 propietarios que representen 1/3 cuotas, aplicándose entonces el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado 1*.

**4**. Se requerirá el voto favorable de las **3/5** partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las **3/5** partes de las cuotas de participación para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o MEJORAS NO EXIGIBLES. Si hacen inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, es preciso su consentimiento expreso.

* Ningún propietario podrá exigir tales “***nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble***”.
* Al disidente, cuando su cuota de instalación exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes:

. La comunidad no podrá repercutirle coste alguno *(no resultará obligado -no se modificará su cuota-, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja)*.

. si a posteriori desea participar de las ventajas de la innovación habrá de abonar su cuota en los gastos actualizados de realización y mantenimiento.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la **comunicación previa** a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6 y 7. Otros acuerdos:

. Si implican aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos, se exige la unanimidad.

. Si no, bastará, con la **mayoría** del total de los propietarios que, a su vez, representen la **mayoría** de las cuotas de participación. Y en segunda convocatoria, la mayoría de los asistentes siempre que ésta represente más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

OTRAS REGLAS SOBRE ADOPCIÓN DE ACUERDOS:

\* **CUANDO LA MAYORÍA NO SE PUDIERE LOGRAR** por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte en el mes siguiente a la segunda Junta y con audiencia de contradictores, resolverá en equidad dentro de 20 días.

\* **CUASIUNANIMIDAD**. Se computan como votos favorables los de los propietarios **AUSENTES**, debidamente citados, que una vez informados del acuerdo adoptado conforme al art 9 no manifiestan fehacientemente *(por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción de la comunicación)* su discrepancia en el plazo de 30 días naturales al secretario de la comunidad. Salvo en determinados supuestos:

*. Casos expresamente previstos en los que no se puede repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo.*

*. Casos en los que la modificación o reforma se hace para aprovechamiento privativo (no colectivo).*

\* En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar **ARBITRAJE O DICTAMEN** técnico.

Las derramas para el pago de mejoras (realizadas o por realizar) son **A CARGO DE** quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades.

**IMPUGNACION DE ACUERDOS** (art 18 LPH)

Los acuerdos de la Junta de propietarios serán impugnables ante los Tribunales en los siguientes supuestos:

- Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

- Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo

- Cuando se hayan adoptado con abuso de derecho.

* Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.
* Para impugnar los acuerdos de la junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a su consignación *judicial*.
* La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los Estatutos en cuyo caso la acción caducará al año. *Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo.*
* La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga.

# CONSENTIMIENTOS COLECTIVOS E INDIVIDUALES

La distinción entre actos colectivos y actos individualizados sólo afecta a la forma de expresión del consentimiento de los titulares, que en los actos colectivos basta que se produzca a través de un acuerdo en junta de propietarios por unanimidad o cuasi unanimidad (17.8 LPH); mientras que cuando se trata de actos que afectan al contenido esencial del derecho de dominio es preciso el consentimiento individualizado de los propietarios directamente afectados en EP (actos no colectivos sino **“uti singuli”** –individuales-) en aquello en que les afecte singularmente ((RDGRN 9 de abril de 2014).

Como actos colectivos podemos nombrar los siguientes:

- La desafectación de determinados elementos comunes y ulterior venta de Jos mismos. En estos casos es la comunidad, no son Jos propietarios individualmente, quienes enajenan el elemento común (por Jo que no se vulnera el principio de tracto sucesivo; en ningún momento adquieren individualmente la propiedad del elemento común los propietarios de las restantes fincas sino que pasa directamente de la Comunidad a los compradores

La vinculación de los trasteros a las viviendas como anejos (RDGRN 31 de marzo de 2005).

Por último, destacar que todo acuerdo que implique modificación del título o de los estatutos debe **inscribirse en el Registro de la Propiedad para que sea eficaz erga omnes**, sin que sea posible imponer a los nuevos adquirentes de pisos o locales un acuerdo no inscrito prescindiendo de su consentimiento.

En este sentido, la RDGRN 8 de abril 2011 advierte que resulta siempre conveniente anotar la demanda de declaración de nulidad de acuerdos, para evitar la aparición de titulares de derechos inscritos con posterioridad a la inscripción de dichos acuerdos (jugando respecto de ellos el principio de inoponibilidad de los arts 32 LH y 5 LPH). Y ello con independencia de que dicha modificación tenga naturaleza de acto colectivo o individualizado (uti singuli).

# LA EXTINCIÓN DE LA COMUNIDAD

La regula el Art. 23 LPH, muy criticado en la doctrina por su imprecisión e insuficiencia (no abarca la totalidad de supuestos, por ejemplo la expropiación forzosa).

“El régimen de PH se extingue:

1.- **POR LA DESTRUCCIÓN DEL EDIFICIO**, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquella cuando el coste de la reconstrucción exceda del 50% del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste este cubierto por un seguro.

2.- **POR CONVERSIÓN EN PROPIEDAD O COMUNIDAD ORDINARIAS**.

- En propiedad. Por concentración en una sola mano. Sin embargo, esto no es suficiente, será necesaria una declaración de voluntad del propietario único por la que ponga fín al régimen de PH, de lo contrario habrá de hecho una suspensión o paralización de las normas legales que prevén la pluralidad de propietarios.

- En copropiedad. Cuando así se decida por unanimidad de propietarios. Dado que ello no reporta ninguna ventaja, en la práctica no se produce.