

**La propiedad
Horizontal en las
Viviendas protegidas**

- El régimen de propiedad horizontal se regula de forma general en la ley 49/1960, 21 de julio.
- Además trae causa de lo que dispone el Código Civil en su artículo 396, que es el que determina qué debemos entender por elementos comunes.
- Siempre que tengamos un régimen de edificio en el que existan elementos comunes debemos regular como se regirán las relaciones entre los comuneros.
- Este asunto también debe contemplarse en las viviendas protegidas.

- La ley contempla la inexorable aplicación de este sistema siempre y cuando existan una serie de elementos comunes que necesariamente se han de regular.
- Se extiende tanto a comunidades de propietarios, lo que nos lleva también a las comunidades de usuarios o adjudicatarios, se hayan constituido o no conforme a la LPH, y a los complejos inmobiliarios privados.

- ¿Qué es la propiedad horizontal?. El artículo 3 de la LPH lo define como un derecho de propiedad sobre un espacio delimitado susceptible de aprovechamiento independiente, y también se extiende a la copropiedad junto a varios condueños de elementos y servicios comunes del edificio.
- Esta copropiedad se fija en una cuota de participación en relación con el VALOR del inmueble medido hasta en centésimas. Esta cuota así calculada es la que sirve para determinar la contribución que ese inmueble ha de hacer a los gastos comunes de la comunidad. En la práctica es muy común establecer una cuota igual para cada piso.

- Contra las obligaciones derivadas de la ley de propiedad horizontal no cabe en ningún caso la posibilidad de ejercitar las acciones de división de la cosa común, pues se trata de régimen legal impuesto.
- ¿Cómo se crea?
- Es necesario redactar lo que se llama un **TITULO CONSTITUTIVO**, en este texto que ha de hacerse ante notario y ser debidamente inscrito en el Registro se hará constar la siguiente información:

- 1.- Descripción de cada finca siendo necesario hacer constar como mínimo: extensión, linderos, planta y anejos, siendo éstos garaje, sótano, trastero o buhardilla.
- 2.- Un número de orden para cada una.
- 3.-Cuota de participación. La puede crear o bien el Propietario inicial o bien mediante unanimidad de comuneros, etc.
- 4.- Reglas de constitución, o estatutos de reglas de uso de determinadas instalaciones, servicios, gastos de administración, gestión, etc

- Propiedad, dominio y relación entre comuneros.
- El dueño del piso o local puede realizar obras en la misma siempre que no altere su configuración, estructura exterior y debiendo de dar cuentas de estas obras a la comunidad.
- no se podrán realizar actividades prohibidas por los Estatutos, así como las molestas, insalubres, nocivas, peligrosas e ilícitas.
- Se dan acciones a la Comunidad de propietarios para instar su cese inmediato. Para ello hace falta acuerdo expreso de la Comunidad. La sentencia puede incluso privar del uso de la vivienda, y en caso de ser arrendatario se podrá extinguir el contrato.

- Los pisos o locales podrán ser objeto de agrupación o segregación. Para ello hace falta autorización de la junta de propietarios. Inclusión de innecesariedad en los Estatutos.
- Igualmente se deberá realizar una actualización de las cuotas de propiedad de los inmuebles afectados.
- Sobre las obligaciones de los comuneros entre sí es de destacar el art. 9 cuyo contenido destaca las obligaciones de vivir sin molestar a terceros, contribuir a los gastos comunes (gastos de los que responde la propia vivienda).

- Para la transmisión de la finca es necesario aportar un certificado de estar al corriente de los gastos de comunidad. Recordad que puede ser objeto de exoneración.
- Aportar su contribución para la constitución del fondo de reserva. (Como mínimo el 5% del presupuesto ordinario del año anterior).
- Los comuneros además deberán de llevar a cabo las obras necesarias para el mantenimiento de las zonas comunes, sobre todo las que garanticen las condiciones de estanqueidad, habitabilidad y seguridad. Del pago del coste de esas obras responde la vivienda, como gasto común.

- Se pueden llevar cabo obras de mejoras, pero para ello será necesario un acuerdo aprobatorio por parte de la Junta de propietarios.
- No pueden ser impuestas ni exigidas, por ello si su importe superan 3 mensualidades de gasto común, nadie resultará obligado aunque no se le pueda privar de la mejora o ventaja.
- Si alguna vez desea disfrutar de la ventaja entonces deberá pagar el coste y su actualización monetaria conforme al interés legal.
- Cualquier obra que afecte a la estructura o elementos comunes que supongan modificación del título constitutivo se regulará como si fuera ésto lo que se está llevando a cabo.

- **ORGANOS DE GOBIERNO DE LA COMUNIDAD.**
- Junta de propietarios.
- Presidente / vicepresidente.
- Secretario.
- Administrador.
- (art 13)

- PRESIDENTE.
- Debe serlo un propietario.
- El sistema de nombramiento será por turno o mediante elección.
- Pasado un mes desde la elección el Juez puede relevarlo de su cargo por las razones que éste le exponga.
- Es el representante de la comunidad a todos los efectos.
- La existencia de vicepresidentes es potestativa.
- 1 años como máximo de duración salvo estatutos.

- SECRETARIO.
- Su función la puede asumir el presidente.
- Su función puede comprender la propia del administrador.
- Tiene funciones de certificación y llevanza de documentación de la comunidad. Custodia el libro de actas y firma las actas que se levanten, así como certificados, etc.
- Conservación de todo 5 años
- Todos los cargos que no contemplen duración expresa en los Estatutos tendrán como máximo un año.

- JUNTA DE PROPIETARIOS.
- Organo principal de la comunidad.
- Nombra a los cargos de representación de la misma.
- Aprueba presupuestos, ingresos y gastos y fija cuotas de contribución a gastos.
- Aprueba la reforma de estatutos.

- Funcionamiento de la Junta.
- Se ha de asistir personalmente o mediante voto delegado.
- En caso de comunidad sobre un piso o local se nombra un representante.
- En caso de usufructo votará el nudo propietario.
- Los propietarios con deudas pendientes no tendrán derecho a voto, si bien pueden participar y deliberar.
- Es obligatoria su reunión una vez al año para aprobar las cuentas.

- En el resto de ocasiones se reunirán siempre que lo pida un 25% de las cuotas de participación en el edificio.
- La convocatoria reflejará el orden del día y asuntos a tratar.
- Día y hora en 1ª convocatoria y en 2ª convocatoria.
- La convocatoria contendrá la relación de propietarios que no estén al corriente de los pagos de cuotas.
- Por escrito se podrá pedir que se trate cualquier tema

- Para quedar validamente constituída en 1ª convocatoria hace falta mayoría de propietarios que representen mayoría de cuotas.
- En 2ª convocatoria no hay sujeción a quorum. Esta se da a la media hora de la 1ª.
- Entre la convocatoria y la celebración transcurrirán por lo menos 6 días.

- QUORUMS
- Unanimidad para lo que implique modificación del título constitutivo o Estatutos.
- 3/5 partes cuando sea para suprimir o establecer determinados servicios y/o para arrendar elementos comunes sin uso concreto.
- para suprimir barreras arquitectónicas bastará mayoría simple de votos. Se incluyen como favorables los de los que no se hayan opuesto.

- El acceso a servicios de telecomunicación o a energías renovables bastará con 1/3 de los propietarios.
- si se adoptaran estos servicios no se puede exigir la cuota a quien no lo haya pagada, salvo cuando deseen poder disfrutar de esos servicios.
- Resto de acuerdos mayoría de votos que sean la mitad de las cuotas y en 2^a convocatoria, bastará con mayoría de votos que sea al menos la mitad de las cuotas de participación.

- Las decisiones de la Junta se pueden impugnar ante los Tribunales de Justicia, siempre que sean contrarios a la ley o lesivos para los intereses de la comunidad o l o varios propietarios.
- Para impugnar es necesario estar al corriente en los pagos, salvo la impugnación de cuotas de participación en la que no es necesario.
- Periodo de caducidad de 3 meses desde la adopción del acuerdo.
- El acuerdo no quedará suspendido salvo medida cautelar

- **DOCUMENTACIÓN DE LA COMUNIDAD.**
- Libro de catas diligenciado por el Registro de la propiedad.
- Modo de realizar las actas tasado por la ley
- **ADMINISTRADOR.**
- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, buen grado de conservación, ejecutar acuerdos, presentar las cuentas, etc. Puede ser cualquier profesional con titulación suficiente

- Reclamaciones de cuotas: vía monitorio.
- Los complejos inmobiliarios privados, compuestos por dos o más edificios de viviendas en dos o más parcelas, y siempre que gocen de una serie de servicios y elementos comunes a todos ellos pueden crear un complejo inmobiliario.
- Ésta podrá conformarse con una sola comunidad como de una agrupación de comunidades. En este segundo caso sus componentes serán los presidentes.

- VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA
- Decretos 2114/1968, 24 julio y 3148/1978, 10 noviembre.
- La primera norma admite a la Administración pública como promotora de viviendas. art. 22.
- Dicha norma separa en las formas de acceso a la vivienda. Propiedad y arrendamiento.
- El art. 337 distingue entre Comunidad de propietarios y Junta de administradora. El segundo término es para accesos diferidos.

- Se entiende el arrendamiento como un acceso diferido.
- Se establece como obligación de los usuarios la de atender el pago de los gastos que ocasionen en el mantenimiento de los elementos comunes.
- Su impago podría derivar, según los casos en resolución del contrato o desahucio administrativo.
- en el caso de alojamientos protegidos son los ayuntamientos cesionarios los encargados de su cuidado.

- El art 111.1 impone a los propietarios la obligación de buena conservación del inmueble y sus zonas comunes.
- En definitiva y según el texto legal la administración puede comportarse en promociones públicas (de acceso diferido art. 132) como:
 - - Suministrador de servicios por los que cobra.
 - - permitir a los usuarios que sean ellos los que se autogestionen. Para ello se necesita acuerdo 2/3 partes. Art 121.

- Decreto 3148/1978, 10 noviembre.
- La promoción pública se regula en los artículos 38 y siguientes.
- Sus notas son la ausencia de ánimo de lucro.
- Evitar infraviviendas y chabolismo.
- Hacer viviendas para entidades locales .
- Formas de acceso son tres: propiedad, arrendamiento y alojamientos temporales (en precario). En todos los casos el alojado, arrendatario o propietario deberá atender los gastos por servicios y suministros.

- **Art. 55** la administración de esas comunidades puede llevarla tanto directamente la administración, como una empresa especializada e incluso una Junta administradora compuesta por los adjudicatarios, sean en propiedad, alquiler, etc.

- **Conclusión:**
- **En promoción pública la tendencia es la gestión y administración al modo privado, con preferencia en la aplicación de la LPH.**
- **Existencia de la figura del desahucio administrativo como mecanismo de autotutela y protección de bienes patrimoniales.**
- **Adecuación a la legislación civil patrimonial para los casos de promoción privada.**