

85 Consultas sobre
Arrendamientos

 **Acción Legal**



GRUPO FRANCIS LEFEBVRE

1 *¿Cómo se puede calcular el consumo de zonas comunes, para poderlo repercutir a estos propietarios con contador, si sólo existe un contador de referencia para toda la comunidad y sus propietarios?*

“En este supuesto habrá que atenerse a lo previsto en los estatutos, de no indicar nada al respecto los estatutos la junta de propietarios podrá acordar la manera de cuantificar el importe a repercutir por dicho gasto, siendo el método más habitual el cálculo por el coeficiente de cada inmueble.”

2 *Un inquilino no ha pagado nada (ni fianza ni ninguna mensualidad)*

El no abono de la fianza legal arrendaticia, así como la falta de pago de la renta pactada son causas de resolución de la relación arrendaticia existente, pudiendo la arrendadora instar la resolución de la misma de pleno derecho. En este sentido, podrá previamente a la reclamación judicial, instar fehacientemente a la arrendataria al abono de las cantidades adeudadas apercibiéndole que en caso de incumplimiento procederá a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito.

En el supuesto que la arrendataria hiciera caso omiso a sus pedimentos deberá presentar demanda de desahucio por impago de rentas ante los Juzgados de Primera Instancia donde radique el inmueble, debiendo ser asistido por letrado y procurador.

La reclamación extrajudicial previa es opcional, realizándose la misma a los efectos de la enervación de la acción prevista en el artículo 22.4 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”

3 *Hasta el mes de Junio, estuve como arrendataria en el piso del antiguo portero de una comunidad de propietarios. El piso no está desahucado de la comunidad de Propietarios, es decir, es un elemento común y tampoco tiene un contador de aguas, ahora me están reclamando el gasto de agua. ¿Estoy obligada a pagarlo?*

“La obligatoriedad del abono del suministro de agua por parte de la arrendataria de lo pactado en el contrato de arrendamiento suscrito. En el supuesto, que dicho contrato indicara que los gastos privativos, es decir los suministros, del inmueble no se encuentran incluidos en el importe fijado como renta mensual. La arrendadora deberá justificar el importe a repercutir por dicho concepto, indicando la fórmula utilizada para calcular el consumo de agua por su parte.”

4 *Me gustaría saber cómo interpretan ustedes el artículo 10.3 b de la LPH. Para las terrazas, ¿es necesario o no el permiso de la Administración?*

“El artículo 10.3, de la vigente LPH, estipula literalmente.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) *La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.*

b) *Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, **incluyendo el cerramiento de las***

terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.”

Por lo que atendiendo a la literalidad del artículo transcrito para el cerramiento de terrazas “en todo caso” será necesaria autorización administrativa previa aprobación de la Junta de Propietarios por mayoría de 3/5.

5 Si el contrato era de 11 meses y se rescinde 1 mes antes, habiendo dado 30 días de preaviso, ¿cuánto sería la parte proporcional de indemnización que el arrendador puede reclamar?

El artículo 11 de la vigente LAU al respecto de la indemnización abona en caso de desistimiento del contrato suscrito por parte del arrendatario establece lo siguiente:

“Artículo 11 Desistimiento del contrato

*El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. **Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.**”*

Por lo que en virtud de lo anterior, aplicando proporcionalmente dicha normal, la indemnización a abonar sería una cantidad equivalente a 2,5 días de renta.

6 He entrado a vivir el 2/12/2013 en una vivienda, y he pagado el mes de diciembre, pero la fianza no la he podido pagar y la pago el mes que viene. Tengo el contrato firmado por ambas partes desde la misma fecha que hice el pago y el dueño me ha llamado y me ha dicho, que al no pagar la fianza me tengo que ir. ¿Tiene derecho el dueño de mi piso a echarme de la vivienda?

“Respecto a la resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, la vigente Ley de arrendamientos en su artículo 27 fija las siguientes causas de resolución:

“Artículo 27. Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión inconsentidos.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.

3. Del mismo modo, el arrendatario podrá resolver el contrato por las siguientes causas:

a) La no realización por el arrendador de las reparaciones a que se refiere el artículo 21.

b) La perturbación de hecho o de derecho que realice el arrendador en la utilización de la vivienda.”

Así mismo, con respecto a la obligatoriedad del abono de la fianza a la firma del contrato de arrendamiento **el artículo 36** indica lo siguiente:

“1. A la celebración del contrato será obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a una mensualidad de renta en el arrendamiento de viviendas y de dos en el arrendamiento para uso distinto del de vivienda.”

Por lo que en virtud del artículo reseñado en incumplimiento es mutuo; del arrendador por no exigirla a la firma del contrato de arrendamiento y del arrendatario por no prestar a su firma.

Dado que en el propio contrato se pactó la obligatoriedad de abonar en una determinada fecha, entendemos que si se incumple tal condición el arrendador tiene la facultad de resolver de pleno derecho el contrato de arrendamiento suscrito.”

7 *Tengo un piso en Sevilla, que no tiene contador individual de agua. Se factura a la comunidad y esta reparte a partes iguales entre los vecinos. ¿ es esto legal? ¿ puedo exigir a la comunidad que instale los contadores en cada piso?*

“No requiere unanimidad al no ser considerados los contadores como elementos comunes. Así mismo, es discutible que su instalación requiera de acuerdo alguno por mayoría, dado que la Ley de Propiedad Horizontal establece en su artículo 9.1.e) la obligación que cada propietario tiene de contribuir a los gastos comunes que no sean susceptibles de individualización.

El gasto de agua es perfectamente individualizable por lo que el vecino que quiera instalare un contador privativo está en su derecho y puede hacerlo sin necesidad de un acuerdo comunitario, aunque si es aconsejable proceder a comunicarlo a la junta.

En caso que haya propietarios que no lo instalen, se deberá descontar de la factura global que se paga al suministrador, el consumo del propietario o propietarios que tengan contadores individuales. Así se podrá saber qué cantidad le corresponde pagar al propietario o propietarios que no hayan instalado contador.

Respecto a la normativa aplicable en la Comunidad donde radica el inmueble indicar, que la Junta de Andalucía ha aplazado hasta el 1 de enero

de 2015 la entrada en vigor de la Disposición transitoria séptima de la vigente Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, que penaliza a aquellas viviendas que no disponen de contador de agua individual. “

8 *¿Podría indicarme la ley que especifica que es obligatorio instalar contadores individuales de agua en las comunidades de vecinos?*

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, de fecha de entrada en vigor 28 de junio 2013, en su artículo 3 y 10, indica lo siguiente:

“Artículo 3. Fines comunes de las políticas públicas para un medio urbano más sostenible, eficiente y competitivo.

Los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano las políticas de su respectiva competencia de acuerdo con los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, para:

k) Contribuir a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización”

“Artículo 10. Reglas básicas para la ordenación y ejecución de las actuaciones.

4. Lo dispuesto en el apartado anterior será también de aplicación a los espacios que requieran la realización de obras que consigan reducir al menos, en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio y que consistan en:

a) la instalación de aislamiento térmico o fachadas ventiladas por el exterior del edificio, o el cerramiento o acristalamiento de las terrazas ya techadas.

b) la instalación de dispositivos bioclimáticos adosados a las fachadas o cubiertas.

c) la realización de las obras y la implantación de las instalaciones necesarias para la centralización o dotación de instalaciones energéticas comunes y de captadores solares u otras fuentes de energía renovables, en las fachadas o cubiertas cuando consigan reducir el consumo anual de energía primaria no renovable del edificio, al menos, en un 30 por ciento.

d) La realización de obras en zonas comunes o viviendas que logren reducir, al menos, en un 30 por ciento, el consumo de agua en el conjunto del edificio.”

Dichas actuaciones concretas deberán ser ejecutadas por las administraciones públicas municipales desarrollando las actuaciones concretas mediante ordenanzas o reglamentos.

9 *Tengo un conflicto con el arrendador: le explico, contraté esta vivienda en 31 de julio y después de firmar el contrato me con el informan que ya han solicitado el contador de gas, en fin pensando que es cuestión de una semana no pasa nada, en septiembre fui a vivir y tuve que comprar un hornillo para cocinar e instalar un termo, estamos en diciembre y aun no tengo gas, por lo que decidí no pagar el recibo de noviembre y avisarle que hasta que no tenga gas no voy a pagar ¿estoy actuando bien?*

El artículo 21 de la vigente Ley de arrendamientos urbanos estipula al respecto lo siguiente:

“1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28.

3. El arrendatario deberá poner en conocimiento del arrendador, en el plazo más breve posible, la necesidad de las reparaciones que contempla el apartado 1 de este artículo, a cuyos solos efectos deberá facilitar al arrendador la verificación directa, por sí mismo o por los técnicos que designe, del estado de la vivienda. En todo momento, y previa comunicación al arrendador, podrá realizar las que sean urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave, y exigir de inmediato su importe al arrendador”

Por lo que, usted deberá instar a su arrendador a la instalación urgente del contador y de hacer caso omiso a sus pedimentos procederá usted mismo a su instalación, exigiéndole de inmediato el pago de dicho coste, pudiendo compensarlo de la mensualidad arrendaticia.

Lo que usted no puede es dejar de abonar la renta sin proceder a costear la reparación.

10 *En la actualidad me hallo vinculada por un contrato de arrendamiento, que por motivos personales quiero resolver, la convivencia con la persona que vivo se ha hecho insostenible y no puedo continuar así.*

El problema es que a la hora de firmar el contrato, el arrendador nos hizo firmar una cláusula por la cual rechazamos el uso del desistimiento y en el caso de que nos fuésemos con anterioridad a la finalización del contrato del inmueble, deberíamos de abonar el resto de mensualidades.

También en el susodicho contrato había otra cláusula por la que nos comprometíamos a no subarrendar el piso a nadie. Así que me veo en una situación muy comprometida. Aunque en el contrato pone que ambos inquilinos responderemos solidariamente en caso de impago, no creo que esa se la solución. Estoy muy perdida la verdad, si podéis darme alguna solución.

He consultado la LAU, pero se que prima la libertad de pacto entre partes, si no es contrario a la ley. Por favor, necesito saber si tengo la posibilidad de algún otro recurso para resolver el contrato, a parte del jurisdiccional.

“Entendemos que nos encontramos en un contrato de fecha de vigencia anterior la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas regiría la libertad de pactos por lo que tendría que tenerse en cuenta lo previsto en el contrato suscrito, siendo en este caso condición esencial del contrato suscrito el cumplimiento de la duración pactada, por dicha razón en el supuesto de resolución anticipada el arrendador exige con indemnización la totalidad de las rentas que se devenguen hasta la fecha de finalización del mismo. Dado que la vertiente jurisprudencial más generalizada en cuanto a la indemnización a abonar por el arrendatario es la siguiente: “La indemnización será equivalente a las rentas que se hubiesen devengado hasta el momento en el que el arrendador arriende de nuevo el local (o hubiera podido ser arrendado en condiciones normales si hubiese actuado de buena fe y diligentemente).”, por regla general lo Jueces suelen moderar la misma rentas que transcurra hasta que proceda a arrendar nuevamente el inmueble.

Respecto la forma de resolver el contrato mediante burofax indicándole que tiene las llaves a su disposición en donde estiméis, bien consignado las mismas notarialmente o judicialmente.”

11 *Tomé en arriendo un local para una academia de conducción, la administración del edificio quiere cerrar el edificio por la temporada, yo me siento perjudicado, ¿que debo hacer para que me dejen trabajar y no me cierren mi establecimiento? ’*

“Entendemos que se refiere a que el edificio se cierra una temporada por la necesidad de realizar obras en elementos comunes de la finca haciendo totalmente inhabitable el local arrendado.

En este supuesto el arrendatario podrá instar la suspensión del contrato mientras duren las obras, pero siempre y cuando se determine que estas impiden el efectivo desarrollo de la actividad comercial, en cuyo caso debería el arrendatario cerrar la actividad mientras duren las obras.

En este supuesto a lo que no tendría derecho es a instar la resolución del contrato, ya que no se ha producido ningún incumplimiento por parte del arrendador. Le cabría la posibilidad de instar la suspensión y reclamar a la Comunidad de Propietarios los daños y perjuicios que le hubiera causado la existencia de esos defectos, entre los que puede estar el lucro cesante derivado de la necesidad de suspender la actividad más los daños y perjuicios efectivos que puedan haber existido (daños materiales). A su arrendador, le compete reclamar a la comunidad el pago de las rentas que ha dejado de percibir por la posible suspensión del contrato de arrendamiento que haya instado el arrendatario.”

12 *Mi pareja y yo nos encontramos residiendo en Ibiza desde febrero de este año y al quedarnos sin trabajo debemos marcharnos incumpliendo el contrato de arrendamiento, por tan solo dos mensualidades. Abonamos en su momento una fianza de 1000 euros, (las mensualidades son de 500 euros) y en el contrato había una cláusula que ponía que por incumplimiento de contrato habría una sanción de 1500 euros.*

Yo les he dicho que me parece abusiva y que no disponemos de ese dinero, quisiera saber si estoy obligada a pagarla, si voy a perder la fianza... porque es muchísimo dinero y tan solo quedan dos meses para cumplir el contrato. Muchas gracias y un saludo.

Para contratos de inicio de vigencia anterior a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas regiría la libertad de pactos por lo que tendría que tenerse en cuenta lo previsto en el contrato suscrito, dado que la Ley de arrendamientos urbanos no indica nada al respecto de la indemnización a favor del arrendador para resolución anticipada y unilateral del contrato para contratos de duración inferior a cinco años. Es por ello que las partes pueden fijar libremente la indemnización siendo de aplicación lo previsto en el contrato de arrendamiento.

Dado que la indemnización es prevista es mayor al tiempo que queda de cumplir de contrato, entendemos que la misma debería limitarse a dos mensualidades de renta, tiempo que resta hasta el cumplimiento íntegro del contrato.

13 *Los votos de los no asistentes a junta, ¿se consideran favorables si no son impugnados durante un periodo concreto?*

“El voto favorable será a favor del acuerdo mayoritario de la Junta, ya sea en sentido positivo o negativo del punto sometido a votación.”

14 *Los votos de los no asistentes a junta, ¿se consideran favorables si no son impugnados durante un periodo concreto?*

“Se computan como votos favorables los de los propietarios que, aún no habiendo asistido a la Junta a pesar de haber sido convocados, no manifiestan su oposición expresa en el plazo de treinta días naturales desde su notificación a quien ejerza las funciones de Secretario.”

15 *¿Se puede construir una chimenea en la pared medianera inundando con ella de humos y pestes a la propiedad vecina? Mi ayuntamiento me dice que sí que es legal ¿Qué puedo hacer?*

“La medianería es el derecho de los propietarios de fincas contiguas sobre los muros o paredes que las separan. Es una situación jurídica que se da cuando dos edificios están separados por un elemento común (pared) perteneciente a los propietarios de aquellos, en su condición de titulares de las fincas separadas.

El artículo 590 del código civil al respecto de la pregunta realizada indica lo siguiente:

*“Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, **chimeneas**, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.*”

A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredas o edificios vecinos.”

Por lo que en virtud de lo anterior, entendemos que si se causa un daño a las heredas o edificios vecinos no es posible la construcción de chimeña en pared medianera.”

16 *La administradora no facilita documentación referente a los gastos de la comunidad cuando se le pide. Por otro lado hay muchos vecinos que no pagan y que dicha administradora no denuncia. ¿Qué soluciones puede haber ante este problema?*

El artículo 20 de la LPH establece las obligaciones del administrador, entre las cuales se encuentran, custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad, así como ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes y preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos. En consecuencia cualquier vecino tiene derecho a solicitar la documentación relativa a los gastos a la administradora, teniendo ésta la obligación de exhibirla a cualquiera de los copropietarios.

Así mismo, en virtud de artículo 9 de la LPH es obligación de cada propietario, 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, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

En caso contrario, el artículo 21 de la LPH faculta a la comunidad a aprobar en junta la reclamación judicial de la deuda mediante monitorio, para ello será necesaria la previa certificación del acuerdo de Junta en que se aprueba la liquidación de la deuda con la comunidad por quien actúe como secretario (el administrador) de la misma, constando el visto bueno del presidente, debiendo notificarse fehacientemente con carácter previo.

En relación con lo anterior y en respuesta a su pregunta, la administradora deberá proceder oportunamente tal y como establece el artículo 20. f LPH asumiendo la obligación de cumplir las demás atribuciones que se confieran por la Junta, por lo que deberán convocar Junta ordinaria o extraordinaria, con el fin de certificar la deuda y notificar cumpliendo con

las exigencias formales que establece la Ley previo al inicio de acciones judiciales. En dicha Junta deberán habilitar al Presidente a que otorguen poderes a favor de abogado y procurador para su reclamación judicial.

17 *¿Cómo notifico a un propietario de una plaza de garaje que no vive en la comunidad, y que nunca comunicó su domicilio a la comunidad? He conseguido nota simple registral y tengo su nombre, apellidos y DNI.*

El artículo 9 h) de la vigente Ley de Propiedad Horizontal estipula lo siguiente al respecto de las obligaciones del propietario:

“Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entender realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producir plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.”

Al haber incumplido dicha obligación el propietario entendemos que únicamente es necesario realizar una averiguación de domicilio razonable y dentro de las posibilidades de la Comunidad, con el fin de intentar la notificación del acta con anterioridad a proceder a la publicación, pudiendo realizarse la mismas mediante al servicio de índices del Registro de la Propiedad.

18 *Piso alquilado en 2010, en 2011 y 2012 se solicita no subir IRPF anual, 2013 solicita rebaja debido a la fuerte crisis que asola España (matrimonio donde entran 2 sueldos altos). Firma de anexo de contrato que avisa que la rebaja es por un año.*

¿Debo notificar por escrito el precio del alquiler pasa a normalizarse? ¿Puedo incrementar la subida de administrador de finca este año (15%)? ¿Y el IRPF?

“Si en el anexo se especifica claramente que la rebaja es temporal, limitándose al periodo de una anualidad, no sería necesario comunicar dicha circunstancia nuevamente aunque sí sería conveniente.

Si así está previsto en el contrato de arrendamiento podrá acomodar la renta a las variaciones que sufra el Índice de Precios de Consumo (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística (u Organismo análogo que lo sustituya) para el conjunto Nacional Total, durante los doce meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de cada revisión. De tal modo, que la nueva renta (o Renta Revisada o Actualizada) vendrá constituida por el resultado de sumar o restar (según proceda) a la renta hasta entonces vigente. Si en el anexo está especificada que usted podrá actualizar la deuda teniendo en consideración la renta fijada en el contrato y no la reseñada en el anexo podrá actualizar la renta teniendo como base aquella que se pactó en el contrato de arrendamiento.

Respecto a los gastos de la Comunidad de propietarios, si en el referido título arrendaticia se pacta que la arrendataria se hará cargo de los gastos ordinarios por dicho concepto, deberá abonar la cantidad que mensualmente le corresponda por dicho concepto, debiendo entregarle copia del recibo correspondiente.”

19 *Mi arrendatario no ha cumplido con el año estipulado en el contrato. ¿Tengo derecho a quedarme con la fianza?*

Estaríamos ante un supuesto de resolución anticipada y unilateral del contrato para el cual se diferencian dos estadios diferentes:

-Para contratos de inicio de vigencia anterior a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas regiría la libertad de pactos por lo que tendría que tenerse en cuenta lo previsto en el contrato suscrito. De no establecerse pacto expreso en el contrato de arrendamiento suscrito, para los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y los de vivienda con una duración pactada inferior a los cinco años o de 5 años, nada se contempla en la Ley de arrendamientos urbanos respecto de la posibilidad de las partes para desistir unilateralmente del contrato y si no han pactado la posibilidad en el referido contrato son de aplicación las reglas generales (arts. 1258 y 1124 C C) de las que se desprende

que el arrendador puede compeler al arrendatario a que le siga pagando la renta en tanto no se cumple el plazo libremente estipulado, situación que puede perdurar en tanto éste no expire, el arrendatario, no puede dejar sin efecto unilateralmente el plazo pactado que es Ley entre ambas partes contratantes (art. 1091 CC), es decir ante el incumplimiento por cualquiera de las partes dará derecho a quien hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de lo pactado o la resolución del contrato (arts. 1124 y 1258 CC). En virtud de lo anterior, el inquilino puede compeler al arrendador a que le mantenga en el goce pacífico de la cosa arrendada y, a su vez, el arrendador puede compeler al inquilino a que siga pagando la renta en tanto no se cumpla el plazo libremente estipulado, incluso si el inquilino quiere devolver sin consentimiento del arrendador, la posesión de la vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes pueden alcanzar un acuerdo respecto a la indemnización a abonar por el arrendatario en caso de incumplimiento del plazo de vigencia pactado en el contrato de arrendamiento, pudiendo cuantificar ésta en un importe equivalente a la fianza entregada. En caso de no existir acuerdo entre las partes se aplicará lo previsto en el artículo 1124 del Código Civil. En este caso, si el arrendador eligiese resolver el contrato por incumplimiento del arrendatario (o si eligiese forzar al arrendatario a cumplir el arrendamiento, pero la obligación de hacer no pudiera imponerse al arrendatario por resultar imposible), el juez debería fijar entonces los daños y perjuicios a favor del arrendador derivados del incumplimiento contractual.

La más generalizada de las vertientes jurisprudenciales en cuanto a la indemnización a abonar por el arrendatario es la siguiente: **La indemnización será equivalente a las rentas que se hubiesen devengado hasta el momento en el que el arrendador arriende de nuevo el local (o hubiera podido ser arrendado en condiciones normales si hubiese actuado de buena fe y diligentemente).**

-Para contratos de arrendamiento de inicio de vigencia posterior a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, regiría lo previsto en la estipulación 11: “ Desistimiento del contrato: El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad

de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los periodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.”.

20 *Deseo saber si necesito permiso de los propietarios de una comunidad para poder poner una salida de humos en el patio de la comunidad, para poder hacer en mi café-bar un poco de cocina.*

Cuando no existe una autorización expresa en los Estatutos, consentimiento unánime de todos los copropietarios del edificio en que se pretende su instalación.

A mayor abundamiento, la realización de dichas obras además de afectar a elementos comunes del inmueble, como es el patio de luces o la fachada, viene a conformar un supuesto de auténtica constitución de **servidumbre**, regulado **art. 597 CC**, el cual estipula literalmente:

“Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

La concesión hecha solamente por algunos, quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.”

No puede considerarse la instalación de salidas de humo como un “servicio de interés general”, a los efectos de poder aplicar el régimen de acuerdos de las 3/5 partes de votos, ya que constituye un servicio en beneficio exclusivo para el solicitante.

Tampoco tiene transcendencia alguna, que la salida de humos sea exigida por las Ordenanzas Municipales u otras normas administrativas de carácter sectorial como requisito ineludible para que pueda instalarse alguna actividad en el local, siendo imprescindible solicitar la autorización a los copropietarios, ya que de lo contrario se estaría limitando un derecho privativo.

21 *‘El perro de mi vecino es un pastor alemán y ladra mucho; vivo en comunidad de vecinos de 68 vecinos y no me puedo ni hechar la siesta cada vez que salgo al patio ladra y mi pregunta es ¿se puede hacer algo al respecto a este tema?’*

“Los ladridos de un perro pueden ser considerados ruido, es decir un sonido no deseado o nocivo, según lo define la Agencia Europea de Medio Ambiente. Para que un sonido, como el ladrido de un perro, sea sancionable debe superar ciertos límites de intensidad, que se miden en decibelios (dB). La Organización Mundial de la Salud (OMS) considera que a partir de los **65 decibelios** el oído empieza a sufrir daño. Por la noche la OMS recomienda no sobrepasar los **40 dB**.

Los aullidos de un perro como situación sancionable suele recogerse en las **ordenanzas de protección contra ruidos** o de convivencia ciudadana o dentro de las normas municipales específicas de **tenencia de mascotas**.

Si el ruido molesta, a la mayor parte de los vecinos podrán acordar en junta la interposición de acción de cesación contra el vecino propietario del perro que provoca los ruidos, debiendo acreditar las molestias ocasionadas y la habitualidad y continuidad en el tiempo de los ruidos ocasionados, para lo que sería conveniente aportar las denuncias que los vecinos hayan interpuesto por este motivo denuncias donde consten las mediciones de ruido soportado.”

22 *¿Qué procedimiento hay que iniciar para hacer frente a un moroso?*

“Entendemos se refiere al procedimiento para la reclamación de dudas de cuotas de comunidad de propietarios en cumplimiento del procedimiento previsto en la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

El primer requisito para proceder a la reclamación de una deuda es que la propia comunidad acuerde en Junta tanto el importe de la deuda como el inicio de la reclamación. A partir de ese momento, se notificará al moroso tal circunstancia de manera fehaciente así como el importe que adeuda, anexionado el acta de la junta en la cual se liquida la deuda.

Si no procediese voluntariamente al pago tras el requerimiento extrajudicial, se iniciaría el procedimiento judicial; y si nos acogiésemos al monitorio “especial para comunidades”, habría que, junto con la reclamación de cantidad, incorporar determinada documentación como el certificado de deuda con el visto bueno del presidente, el acta aprobando la reclamación, acreditar la titularidad del inmueble, etc.

Tras la admisión del monitorio se requiere al moroso el pago de la deuda,

en un plazo de 20 días o bien, que se oponga a dicho pago alegando lo que considere oportuno.

A partir de ese momento, nos encontramos ante varios supuestos: si paga, se acaba el procedimiento, si no contesta, se dicta auto condenando al pago, que en caso de no proceder a cumplirse voluntariamente por el moroso deberá ejecutarse en otro procedimiento judicial frente a la masa patrimonial del moroso. Si se opusiera, se abriría por un nuevo procedimiento que se despacharía a través del procedimiento declarativo correspondiente y concluiría tras el juicio con sentencia. Sentencia que en caso de no cumplirse voluntariamente, debería instar el cumplimiento forzoso mediante un nuevo procedimiento de ejecución.”

23 *‘Les estoy muy agradecida aunque me siento muy perdida pues en el ayuntamiento se niegan rotundamente a mediar en el problema ¿qué hago?’*

“Usted deberá solicitar la demolición de la chimenea mediante demanda ante los juzgados de primera instancia, pudiendo solicitar como medida cautelar se proceda a la paralización de las obras tendentes a su construcción, la cual se tramitará como pieza separada a la demanda ordinaria interpuesta, siempre y cuando acredite los siguientes extremos:

- 1) Que exista una situación tutelable, en función de la pretensión que se está ejercitando en el proceso.
- 2) Que exista apariencia de buen derecho (*fumus boni iuris*), esto es, probabilidad de que el resultado del proceso sea favorable al actor.
- 3) Principio de prueba, constituida por cualquier elemento que aunque no constituyendo prueba plena, lleve a una creencia racional de la certeza de lo que se alega.
- 4) Peligro en la demora (*periculum in mora*) o existencia de un riesgo que amenace la efectividad del proceso y de la sentencia.
- 5) Prestación de fianza por el solicitante, para garantizar los perjuicios que pudiera ocasionar la medida a adoptar.

La medida cautelar es un instrumento de acción rápida para asegurar que la necesidad del proceso para obtener la razón, no se convierta en un daño para el que la tiene.”

24 *Mi consulta es sobre la salida de humos por el patio de luces desde el bajo hasta el tejado del edificio. Yo quisiera saber si los tubos pueden llegar a deteriorarse y soltar residuos o humo por las juntas y si el aparato extractor hace mucho ruido.*

“Sobre la pregunta planteada y dado el carácter no jurídico de la misma, únicamente podemos aconsejar consulte con fabricante de salidas de humos y/o consulte con su administrador de fincas el cual tendrá experiencia en casos similares.”

25 *¿Se puede construir una chimenea en la pared medianera inundando con ella de humos y pestes a la propiedad vecina? Mi ayuntamiento me dice que sí que es legal ¿Qué puedo hacer?*

“La medianería es el derecho de los propietarios de fincas contiguas sobre los muros o paredes que las separan. Es una situación jurídica que se da cuando dos edificios están separados por un elemento común (pared) perteneciente a los propietarios de aquellos, en su condición de titulares de las fincas separadas.

El artículo 590 del código civil al respecto de la pregunta realizada indica lo siguiente:

*“Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, **chimeneas**, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias, con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.*

A falta de reglamento se tomarán las precauciones que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño a las heredades o edificios vecinos.”

Por lo que en virtud de lo anterior, entendemos que si se causa un daño a las heredades o edificios vecinos no es posible la construcción de chimenea en pared medianera.”

26 *¿Puede un administrador de fincas cambiar de compañía de suministro eléctrico de la comunidad sin previo aviso ni votación de la comunidad?*

“La vigente Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 20 confiere las siguientes funciones al administrador las siguientes funciones:

“Artículo 20

Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.”

Por lo que si el cambio de compañía se ha producido en el ámbito del artículo 20, a), con el fin de mejorar el servicio y sin que dicho cambio implique un incremento en el presupuesto de la comunidad, no es necesario acuerdo de junta, sí debiendo consensuar dicha decisión con el Presidente e informado diligentemente del mismo a los comuneros.”

27 *Tengo alquilada una vivienda desde el día 1/12/ 2010. Esta persona ha alquilado dos habitaciones a otras personas desconocidas. No ha pagado el últimos mes. ¿Qué puedo hacer para que dejen la casa?*

“En el supuesto en que la cesión y el subarriendo esté prohibido según lo previsto en el contrato de arrendamiento, podrá usted instar un procedimiento judicial de desahucio por falta de pago de las rentas acordados y por subarriendo in consentido.

En un primer momento y dado que sólo le adeudan una mensualidad le recomendamos proceda a remitir un requerimiento fehaciente por el cual le insta a su arrendatario a que cese en su actividad y a que proceda al abono de las cantidades adeudadas en cumplimiento del contrato

apercibiéndole a que si no accede a sus pedimentos en el plazo conferido, procederá a resolver el contrato de arrendamiento, iniciando las acciones legales que le asistan en sus derechos, tales como el desahucio y la reclamación de cantidades.

El motivo de realizar este requerimiento previo es el derecho a enervar la acción que nuestro ordenamiento jurídico otorga al arrendatario.

Una vez demandado el arrendatario judicialmente, éste puede abonar su deuda (el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago) al arrendador, a un notario o en los juzgados dentro de los 10 días hábiles siguientes a la notificación de la citación para el **juicio**, y es un derecho que le concede el art. 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que la regula como un supuesto especial de causa de terminación por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevenida de objeto.

Dicho derecho sólo puede ser ejercitado una vez, inquilino vuelve a retrasarse en el pago de la renta, el arrendador podrá iniciar un nuevo procedimiento judicial de **desahucio**, que terminará, si o si, resolviendo el contrato de alquiler, y ordenado el “lanzamiento” o desalojo de la vivienda o local.

Por otra **enervación** no es de aplicación cuando el propietario hubiese reclamado por cualquier medio fehaciente (burofax, notario, acto de conciliación, etc..) al arrendatario con al menos un mes de antelación, y el arrendatario no hubiera atendido el requerimiento, habría que esperar para presentar la **demanda de desahucio**, como mínimo un mes desde que se notifica al inquilino el requerimiento extrajudicial.

En el supuesto de que el arrendatario no proceda al abono de cantidad alguna ni desista en su comportamiento deberá instar procedimiento judicial de desahucio para el cual deberá ser asistido de abogado y procurador.”

28 ¿Es posible denunciar por competencia desleal a un repartidor de publicidad?

A todos los efectos el responsable de haber incurrido en responsabilidad por actividades susceptibles de ser catalogadas como competencia desleal y/o publicidad ilícita es la empresa anunciadora. Usted deberá aportar ante el Juzgado competente la documentación que le vincula laboralmente o mercantilmente con la empresa anunciadora siendo lo más probable que archiven la denuncia interpuesta por la otra parte.

“El artículo 34 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, estipula lo siguiente al respecto de la legitimación pasiva.

1. Las acciones previstas en el artículo 32 podrán ejercitarse contra cualquier persona que haya realizado u ordenado la conducta desleal o haya cooperado a su realización. No obstante, la acción de enriquecimiento injusto sólo podrá dirigirse contra el beneficiario del enriquecimiento.

2. Si la conducta desleal se hubiera realizado por trabajadores u otros colaboradores en el ejercicio de sus funciones y deberes contractuales, las acciones previstas en el artículo 32.1, 1.ª a 4.ª, deberán dirigirse contra el principal. Respecto a las acciones de resarcimiento de daños y de enriquecimiento injusto se estará a lo dispuesto por el Derecho Civil.”

29 ¿Qué puedo hacer si mi inquilina incumple una cláusula del contrato y quiere quedarse hasta la finalización del mismo?

Si el contrato suscrito con anterioridad al 5 de junio de 2013, es decir antes de la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, usted podrá resolver el contrato de arrendamiento si el arrendatario ha incumplido alguno de los siguientes preceptos:

“Artículo 27. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Incumplimiento de obligaciones

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:

a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

b) La falta de pago del importe de la fianza o de su actualización.

c) El subarriendo o la cesión incontinentes.

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario.

e) Cuando en la vivienda tengan lugar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

f) Cuando la vivienda deje de estar destinada de forma primordial a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario o de

quien efectivamente la viniera ocupando de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7. “

Si por el contrario la vigencia del contrato es posterior a la entrada en vigor de dicha Ley, se mantienen dichos motivos de resolución incluyéndose el punto 4 modificativo del procedimiento para el supuesto en que el contrato se encuentre inscrito en el registro de la propiedad:

«4. Tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y éste no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento. El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.»

Si su arrendatario ha incurrido en alguno de las causas de resolución de contrato indicadas, podrá instar la misma, obligando al arrendatario al desalojo del inmueble a través de un procedimiento judicial de desahucio.

30 *¿Qué pasaría si el deudor moroso que debe cuotas a la comunidad no tuviese ni salario, ni bienes y cobrase una pensión no contributiva?*

“La Ley de Propiedad Horizontal, en su afán de salvaguardar los intereses de la Comunidad, dispone de varios preceptos con el objetivo de evitar, en lo posible, que la Comunidad de Propietarios no cobre finalmente las cuotas adeudadas por insolvencia del comunero.

Al objeto de asegurar la ejecución que en su día se dicte en un procedimiento judicial de reclamación de cotas comunitarias, el apartado 5 del art. 21 de la LPH atribuye a las comunidades de propietarios la facultad de solicitar, como medida cautelar, el embargo preventivo de los bienes que sean suficientes para hacer frente a la cantidad reclamada, los inte-

reses y las costas, cuando el propietario moroso se opusiere a la petición inicial.

Así mismo, el artículo 9.e de la referida LPH indica lo siguiente: “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 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 texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo”.

Si el deudor se declara insolvente, el juzgado realizará una investigación de su patrimonio en el procedimiento ejecutivo instado, y se procederá a decretar el embargo del inmueble si no posee otros por los cuales la Comunidad pueda hacer efectivo el cobro. Se trata una situación extrema, pero si se acumulan las deudas hacia la comunidad, la cantidad resulta desorbitada y no existen bienes para saldar lo que se debe, se puede llegar a embargar la vivienda, o por lo menos, se llevará a cabo un embargo preventivo.

Durante el procedimiento ejecutivo se podrá instar periódicamente averiguación patrimonial al punto neutro judicial con el fin de averiguar si la ejecutada ha pasado a mejor fortuna.”

31 *Tengo un piso alquilado y el inquilino quiere dejarlo ahora, antes de finalizar el primer año de contrato (vence el 1 de Marzo del 2014) ¿Qué debo hacer? ¿Puedo reclamarle una indemnización?*

“Dado que por lo que indica dicho contrato es de fecha anterior a la entrada en vigor de la **Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de vivienda, no siéndole de aplicación la modificación del artículo 11 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos**, para los arriendos de vivienda con una duración pactada inferior a los cinco años o de 5 años, nada se contemplaba en la Ley de arrendamientos urbanos respecto de la posibilidad de las partes de desistir unilateralmente del contrato. Por lo que si no han pactado la posibilidad en el referido contrato son de aplicación para contratos de inicio de vigencia anterior a la Ley 4/2012, las reglas generales (**arts. 1258 y 1124 C C**) de las que se desprende que el arrendador puede compeler al arrendatario a que le siga pagando la renta en tanto no se

cumple el plazo libremente estipulado, no pudiendo dejar sin efecto unilateralmente el plazo pactado que es Ley entre ambas partes contratantes (**art. 1091 CC**), es decir ante el incumplimiento por cualquiera de las partes dará derecho a quien hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de lo pactado o la resolución del contrato (**arts. 1124 y 1258 CC**).

Sin perjuicio de lo anterior, las partes pueden alcanzar un acuerdo respecto a la indemnización a abonar por el arrendatario en caso de incumplimiento del plazo de vigencia pactado en el contrato de arrendamiento. En caso de no existir acuerdo entre las partes se aplicará lo previsto en el artículo 1124 del Código Civil. En este caso, si el arrendador eligiese resolver el contrato por incumplimiento del arrendatario (o si eligiese forzar al arrendatario a cumplir el arrendamiento, pero la obligación de hacer no pudiera imponerse al arrendatario por resultar imposible), el juez debería fijar entonces los daños y perjuicios a favor del arrendador derivados del incumplimiento contractual.

Existen tres vertientes jurisprudenciales en cuanto a la indemnización a abonar por el arrendatario..

1. La más generalizada establece que la indemnización será equivalente a las rentas que se hubiesen devengado hasta el momento en el que el arrendador arriende de nuevo el inmueble (o hubiera podido ser arrendado en condiciones normales si hubiese actuado de buena fe y diligentemente).

2. Aplicación analógica del artículo 11 de la LAU, que permite a las partes pactar, en sede de arrendamiento de vivienda, una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que restase por cumplir.

3. Aplicación del régimen general de daños y perjuicios por incumplimiento contractual (artículos 1101 y 1124 del Código Civil, entre otros), en el que son los tribunales los que determinan los daños y perjuicios atendiendo a las circunstancias en cuestión.”

32 Hemos tenido la reunión anual y somos una comunidad de 222 propietarios de los cuales solo 39 asistieron a la reunión; el presidente llegó con 84 proxis votos de los cuales no están firmados ¿es esto correcto?

“La delegación de voto siempre ha de ir **escrita** y firmada por quién delegue el mismo y nunca será válida de forma verbal o cualquier otra modali-

dad por la que queramos presentarla. Dicha circunstancia viene regulada en el artículo 15.1 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal”.

33 *¿Y si no está colegiado? ¿Y si es un propietario jubilado militar, el cual cobra igual que un administrador de fincas que está colegiado?*

“Se podrá interponer directamente denuncia ante el Juzgado de Instrucción que corresponda con el fin de poner en conocimiento los hechos delictivos realizados por quien ejerce las funciones de secretario-administrador”

34 *Algunos de los propietarios de esta comunidad creemos que el presidente trae firmas falsas de aproximaciones para el nuevo año y está en complicidad con el administrador, ¿cómo se puede saber de acuerdo a la ley para que esto se haga correctamente?*

La falsificación de firma está penado en nuestro ordenamiento jurídico.

“Artículo 392 del Código penal. El particular que cometiere en documento público, oficial o mercantil, alguna de las falsedades descritas en los tres primeros números del apartado 1 del artículo 390, será castigado con las penas de prisión de seis meses a tres años y multa de seis a doce meses”.

Artículo 395.

El que, para perjudicar a otro, cometiere en documento privado alguna de las falsedades previstas en los tres primeros números del apartado 1 del artículo 390, será castigado con la pena de prisión de seis meses a dos años.”

Para denunciar una falsedad deberán interponer denuncia ante el Juzgado de instrucción. Se incoarán Diligencias Previas, pudiendo interesar se practiquen las pruebas que estimen necesarias, como la pericial caligráfica, que será la prueba principal en este caso.

Si se prueba la falsedad de la firma se dictará sentencia condenando a esta persona a la pena correspondiente y acordado indemnizarle a las personas que haya perjudicado de cuantos gastos se le hubieran ocasionado, por motivo de dicha falsificación, así como se declarará la nulidad de los acuerdos adoptados por el hecho delictivo.

35 *Somos más del 25% de una macro-comunidad de 411 propietarios. Queremos convocar una junta extraordinaria para el cese del presidente de la*

junta actual y del administrador. ¿Qué pasos hay que seguir teniendo en cuenta que estamos en Girona?

La “**Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.**” estipula lo siguiente:

“Artículo 553-20 Reuniones

1. La junta de propietarios debe reunirse una vez al año para aprobar las cuentas y el presupuesto.

2. La junta de propietarios puede reunirse cuando lo considere conveniente el presidente o presidenta. Si los propietarios piden al presidente o presidenta que convoque una reunión y este no lo hace, la junta de propietarios puede reunirse siempre y cuando lo pida, indicando los puntos que es preciso incluir en el orden del día, una cuarta parte de los propietarios, que deben representar una cuarta parte de las cuotas.

3. Los estatutos pueden establecer la convocatoria de reuniones especiales para tratar de cuestiones que afecten solo a propietarios determinados o, si procede, a las subcomunidades.

4. La junta de propietarios puede reunirse sin convocatoria si concurren a la misma todos los propietarios y acuerdan por unanimidad la celebración de la reunión y su orden del día, que debe aprobarse antes de iniciarla.

Artículo 553-21 Convocatorias

1. La presidencia convoca las reuniones de la junta de propietarios. En caso de inactividad o negativa, la puede convocar la vicepresidencia, si existe, o la secretaría o, en caso de vacante, negativa o inactividad de estas, quienes promueven la reunión.

*2. Las convocatorias, citaciones y notificaciones deben enviarse al domicilio que ha designado cada propietario o propietaria o, si no han designado ninguno, al elemento privativo del que es titular **con una antelación mínima de ocho días naturales**. Además, el anuncio de la convocatoria debe publicarse en **el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible habilitado al efecto**. Este anuncio debe indicar la fecha de la reunión y debe estar firmado por el secretario o secretaria de la comunidad, con el visto bueno del presidente o presidenta. Dicho anuncio produce efectos jurídicos plenos a los tres días naturales de haberse hecho público si no puede realizarse la notificación personalmente.*

3. En el caso de juntas extraordinarias para tratar de asuntos urgentes, solo es preciso que los propietarios tengan conocimiento de las convocatorias, citaciones y notificaciones antes de la fecha en que deba celebrarse la reunión.

4. La convocatoria de la reunión de la junta de propietarios debe expresar de forma clara y detallada:

a) El orden del día. Si la reunión se convoca a petición de propietarios promotores, deben constar los puntos que proponen.

b) El día, lugar y hora de la reunión, en primera y segunda convocatoria, entre las que debe haber, como mínimo, un intervalo de treinta minutos.

c) El lugar de la celebración, que debe tener lugar en un municipio de la comarca donde se halla el inmueble.

d) La advertencia de que los votos de los propietarios que no asisten a la reunión se computan como favorables, sin perjuicio de su derecho de oposición.

e) La lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad y la advertencia de que tienen voz pero que no tienen derecho de voto.

5. La documentación relativa a los asuntos de los que debe tratarse puede enviarse a los propietarios o pueden tenerla los administradores a su disposición desde el momento en que se realiza la convocatoria, lo que debe hacerse constar.”

En virtud de lo anterior podrán convocar la Junta extraordinaria, recomendándole realicen la convocatoria con 8 días naturales de antelación y publicando la misma en el tablón de anuncios de la Comunidad, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 553-21, punto 3º. Así mismo, la convocatoria debe incluir los puntos indicados en el artículo 553-21, punto 4º.”

36 ¿Hasta qué punto la copropiedad y la propiedad horizontal se vinculan entre sí?

La Propiedad Horizontal, no deja de ser **una forma especial de copropiedad que se establece entre los propietarios de un inmueble dividido en pisos**. En el mismo, coexisten elementos privativos con otros elementos comunes, por lo que la propiedad Horizontal es el modo en que se regulan dichas relaciones de propiedad, de copropiedad y de vecindad.

El art.396 del Código Civil describe dicha forma de copropiedad cuyas especialidades se resumen en los siguientes puntos:

Las partes en esta copropiedad especial no pueden ser segregadas, vendidas o embargadas por separado, y se transmiten conjuntamente con el elemento privativo al que son anejas. Únicamente cabe hacerlo con el acuerdo unánime de los propietarios, el respeto a la Ley de Propiedad Horizontal y a la normativa urbanística.

No existe derecho de tanteo o retracto en caso de venta por parte de un copropietario de su piso o local, diferencia clara con el otro gran régimen de copropiedad que se conoce en España, el denominado proindiviso en el que la propiedad es algo transitorio, y se articula elementos para poder acabar con ella (derechos de tanteo, de retracto, acciones judiciales de subasta). Sin embargo, con respecto a la Propiedad Horizontal, las denominadas Comunidades de Propietarios, se prevé sea estables en el tiempo.

Por dichas razones poseen una regulación específica, la Ley de Propiedad Horizontal, que regula todo lo relativo a este tipo de copropiedad.

37 **Pregunta:** *Facturación del agua (es en referencia a una consulta que te envié hace unos días y que ya contestaste)*

Descripción: *El propietario no me facilita la cedula de habitabilidad y agua para hacer ese cambio, ya lo ha realizado pero por 6 meses. En ese tiempo debo presentar ese documento. ¿Corresponde denuncia? Es el propietario quien no da señales.*

En un primer momento habría que requerir al propietario del inmueble a que procediera aportar la mismo, sin perjuicio de que puede usted acudir a la Consejería de vivienda de su Comunidad a solicitar duplicado de la misma aportando copia original de su contrato de arrendamiento.

38 **Deseo información para denunciar administración de fincas.**

“Podrá interponer queja ante el Colegio de administradores de fincas en que se encuentre colegiado el mismo, con el fin de que le sea de aplicación lo previsto en su Reglamento de disciplina. Posterior o simultáneamente a la interposición de la queja ante el órgano colegial, se podrá interponer denuncia ante el Juzgado de Instrucción que corresponda con el fin de poner en conocimiento los hechos delictivos realizados por el administrador de fincas.”

39 *¿Puede el administrador vender propiedades de la empresa sin permiso de sus propietarios?*

“Legalmente está habilitado para ello, pero en el caso en que se hubiera realizado la venta ocultando dicha información a los socios, o en contra de lo intereses de la mercantil, puede incurrir en responsabilidad tanto civil como penal, existiendo el delito de administración desleal previsto en el artículo 295 del Código Penal.”

40 *La factura del agua me venía siendo facturada como local comercial. Mandaron un inspector y comprobó la cédula de habitabilidad. Se lo comenté al propietario y a día de hoy no tengo noticias. ¿Qué me aconsejan?*

“En el caso de que usted fuera titular del contrato de prestación de servicio con la compañía suministradora de agua, debería ponerse en contacto directamente con la misma para reclamar el cambio de facturación de local comercial a vivienda, en virtud de la cédula de habitabilidad. En caso de que la compañía hiciera caso omiso a sus pedimentos, le recomendamos interponer queja ante el departamento de atención al cliente y posteriormente queja ante el organismo de consumo de su municipio.

Si por el contrario, fuera la propietaria la titular de dicho contrato, ella deberá encargarse de realizar las gestiones arriba indicadas. En caso de que no procediera a realizarlas, deberá a instarla a realizarlas ya que los suministros del inmueble arrendado cuyo abono le repercute se encuentran cuantificados en base a una realidad errónea, es decir como local comercial, cuando usted tiene arrendada una vivienda.”

41 **(Tiempo para reclamar deudas en la comunidad y anotación en el Registro)**

‘Entonces si el plazo para reclamar la doctrina mayoritaria estipula que son 15 años, una persona que me adeude 5 años le podría reclamar el montante total ¿O hay alguna norma más que limite la cantidad a reclamar?’

El criterio general de la jurisprudencia es que la prescripción de los gastos comunes es de quince años, conforme el art. 1964 del Código Civil, con lo cual se le podría reclamar el montante total de la deuda en el caso indicado.

42 *¿Puede una Comunidad prohibir que entre mi perrita a mi propiedad? En los Estatutos se prohibieron los perros*

La vecindad no puede exigirle que renuncie a su animal, aunque es cierto que la Ley de Propiedad Horizontal deja en manos de los propietarios crear sus propias normas para regular la convivencia. En este sentido, suele darse el caso de que los estatutos limiten el acceso de los animales a los lugares de disfrute común del edificio, como pueden ser el jardín, el ascensor, el patio, etcétera.

Se puede entender que estas prohibiciones van totalmente en contra de todos los derechos de disfrute, que tienden a atribuir las máximas posibilidades de utilización a sus titulares.

La Justicia no defiende nunca las intromisiones injustificadas en los espacios privados si las actividades llevadas a cabo no dificultan el uso de la finca al resto de los habitantes que viven en ella.

La Ley de Propiedad Horizontal prohíbe de manera general, tanto a los propietarios como a los inquilinos, es el desarrollo de cualquier tipo de actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa e ilícita en el domicilio. Por lo tanto, dicha ley es aplicable contra aquellos que deciden tener en su casa animales salvajes o domésticos que puedan llegar a producir algunas de estas circunstancias, alterando la vida del resto de la vecindad.

La Justicia ha de defender por encima de todo, incluso de los estatutos creados por los propietarios del inmueble, la libertad del individuo de poder actuar dentro de su domicilio, sin que afecte bajo ningún concepto la convivencia pacífica entre los vecinos de la comunidad.

Puede tener tener en su vivienda cuando éste no suponga ningún peligro medidas de higiene pertinentes, evite los malos olores y los ruidos.

En edificios con ascensor de servicio o montacargas, los animales deben subir y bajar por dichos aparatos, absteniéndose de usar los ascensores principales.

En caso de no existir, siempre tiene preferencia en el uso del ascensor la persona, por lo que en caso de coincidir otro vecino con la persona que lleva al animal, si este vecino no quiere subir a la vez tendrá que esperar a que el ascensor este vacío para utilizarlo.

Además todos los animales de compañía deben ir acompañados en todo momento por su dueño, atado en corto con la correa, y si está contempla-

do dentro de la lista de perros potencialmente peligrosos, deberá ir con bozal puesto.

43 **Pregunta:** *Obligación del vendedor por afección real del inmueble transmitido a los gastos de comunidad.*

Descripción: *Se produce en julio de 2013 una compraventa de un piso a una entidad bancaria que, a su vez, se lo adjudicó en enero de 2013 por ejecución de la hipoteca impagada del deudor. La entidad bancaria, pagó a la comunidad de propietarios el importe que alcanzaba por la afección real del piso. Esto es, la mensualidad de enero/2013 y toda la anualidad de 2013, ya que en la fecha de la adquisición, la LPH establecía la afección por la anualidad corriente y la anterior.*

Ahora, al venderse el piso un particular, ya con la nueva redacción de la LPH la afección es por la anualidad corriente, de enero/2013 a julio/2013 y las anualidades completas de 2012, 2011 y 2010. Sin embargo, la entidad sólo ha abonado la anualidad de 2012 y la corriente del 2013, no habiendo pagado las del 2010 y 2011.

Cuestiones: *Si el nuevo propietario comprador se ve obligado a satisfacer a la comunidad esas dos anualidades de 2010 y 2011 ¿contra quién tiene que repetir esos gastos satisfechos, a la entidad bancaria vendedora o al propietario inicial que fue ejecutado y que era titular del piso en el momento del devengo de las cuotas?*

“La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas modifica la redacción del artículo 9.e de la Ley de Propiedad Horizontal quedando redactado de la siguiente manera:

“El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.”

En virtud de la misma el inmueble queda afecto respecto el año en curso y los tres años naturales anteriores, el nuevo propietario que adquirió la vivienda estando vigente las modificaciones introducidas por la Ley 8/2013 responde del año en curso 2013, y las anualidades completas de 2010, 2011 y 2012. Al haber sido abonado por la entidad bancaria adjudicataria anterior del inmueble reseñado las cuotas correspondientes al 2012 de-

berá abonar, 2010 y 2011, pudiendo ejercitar acción de repetición contra el propietario a fecha de devengo de dichas cuotas. La entidad bancaria deberá ejercitar dicha acción igualmente contra el propietario a fecha de devengo de dichas cuotas.”

44 Descripción y consulta:

Desde que mi comunidad de propietarios se constituyera en 2010, como propietario y comunero de la misma, en dicha reunión de constitución, me nombraron administrador-secretario para llevar la contabilidad de la comunidad y se estableció unos honorarios por cada uno de los inmuebles Ejemplo (3 € por vivienda, 2 € por local y 1 € por aparcamiento, en total aprox. 250 €/mes). Como propietario, no soy administrador de fincas colegiado, ni soy autónomo para poder facturar, ni la comunidad me ha dado de alta en la seguridad social como trabajador de la misma, UNICAMENTE como propietario me paga por realizar esas funciones, ya que mi presupuesto es mucho mas economico que el de un profesional. Independientemente de lo anterior, yo pago mi cuota mensual religiosamente.

Mi gestión está siendo satisfactoria y cumpro perfectamente con mis obligaciones, ademas al ser propietario de lo que mas me intereso es precisamente de que todo vaya perfectamente. Las cuentas son claras y detalladas y todo funciona como debe de ir. Pero mi pregunta es si pueden sancionarme a mi o sancionar a la comunidad por el hecho de que yo no este contratado por la misma o yo no sea administrador colegiado, y en su caso, autonomo para poder emitir facturas. Y si pueden inspeccionar desde la fecha de constitución. Unicamente, existe un cargo en la cuenta de la comunidad y un abono en la misma, no hay facturas.

Puedo seguir tal y como esta? O cual seria la mejor solución? Ademas, de que cada año me han ratificado en la junta de propietarios. Por otro lado, en el acta de junta de propietarios, se aprobó de nuevo mi presupuesto, pero yo como empleado de una sociedad, que coincide que es tambien propietaria de viviendas, pues dicha sociedad factura por mi, siendo yo su empleado. Si yo decidiera cambiar eso y que la comunidad me contrate, como de todos modos, yo como propietario sigo llevando la administración, el presidente puede hacerme un contrato y darme de alta sin tener que convocar una nueva junta para aprobar ese contrato? Previamente ya estoy ratificado en junta, unicamente habria que darme de alta.

“El cargo de Secretario puede ser ejercitado por un comunero de la Comunidad de propietarios tal y como señala la vigente Ley de Propiedad Horizontal, así como remunerado dado que la LPH no indica nada en contra al respecto.

Lo que sí es evidente es que dicha remuneración por los servicios prestados ha de ser debidamente tributada por quién la recibe así como declarada por quien realiza el abono. En el supuesto en el que una tercera empresa empleadora facturara los servicios a la Comunidad, el precio de los mismos ha de ser abonado directamente en la cuenta de la mercantil, debiendo ésta abonarle dicha cantidad junto con la nómina mensual debiendo incluirse dicho importe en el montante de la misma.

Por otra parte, en el caso de que la Comunidad de Propietarios prefiriera proceder a contratarle en régimen laboral, dado que el coste para la Comunidad aumentaría y por lo tanto el presupuesto acordado en el momento de su nombramiento sería modificado, debería aprobarse dicha circunstancia mediante acuerdo de junta.”

45 *El administrador que tenemos en nuestra finca promueve obras innecesarias y caras obligándonos a unas derramas continuas ¿habría algún arbitraje para poder defendernos de dicha forma de robar?*

El administrador únicamente puede promover en Junta de propietarios la realización de obras, la acometida de las mismas deberá acordarse mediante acuerdo de Junta. Dependiendo de la naturaleza de dichas obras deberán ser aprobadas por unanimidad, mayoría de 3/5, mayoría simple o mayoría de 1/3.

Usted podrá negarse al abono de la derrama correspondiente si se trata de obras de mejora o innovaciones en instalaciones y servicios cuyo importe exceda 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes y de obras de Instalación o adaptación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones o suministros energéticos colectivos, habiendo votado en contra de su acometida en Junta.

Así mismo, en caso de no estar de acuerdo con la gestión de su administrador también podrán acordar su destitución mediante acuerdo de Junta.

46 *Una vecina ha instalado por su cuenta una camara en la mirilla de la puerta de su casa porque dice que le hacen daño en su puerta, y ha conseguido grabar al culpable. ¿puede usar en su contra dichas imágenes?*

“La imagen personal se considera un dato de carácter personal, tal y como lo establece el Reglamento de Desarrollo de la Ley Orgánica de Pro-

tección de Datos de Carácter Personal (RDLOPD), así mismo la LOPD establece con carácter general que para el tratamiento de los datos personales (la imagen) se requiere el consentimiento del titular, esto es, el consentimiento de los que vayan a ser captados por esa cámara (los que pasen por el pasillo).

La Instrucción 1/2006 emitida por la Agencia Española de Protección de Datos, excluye expresamente su aplicación a imágenes obtenidas en el ámbito personal y doméstico, entendiéndose por tal el realizado por una persona física en el marco de una actividad exclusivamente privada o familiar.

Por tanto, en aquellos casos en los que la utilización de videoporteros se limite a su función de verificar de la identidad de la persona que llamó al timbre y a facilitar el acceso a la vivienda, no será de aplicación la normativa sobre protección de datos.

Sin embargo, si el servicio se articula mediante procedimientos que reproducen y/o graban imágenes de modo constante, y resultan accesibles -ya sea a través del Internet o mediante emisiones por la televisión de los vecinos-, y en particular cuando el objeto de las mismas alcance al conjunto del patio y/o a la vía pública colindante, resultará de plena aplicación la Instrucción 1/2006.

Las imágenes solo pueden accederse de forma controlada en los términos para los que se recopilaron. Si la razón de las cámaras es la vigilancia, solo personal de seguridad privada, homologada ante la Dirección General de Seguridad (Ministerio del Interior), puede realizar dicha función. **Si se va a acceder a las grabaciones, para esclarecer un hecho denunciado, lo mejor es denunciarlo, y solicitar a un juez permiso para acceder a las imágenes.**

El Juzgador decidirá si le da validez o no a dicha prueba, pero estaría incumpliendo por otra parte lo previsto en la LOPD”

47 *Si se acuerda en junta extraordinaria denunciar a un moroso de comunidad y después la comunidad sin junta pone en el requerimiento de llegar a un acuerdo en el caso de no pagar, ¿qué se puede hacer para que se cumpla lo que se acordó en junta?*

Entendemos que en el requerimiento por el cual se le notifica el acuerdo de junta y el certificado de liquidación con el visto bueno de presidente y secretario, se le da la posibilidad de llegar a una solución amistosa.

En caso de que esta no fuera posible por incumplimiento del deudor del acuerdo alcanzado se podría continuar con la reclamación judicial acordada en la junta extraordinaria reseñada, dado que se cumplen los requisitos necesario para la interposición del proceso monitorio especial, habiendo quedado constancia de la buena fe de la actora al tratar de alcanzar un acuerdo de pago previo.

48 Derechos ante obra sin previo aviso

Descripción: *Buenos días, Este viernes hemos sido avisados de manera muy rápida y por encima que se van a realizar unas obras de mejora en la fachada lateral del bloque de al lado al nuestro. Vivimos en el ultimo piso y van a tapar nuestra terraza y colocar un andamio colgante sobre ella, nos van a poner un toldo en el suelo y no podremos utilizar dicha terraza; por lo que no sabemos ni cuanto va a durar la obra y no nos podemos marchar de casa y coger vacaciones en verano debido a que nos da un poco de miedo que pueda entrar alguien en casa. Somos autonomos y trabajamos los dos en casa (mi pareja y yo), en la habitacion que da justo a la terraza.*

MIS DUDAS SON: *¿Tenemos derecho a que se nos avise con tiempo para un tipo de obra asi? ¿tienen la obligacion de informarnos de la duracion de la obra? ¿tenemos derecho a una rebaja del alquiler durante dicha obra por perjuicios y no poder disfrutar de una parte de la casa? Como comento la obra el del bloque de al lado, pero necesitan nuestra terraza para poder subir y colgar los andamios y tapar el techo de nuestra terraza con un toldo, por lo que no entrara la luz.*

Partiendo de que las terrazas ubicadas en los últimos pisos de los edificios son considerados elementos comunes más aún si se trata de la cubierta del edificio, sin perjuicio del uso exclusivo de un propietario, según lo dispuesto en el art. 396 del Código Civil entendemos que la Comunidad de Propietarios colindante habrá solicitado la pertinente autorización a la Comunidad de Propietarios a la cual pertenece el inmueble arrendado, estando obligado el propietario a permitir la utilización de la terraza por ser un bien común, sin perjuicio de las obligaciones que el mismo tiene con el arrendatario como consecuencia de la relación arrendaticia que le une.

Cabe reseñar que el arrendador tiene las siguientes obligaciones en virtud de lo previsto en el **Artículo 1554 del cc:**

1.º A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2.º A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

3.º A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato

Así mismo, sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, el artículo Artículo 22 de la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos estipula lo siguiente respecto a las obras de mejora:

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”

Por lo que en virtud anterior, si las obras son de mejora, se habrá de disminuir la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado sin necesidad de que transcurra dicho plazo, el arrendatario.

49 *En 1987 hubo un acuerdo en junta sobre un asunto con un propietario. Posteriormente se decide que no se lleve a término, aunque no consta en acta. Este año, el afectado lleva a término lo acordado en acta, 25 años después. Con engaños y sin comunicarlo a la comunidad. ¿Tiene derecho?*

En principio los acuerdos adoptados por las juntas de propietarios, no tienen prescripción para la ejecución de los mismos.

La acción para impugnar dicho acuerdo 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 con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios

Si dicho acuerdo no fue impugnado en los plazos establecidos y es imposible probar que en posterior juntas se alcanzó acuerdo que revocaba el anterior, se podría ejecutar el mismo a instancias de cualquiera de los comuneros en cualquier momento.

Sin perjuicio de lo anterior existen dos circunstancias por las que la Comunidad se vería obligada a celebrar una nueva junta: **que la realización de la obra exija modificaciones económicas al primer presupuesto válidamente aceptado y que sea un acuerdo sujeto a una condición**, como podría ser una condición de carácter temporal.

50 *Mi vecino es muy conflictivo, ¿hay forma de levantar la denuncia anónima?*

Una denuncia anónima, no es más que un aviso, una delación, que se ha de valorar como real por precaución y puede terminar en investigación. En caso de que el delito no tenga carácter urgente, las misma no se debería realizar de forma anónima ya que lo más frecuente es que no se habrá investigación alguna.

Una denuncia anónima, no obliga a la administración competente a abrir una investigación, pero dependerá de los indicios, del criterio personal y de la urgencia de la materia que se denuncie.

51 *¿Qué ley indica que la gestión de las cámaras y grabaciones la tiene que hacer una empresa de seguridad, y no los propios vecinos de la comunidad de propietarios? Esto si existe esta ley, sería importante para mi caso.*

La Ley 23/1992, de 30 de julio, de Seguridad Privada, artículo 1.2 ; “únicamente pueden realizar actividades de seguridad privada y prestar servicios de esta naturaleza las empresas de seguridad y el personal de seguridad privada, que estará integrado por los vigilantes de seguridad, los jefes de seguridad y los escoltas privados que trabajen en aquéllas, los guardas

particulares del campo y los detectives privados”.

Además sólo están autorizadas aquéllas que han obtenido la oportuna autorización administrativa mediante su inscripción en un registro del Ministerio del Interior. Por otra parte es preceptivo que el contrato de prestación de servicios de seguridad tenga que comunicarse al Ministerio del Interior antes de la puesta en marcha de los dispositivos de grabación.

Posteriormente la Ley “ómnibus” (Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) modifica, el artículo 5.1 de la LSP:

“Artículo 5.

1. Con sujeción a lo dispuesto en la presente Ley y en las normas reglamentarias que la desarrollen, las empresas de seguridad únicamente podrán prestar o desarrollar los siguiente servicios y actividades:

e) Instalación y mantenimiento de aparatos, dispositivos y sistemas de seguridad, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición adicional sexta.

Disposición adicional sexta: *Los prestadores de servicios o las filiales de las empresas de seguridad privada que vendan, entreguen, instalen o mantengan equipos técnicos de seguridad, siempre que no incluyan la prestación de servicios de conexión con centrales de alarma, quedan excluidos de la legislación de seguridad privada siempre y cuando no se dediquen a ninguno de los otros fines definidos en el artículo 5, sin perjuicio de otras legislaciones específicas que pudieran resultarles de aplicación.”*

La Agencia Española de Protección de Datos interpreta dicha modificación en el sentido de **permitir a cualquier empresa o particular llevar a cabo la instalación de cámaras de video vigilancia** así como su control, sin necesidad de cumplir los requisitos de autorización del Ministerio del Interior, exigidos hasta la fecha, *“legitimando a quienes adquieran estos dispositivos para tratar los datos personales derivados de la captación de las imágenes, sin necesidad de acudir a empresas de seguridad privada”*. Extiende la legitimación **a cualquiera** para el tratamiento de datos recogidos mediante cámaras de video vigilancia, sin necesidad del consentimiento previo. Únicamente se necesitaría la contratación de una empresa de seguridad para el caso de que la prestación incluya conexión con centrales de alarma.

La Secretaría General Técnica del Ministerio del Interior manifiesta al respecto que un particular podrá realizar la instalación de las cámaras de video vigilancia pero únicamente las empresas de seguridad privada podrán realizar efectivas labores de vigilancia, como visualizar las imágenes, siendo esta la Encargada de tratamiento de los datos en cumplimiento de la LOPD.

Sin perjuicio de lo anteriormente reseñado, la instalación de las cámaras de seguridad debe aprobarse en Junta por una mayoría de 3/5 partes de las cuotas de participación. La instalación deberá ser justificada y respetar el principio de proporcionalidad, si nos encontramos en el supuesto que produzcan actividades ilícitas en la comunidad o daños en elementos comunes. Además deberá estar indicada la colocación de dichas cámaras mediante carteles visibles tal y como establece la Ley de Protección de Datos, han de instalarse siempre en zonas comunes, nunca privativas.

52 *Una finca comprada en sede concursal, ¿puede la comunidad exigir el pago de las anualidades anterior y del año de la compra si se vendió libre de cargas por ser de aplicación el art. 149 de la LC?*

Descripción: *Se trata de una plaza de garaje vendida por una empresa en Quiebra, y los síndicos la venden en la fase de liquidación indicando que lo hacen libres de cargas y gravámenes. La comunidad de propietarios no está personada en la quiebra aunque comunicó una deuda global sin especificar a que fincas correspondía.*

Posteriormente, la comunidad al enterarse de la transmisión exigen al comprador las anualidades del art. 9. 1 LH. y éste se opone porque la Ley concursal le ampara con base en el art. 149,3 LC. ¿Qué norma especial se considera de aplicación con preferencia a la otra?

El 9.1.E) LPH dispone que “*El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. **El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.**” Esta figura regula la relación entre la Comunidad y el adquirente del inmueble de su deudor.*

El que se transmita libre de cargas y gravámenes es independiente a la afectación real del inmueble, por lo que el nuevo propietario deberá abonar las cuotas comunitarias en los términos anteriormente previstos.

Conviene recordar que la repetida afectación real existe en cualquier medio de transmisión, incluida la adjudicación notarial o judicial en subasta pública. A esta carga real responde el comprador sólo con el propio inmueble, con preferencia de otros bienes de los que pudiera disponer, pues ésta es la interpretación jurídica que se debe hacer de la expresión literal del precepto, postura legal correcta, pues en otro caso se tendría que hablar de responsabilidad más amplia y general, sea o no titular registral, algo que no hace en el citado artículo 9.1 e) de la LPH.

53 *Que derechos tengo como inquilino solidario?*

Descripción: *somos dos chicos que alquilamos un piso en barcelona a compartir en el contrato. Mi amigo quiso ser el titular y yo consto como inquilino solidario. El problema es que después de un año y de gastarme la parte que me correspondía en sanear el piso caucion y provision etc todo al 50 % quiere echarme a la calle y me amenaza con provocaciones de escandalo y mobbing, al ser él el titular me siento indefenso y estafado ¿que puedo hacer? ¿que derechos tengo? Gracias*

Entendemos que por inquilino solidario se está refiriendo a avalista solidario respondiendo solidariamente con todos sus bienes de las obligaciones surgidas del contrato de arrendamiento suscrito en caso del incumplimiento de éstas por parte de la arrendataria renuncian en este acto a los beneficios de orden, excusión y división.

Es decir, en virtud de lo anterior usted asume todas las obligaciones del contrato de arrendamiento suscrito pero ningún derecho sobre el mismo.

Si usted abona la mitad de la renta arrendaticia y/o cantidades asimiladas a la misma mediante transferencia bancaria a la cuenta de su compañero de piso, o de cualquier otra forma que deje constancia de la misma, se encuentra empadronado en la vivienda o cualquier otro indicio que vincule su residencia permanente a dicho inmueble, podrá probar la existencia de un subarrendamiento parcial de vivienda suscrito de manera verbal, adquiriendo derechos y obligaciones arrendaticias con respecto al arrendatario actual.

54 *¿Al hacer el contrato del alquiler con opción a compra y a los tres años no has pagado algunas cuotas, los arrendatarios pueden cobrarse del dinero que habías dado de entrada al comprarla cuando estaba en construcción o debes de pagarle de nuevas?*

Entendemos que por cuotas se refiere a rentas arrendaticias y por dinero dado a la entrada a la prima de la opción. En dicho caso son figuras jurídicas diferentes, dado que las primeras se refieren al precio del arriendo mensual y la segunda al precio de la opción a compra en caso de que ésta fuera onerosa, no pudiendo cobrarse el arrendador-condente rentas de la prima entregada.

55 *Pregunta: tiempo para reclamar deudas comunidad o anotación en registro*

Descripción: *Hola Buenas tardes, queria saber lo siguiente: En mi comunidad, de la que soy administrador, uno de los propietarios (El promotor), del que tiene muchas propiedades a su nombre, tiene debitos contraidos con la comunidad y que se recogieron en la ultima acta del mes de julio del pasado año y en la que se especificó que podria ir pagandolo poco a poco siempre que a la comunidad no necesitase el dinero, se podria perfectamente llevar las deudas mediante proceso monitorio o anotación preventiva en el registro de la propiedad, pero periodicamente ha ido haciendo ingresos parciales aunq no ha liquidado en su totalidad aun la deuda recogida en acta. Por otro lado, del año en curso ha pagado muy poco pero esa cantidad que reste por pagar no se volvera a recoger hasta la nueva reunión del próximo mes.*

La pregunta sería: No hay problema en que reste un pequeño saldo del año anterior recogida en acta, y se podría acumular con las deudas del año en curso para reclamarlas por vía judicial? Que tiempo tiene la comunidad para poder reclamar? Como es el procedimiento de la anotación preventiva en el registro de la propiedad? Y por último, si la empresa promotora cierra, o se declara en quiebra o entra en concurso de acreedores, como podemos reclamarle? Tenga en cuenta que todas las fincas tienen una hipoteca con el banco, así que entiendo que si la empresa cierra, las propiedades las ejecutará el banco y por tanto, se le puede reclamar al banco toda la deuda existente? Muchísimas gracias Espero su pronta respuesta

El procedimiento más sencillo sería aprobar en la próxima junta la liquidación de la deuda al propietario deudor, especificando las cuotas adeudadas por el mismo y habilitando a Presidente a reclamar judicialmente las mismas así como a otorgar poderes a favor de abogado y procurador para tal fin.

Para aprobar en Junta la liquidación y reclamación de deudas bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. (Art 17.4 LPH).

Así mismo, Artículo 21 de la vigente Ley de propiedad Horizontal en su punto 2º reza; “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 quien actúe como secretario de la misma, 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.”

Posteriormente, deberán comunicar al deudor fehacientemente el Acta de la junta en la que se liquida a la deuda, dicha comunicación deberá realizarse en el domicilio a efectos de notificaciones designado por el comunero o en defecto al inmueble perteneciente a la propia Comunidad, de no ser posible se deberá efectuar mediante su publicación en el tablón de anuncios de la misma, tal y como indica el artículo 9.h de la referida Ley

“Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entender realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producir plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.”

Una vez cumplidos dichos requisitos podrán interponer el preceptivo procedimiento monitorio para la reclamación de cuotas comunitarias.

Las deudas comunitarias tienen un plazo de prescripción de 15 años en virtud de lo previsto en el artículo 1966.3 del Código Civil.

La anotación preventiva del embargo en el Registro de la Propiedad podrá realizarse en caso de oposición al procedimiento monitorio por parte de contrario tal y como prevé el artículo 21.5 LPHA; Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente

a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.”

Así mismo, en caso de que la promotora se erigiera en concurso de acreedores la Comunidad deberá personarse en el mismo, mediante la comunicación del crédito al administrador concursal nombrado judicialmente, con el fin de hacer valer su condición de crédito preferente.

En el supuesto de que la entidad bancaria acreedora de la carga hipotecaria procediera a adjudicarse los inmuebles garantía de la misma, deberá abonar las cuotas correspondientes al año anterior y el año en curso a su adjudicación, artículo 9.E LPH; “El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.” Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de la C.P de hacer valer la preferencia del crédito mediante la correspondiente **tercería de mejor derecho** siguiendo el procedimiento indicado en los art. 614 y ss LEC. Se trata de un nuevo juicio ordinario contra el ejecutante de otro procedimiento, contra el ejecutado en el mismo o contra ambos.

56 *Consulta: Estoy de alquiler y mi vecino me molesta con su perro. No tengo acceso a la comunidad de propietarios, ¿a quién me debo quejar? ¿Quién debe solucionar este problema?*

Puede manifestar su queja al arrendador para que él como comunero interponga la correspondiente reclamación en el seno de la Comunidad de Propietarios y/o ejercer acción directa frente al dueño del perro, quién le está originando un perjuicio mediante la correspondiente denuncia.

57 *En el supuesto de una anotación preventiva de embargo sobre la vivienda de un comunero/propietario moroso por deudas contraídas frente a la comunidad y*

mejora y ampliación del citado embargo, ¿tendría la comunidad crédito o derecho preferente sobre otros acreedores?

Dicha cuestión queda regulada en el párrafo 2º del art. 9.1.e) de la Ley de Propiedad Horizontal establece que *“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 al año natural inmediatamente anterior **tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1923 del Código Civil** y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el Estatuto de los Trabajadores.”*

El referido art. 1923Cc se refiere a la preferencia de ciertos créditos sobre determinados bienes inmuebles o derechos reales. Los créditos 3, 4 y 5 del art. 1923Cc son los hipotecarios y refaccionarios anotados e inscritos en el Registro de la Propiedad, los anotados preventivamente en dicho Registro por mandamiento judicial y los refaccionarios no anotados ni inscritos. El crédito de las Comunidades únicamente deja de ser preferente frente a los del Estado y los aseguradores, que aparecen en los apartados 1 y 2 de dicho precepto.

Dicha preferencia sólo puede hacerse valer una vez que el crédito ha sido reconocido por Sentencia firme. Dicha resolución fija el “dies a quo” o **momento desde el que retrotraer la preferencia**, *“parte vencida de la anualidad en curso y el año natural inmediatamente anterior”*.

Podemos adelantar dicho “dies a quo” mediante la anotación preventiva de embargo sobre la finca o, incluso con la anotación preventiva de la demanda entablada por la Comunidad contra el propietario deudor. Con ella se hace público frente a terceros el contencioso entre ambos y se deja ya inscrito en el Registro de la Propiedad el derecho de la Comunidad no solo a efectos de publicidad “erga omnes” sino también de prioridad registral.

El problema viene cuando existen inscritos con anterioridad sobre la finca hipotecas o embargos cuyo lugar de prioridad para el cobro según el art. 9.1.E) LPH debe ser posterior al del crédito comunitario, en estos casos es necesario hacer valer esta preferencia de crédito mediante la correspondiente **tercería de mejor derecho** siguiendo el procedimiento indicado en los art. 614 y ss LEC. Se trata de un nuevo juicio ordinario contra el ejecutante de otro procedimiento, contra el ejecutado en el mismo o contra ambos.

En virtud de lo anterior, cuando existen otros acreedores con créditos anotados o inscritos en el Registro de la Propiedad la preferencia de crédito aminorará sus efectos en la práctica, ya que exige un esfuerzo adicional para ver satisfechas sus legítimas expectativas de cobro del crédito con preferencia a otros acreedores.

Por otra parte, el párrafo 31º del art. 9.1.E) LPH dispone que *“El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.”* Esta figura regula la relación entre la Comunidad y el adquirente del inmueble de su deudor.

Esta afección real surte efectos desde el momento en que el inmueble cambia de propietario por cualquier título, y **el cómputo del tiempo a que la misma se extiende** (*“parte vencida de la anualidad en curso y el año natural inmediatamente anterior”*) deberá efectuarse desde dicha fecha. Cabe reseñar que despliega sus efectos con independencia de que esté anotada o no en el Registro de la Propiedad.

Por todo lo anterior, le indicamos que sí gozan de preferencia en los términos previstos en los artículos reseñados.

58 *Me gustaría saber si debe aprobarse en la junta de propietarios o en la junta de gobierno la ejecución de una obra en una comunidad de propietarios.*

El Artículo 14, de la vigente LPH en su punto c) indica que corresponde a la **Junta de Propietarios** *“Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c).”*

59 *Hay un vecino que no paga la comunidad hace cuatro años. ¿Qué tiempo se le puede reclamar?*

La jurisprudencia mayoritaria indica que la prescripción de los gastos comunes es de quince años, conforme el art. 1964 del Código Civil, al tratarse de obligaciones de carácter personal, obligación ligada al derecho de copropiedad y derivada de la existencia de unos gastos generales en el inmueble, por lo que en el supuesto que se nos plantea se podría reclamar los 4 años que adeuda el comunero.

60 Consulta: *¿Alguien me puede decir si aún sigue en vigor la moratoria de dos años y adonde tendría que ir para solicitarla?*

Real Decreto-Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios (**Real Decreto-ley 27/2012**,) que establece la suspensión de desahucios hasta el 16 de noviembre de 2014 y ordena la constitución de un fondo de viviendas para alquileres sociales.

La paralización de los desahucios durante los próximos dos años se aplicará a los procesos judiciales o extrajudiciales iniciados a fecha, 16-11-2012, en que no se haya producido el lanzamiento (última fase de una ejecución hipotecaria, que habitualmente coincide con el desahucio).

Para beneficiarse de la suspensión del desahucio es necesario cumplir los requisitos de vulnerabilidad especial y tener un determinado nivel de renta.

Son beneficiarios de dichas medidas familias numerosas; monoparentales con dos hijos; con algún menor de tres años a su cargo; con personas con una discapacidad superior al 33 por ciento o dependencia que incapacite permanentemente para trabajar y en caso de algunos supuestos de violencia de género.

También tienen derecho deudores en paro y que hayan agotado la prestación por desempleo, las unidades familiares en las que convivan con el deudor una o más personas unidas al titular de la hipoteca o a su cónyuge por parentesco o vínculo hasta tercer grado de consanguinidad y que estén en situación de discapacidad, dependencia o enfermedad grave que incapacite para trabajar.

Sin perjuicio de lo anterior es imprescindible tener una renta inferior a tres veces el IPREM -1.597 euros mensuales, 19.164 euros anuales, o que se haya producido una alteración de las circunstancias económicas; que el peso de la cuota hipotecaria sobre los ingresos aumente en un 50 por ciento en los últimos cuatro años, o que la cuota hipotecaria supere el 50 por ciento de los ingresos netos.

Los documentos necesarios para justificar el cumplimiento de los requisitos para acceder a la moratoria anti desahucios son los siguientes:

Para justificar la percepción de ingresos de la unidad familiar:

Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

Últimas tres nóminas percibidas.

Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

En caso de trabajador por cuenta propia, se aportará el certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

Para justificar el número de personas que habitan la vivienda:

Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.

Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.

Para justificar titularidad de los bienes:

Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.

Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos

Así mismo es necesario aportar declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situado en el ámbito de aplicación de este real decreto

Ha de solicitarse ante el Juez o Notario encargado del procedimiento.

61 *Pasos para reclamar a un moroso de la comunidad 1.600 euros. El monitorio ya lo hicimos y no se presentaron. ¿Cómo poder saber si pagan hipoteca, si están trabajando...?, puesto que si no pagan hipoteca me han dicho que uno va al banco.*

La siguiente actuación procesal que han de iniciar tendente al cobro de la deuda, es la presentación de la correspondiente demanda de ejecución forzosa sobre el Decreto que da por finalizado el procedimiento monitorio. Una vez admitida la misma se procederá a la averiguación patrimonial de los ejecutados a través del punto neutro judicial, donde les informarán del saldo de sus cuentas bancarias, de si se encuentran o no dados de alta en el régimen laboral así como de cualquier bien cuya titularidad ostenten, con la finalidad de solicitar los embargos necesarios para el efectivo cobro.

Con respecto a si los demandados están cumpliendo con el pago de la hipoteca que graba el inmueble podrán ser conocedores de ello a través de la nota informativa simple expedida por el registro de la propiedad siempre y cuando la entidad haya procedido a iniciar el preceptivo inprocedimiento de ejecución hipotecaria así como a la inscripción preventiva del mismo.

62 *¿Qué me corresponde pagar por una cancelación de hipoteca en el registro de la propiedad si el importe base es de 118.279,18? ¿Dónde puedo recurrir si el importe es de 161,02 euros a pagar?*

Los gastos de la cancelación registral de una hipoteca han sido modificados con la aplicación del **Real Decreto ley 18/2012 del 11 de mayo**. Con anterioridad el cálculo de los honorarios de notarios y registradores se efectuaba aplicando el arancel correspondiente a una base proporcional al capital pendiente de amortizar, con unos importes mínimos de 30 euros para notarios y 24 euros para los registradores, habiendo sido aumentos sustancialmente.

El valor de inscripción de cancelación en el Registro depende del valor de la hipoteca, es decir, del valor de la responsabilidad hipotecaria, a lo que hay que sumar los aranceles registrales devengados por el asiento de presentación y las notas marginales

Los registradores no podrán incluir en sus honorarios conceptos como “certificación telemática”, “certificación gráfica y catastral”, “nota marginal geobase” o “nota informativa notario”.

Cualquier ciudadano que reciba una factura en la que se incluyan estos conceptos, con independencia del trámite que las genere, podrá recurrir a la Dirección General de Recursos y del Notariado para pagar lo que estrictamente establece la ley. procedimiento de impugnación de minutas establecido en la norma sexta del anexo segundo del RD 1427/1989 de plena aplicación y vigencia.

63 *Somos siete propietarios de naves adosadas en un polígono. Uno de los inquilinos quiere que le paguemos el arreglo de sus goteras; él dice que el polígono es comunitario. Por favor, necesito una respuesta.*

Si las naves pareadas comparten estructuras tales como las cubiertas y medianías de su reparación debería hacerse cargo el seguro de la comunidad al ser considerado éste un elemento común. Son de aplicación los siguientes artículos de la LPH.

“Artículo 10.

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

Artículo 5 de la LPH indica que debes “e) 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, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”

Si por el contrario la cubierta no fueran común disponiendo cada nave de la suya y siendo su mantenimiento susceptible de individualización, debe ser considerada elemento privativo por lo tanto debiendo correr con los gastos de las reparaciones el propietario de la misma.

64 *Si a mi administrador le pido facturas de las obras realizadas, y lo único que me presenta son presupuestos y talones pagados al portador pero ninguna factura, ¿esto es delito?*

El artículo 20 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal estipula literalmente:

“Corresponde al **administrador**:

- a. Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b. Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos pre- visibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c. Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pa- gos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e. Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposi- ción de los titulares la documentación de la comunidad.
- f. Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.”

Si en la junta de propietarios se ha aprobado dicho presupuesto y los cheques emitidos corresponden con los pagos acordados por los trabajos contratados y realizados el administrador ha cumplido con lo estipulado en el punto D, del artículo 20 de la LPH reseñado, sin perjuicio del de- recho de la C.P de solicitar a la empresa contratista las correspondientes facturas por los pagos realizados.

65 *¿Quién sostiene la comunidad y su funcionamiento? Porque el embargo del inmueble al moroso, no es solución, seguimos sin liquidez para pagar diariamente a proveedores.*

Es obligación de todos los comuneros “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 servi- cios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individuali- zación.” Artículo 9.e de la vigente LPH. No exime la falta de liquidez por impago de cuotas ordinarias de otros copropietarios la obligación de pago adquiridas con terceros.

66 *¿Qué hay que hacer para cobrar efectivamente a promotores morosos, con sentencia firme condenatoria y la ejecución? Aun así nada. ¿Dónde reside la Ley en estos asuntos y sin el cobro de las cuotas 25% del total?*

En caso de que no fuera posible el efectivo cobro, mediante embargo de inmuebles y posterior subasta, sería posible proceder a solicitar la responsabilidad de los administradores, teoría del “levantamiento del velo”, siempre que concurren los requisitos necesarios para ello. **Para solventar los problemas que supone la existencia de responsabilidad limitada**, así como para evitar la utilización de sociedades y otras personas jurídicas con fines fraudulentos, la jurisprudencia española ha creado la **doctrina del levantamiento del velo** (STS de 28 de Mayo de 1984). Esta doctrina permite a los jueces y tribunales españoles imputar los actos realizados por una sociedad (así como la responsabilidad asociada a estos) a sus socios, y en algún caso, a sus administradores. Esta respuesta jurídica al problema resulta perniciosa para la seguridad jurídica, ya que se priva a los socios de un derecho que la Ley les otorga sin limitación alguna (art 1.2 LSC); por ello que la jurisprudencia sólo acuda a esta solución en **casos excepcionales** creando una **serie de presupuestos que deben concurrir** (aunque no todos de forma cumulativa) para que pueda aplicarse la doctrina. El fundamento de todos estos presupuestos es el **abuso de derecho** por parte de los socios de la separación patrimonial que existe entre ellos y la sociedad en perjuicio de intereses privados o públicos.

67 *Llevo 10 años de alquiler; el piso está muy deteriorado, tengo polillas en los suelos, puertas y ventanas, ¿quién tiene que arreglar y pagar? El dueño se niega a arreglarlo.*

Con respecto a las **obras de conservación** la vigente Ley de arrendamientos urbanos estipula en su **Artículo 21 lo siguiente**:

“1. El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario, a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil.

La obligación de reparación tiene su límite en la destrucción de la vivienda por causa no imputable al arrendador. A este efecto, se estará a lo dispuesto en el artículo 28”

Y con respecto a las **obras de mejora estipula** lo siguiente:

“Artículo 19. Elevación de renta por mejoras.

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cin-

co años de duración del contrato le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del 20 % de la renta vigente en aquel momento.

Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.”

“Artículo 22. Obras de mejora

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras, deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar”

A nuestro entender el cambio de suelos, puertas y ventanas se considera obras de mejora ya que no son necesarias para habitar en la vivienda pero “mejoran” la habitabilidad de la misma, a no ser que el estado de degradación de las ventanas impidan la habitabilidad de la vivienda.

En virtud de lo anteriormente expuesto se desprende que no se puede obligar al arrendador a realizar obras de mejora siendo decisión del su cometida así como decisión del arrendatario continuar con el arrendamiento en caso de que así proceda el arrendador.

68 *En el supuesto de arrendamiento con opción de compra de una vivienda, si no se ejercita la opción, ¿sigue vigente el contrato de arrendamiento y, en tal caso sujeto a la LAU, o se extingue por el no ejercicio de la citada opción?*

En caso de suscribirse contrato de arrendamiento para uso de vivienda con opción a compra de acuerdo a lo previsto en la vigente LAU, artículo 9, el arriendo se prorrogaría hasta un máximo de 5 años a instancias del arrendatario-adquiriente, independientemente de si este ejercita o no el derecho de opción a compra adquirido.

Únicamente podría resolverse en virtud del artículo 9.3 del mismo texto legal, siempre y cuando se haya plasmado la necesidad de recuperar la vivienda para sí o sus familiares directos en el referido contrato.

69 *El propietario de un local de la comunidad lo ha alquilado y van a poner un bar. Quieren sacar la salida de humos por la fachada del patio hasta el tejado. ¿Qué mayoría se necesita para poder hacerlo?*

Cuando no existe una autorización expresa en los Estatutos, consentimiento unánime de todos los copropietarios del edificio en que se pretenda su instalación, en virtud de los **artículos. 5, 12 y 17.1 de la vigente LPH.**A mayor abundamiento, la realización de dichas obras además de afectar a elementos comunes del inmueble, como es el patio de luces o la fachada, viene a conformar un supuesto de auténtica constitución de **servidumbre**, regulado **art. 597 CC**, el cual estipula literalmente:

“Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

La concesión hecha solamente por algunos, quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios separadamente de los otros obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sean a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.”

No puede considerarse la instalación de salidas de humo como un “servicio de interés general”, a los efectos de poder aplicar el régimen de acuerdos de las 3/5 partes de votos, ya que constituye un servicio en beneficio exclusivo para el solicitante.

Tampoco tiene transcendencia alguna, que la salida de humos sea exigida por las Ordenanzas Municipales u otras normas administrativas de carácter sectorial como requisito ineludible para que pueda instalarse alguna actividad en el local, siendo imprescindible solicitar la autorización a los copropietarios, ya que de lo contrario se estaría limitando un derecho privativo.

70 *Me gustaría saber cuál es el tiempo mínimo de antelación que tengo para informar al propietario de mi oficina que me voy. El contrato no está finalizado.*

Existen dos estadios diferentes:

1) Finalización de contrato, refiriéndose al plazo de preaviso necesario para indicar al arrendador si procede a resolver el contrato en caso de que se haya fijado en el contrato la renovación automática del contrato de arrendamiento suscrito. Cabe reseñar que rige la libertad de pactos en los contratos de arrendamiento para uso diferente de vivienda, por lo que prevalecería el plazo señalado en el contrato. En caso de no existir plazo expreso fijado en el contrato lo habitual es que medie en preaviso mínimo de un mes.

2) **Resolución anticipada y unilateral del contrato**, como en el caso anterior, rige la **libertad de pactos** por lo que tendría que tenerse en cuenta lo previsto en el mismo. De no establecerse pacto expreso en el contrato de arrendamiento suscrito, para los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda y los de vivienda con una duración pactada inferior a los cinco años o de 5 años, nada se contempla en la Ley de arrendamientos urbanos respecto de la posibilidad de las partes para desistir unilateralmente del contrato y si no han pactado la posibilidad en el referido contrato son de aplicación las reglas generales (arts. 1258 y 1124 C C) de las que se desprende que el arrendador puede compeler al arrendatario a que le siga pagando la renta en tanto no se cumple el plazo libremente estipulado, situación que puede perdurar en tanto éste no expire, el arrendatario, no puede dejar sin efecto unilateralmente el plazo pactado que es Ley entre ambas partes contratantes (art. 1091 CC), es decir ante el incumplimiento por cualquiera de las partes dará derecho a quien hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de lo pactado o la resolución del contrato (arts. 1124 y 1258 CC). En virtud de lo anterior, el inquilino puede compeler al arrendador a que le mantenga en el goce pacífico de la cosa arrendada y, a su vez, el arrendador puede compeler al inquilino a que siga pagando la renta en tanto no se cumpla el plazo libremente estipulado, incluso si el inquilino quiere devolver sin consentimiento del arrendador, la posesión de la vivienda.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes pueden alcanzar un acuerdo respecto a la indemnización a abonar por el arrendatario en caso de incumplimiento del plazo de vigencia pactado en el contrato de arrendamiento. En caso de no existir acuerdo entre las partes se aplicará lo previsto en el

artículo 1124 del Código Civil. En este caso, si el arrendador eligiese resolver el contrato por incumplimiento del arrendatario (o si eligiese forzar al arrendatario a cumplir el arrendamiento, pero la obligación de hacer no pudiera imponerse al arrendatario por resultar imposible), el juez debería fijar entonces los daños y perjuicios a favor del arrendador derivados del incumplimiento contractual.

Existen tres vertientes jurisprudenciales en cuanto a la indemnización a abonar por el arrendatario..

1. La más generalizada establece que la indemnización será equivalente a las rentas que se hubiesen devengado hasta el momento en el que el arrendador arriende de nuevo el local (o hubiera podido ser arrendado en condiciones normales si hubiese actuado de buena fe y diligentemente).

2. Aplicación analógica del artículo 11 de la LAU, que permite a las partes pactar, en sede de arrendamiento de vivienda, una indemnización equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato que restase por cumplir.

3. Aplicación del régimen general de daños y perjuicios por incumplimiento contractual (artículos 1101 y 1124 del Código Civil, entre otros), en el que son los tribunales los que determinan los daños y perjuicios atendiendo a las circunstancias en cuestión.

71 *¿Puede un presidente de una comunidad, cambiar jardineros, piscineros y otros empleados, cuando éstos no están perjudicando a la comunidad?*

El Presidente sólo ostenta la representación de la Comunidad ante terceros, no tiene ninguna capacidad decisoria, salvo motivos justificados de urgencia por lo que deberá someter a votación de los miembros de la Comunidad. El presidente de la Comunidad es un “**primus inter pares**”, es decir, el primero entre iguales, por tanto, no tiene potestad para tomar decisiones unilaterales, su capacidad es meramente ejecutiva y no legislativa.

Si se trata de suprimir algún servicio se deberá aprobar por mayoría de 3/5 y si se trata de cambiar de prestador de servicios deberá ser aprobado por mayoría simple.

72 *¿Qué sucede si el abogado de quien se querrela contra la comunidad, asiste a todas las Juntas en aplicación del artículo 15.1, conociendo los fundamentos de la defensa? ¿Puede el presidente negarle la asistencia?*

Si acredita su representación tanto el letrado del copropietario como cualquier otro representante pueden asistir a la junta sin que se le pueda impedir, por lo que en junta sería conveniente acordar los trámites procesales dejando la discusión sobre los fundamentos de la defensa al margen de la misma.

Por otra parte, esta actuación podría ser contraria a los plasmando en el código deontológico de la abogacía cuyo artículo 14 estipula lo siguiente:

“Artículo 14.- Relaciones con la parte contraria

1. El Abogado ha de abstenerse de toda relación y comunicación con la parte contraria cuando le conste que está representada o asistida por otro Abogado, manteniendo siempre con éste la relación derivada del asunto, a menos que el compañero autorice expresamente el contacto con su cliente.

2. Cuando la parte contraria no disponga de abogado, deberá recomendarle que designe uno. Y si a pesar de ello, insistiera en su decisión de no tener Abogado propio, **el interviniente deberá evitar toda clase de abuso.**”

Así mismo, el artículo 43.2 del Estatuto General de la Abogacía reza:

Son obligaciones del abogado para con la parte contraria el trato considerado y cortés, así como la abstención u omisión de cualquier acto que determine una lesión injusta para la misma.”

En este caso puede considerar que la defensa letrada del copropietario se está beneficiando de un requisito formal, como es la convocatoria a la junta de todos los propietarios, para tener una información privilegiada del contrario, no dejando de ser dicha circunstancia un abuso.

73 *Cuando se nombran los cargos de presidente y secretario en la junta general ordinaria de propietarios, y alguno de ellos no comparece, ¿qué se debe hacer, si el acta ya está cerrada o se ha firmado por los cargos salientes?*

“Cabe reseñar lo estipulado art. 19.3 de la LPH, por el cual establece que el acta debe cerrarse con las firmas del Presidente y del Secretario. Si se

trata de la primera acta ésta deberá ser firmada por quien en la misma haya actuado como Presidente o Secretario.

Cuando se trate de Juntas en las que se procede al cambio de tales cargos directivos, serán los que cesan en su cargo, los que efectivamente han presidido la Junta, los que deben firmar. Si el Presidente saliente se niega a ello, no será posible que firme el nuevo, que no presidió.

El nuevo presidente ejerce sus funciones desde el mismo momento, es decir el presidente saliente o el administrador realiza el acta donde se acuerda el cambio de órganos de la comunidad y una vez que se notifique a los comuneros el presidente entrante ejerce sus funciones.

De no asistir a la junta, deberán comenzar con el ejercicio de sus funciones desde el momento en que les sea notificada el acta por el cual se acuerda su nombramiento debidamente firmadas por el administrador y presidente saliente.”

74 **Pregunta:** *En un cheque con fecha posterior a la de su emisión, ¿cuándo vence el plazo de prescripción extintiva de la acción cambiaria de 16 días más 6 meses?*

Descripción: *La fecha que figura en el cheque es posterior a la fecha en la que se emite. A efectos de plazos de prescripción, qué fecha de debe tener en cuenta, la que figura en el cheque o la fecha real en la que realmente se ha emitido el documento.*

Existen diferentes tiempos de presentación del cheque al pago, dependiendo del lugar de emisión: **15 días** para los cheques emitidos y pagaderos en España, **20 días** para los cheques emitidos en Europa y pagaderos en España, **60 días** para los cheques emitidos en el Extranjero y pagaderos en España.

Estos plazos se computan en **días hábiles** (sin contar domingos ni festivos) **a partir del día que consta en el cheque como fecha de emisión.**

Si el día del vencimiento del cobro fuese festivo o inhábil, se entenderá que el cheque vence el primer día hábil siguiente.

Las acciones judiciales que pueden interponerse contra el deudor por el impago de un cheque bancario, deben ejercitarse en el plazo de **6 meses** contados desde el momento en que se intentó su cobro y se tramitan a través del juicio cambiario

En virtud de lo anterior, la fecha que ha de tenerse en cuenta es la fecha de emisión.

75 *¿Puedo solicitar el desahucio precario y la reclamación de rentas a la pareja de mi ex, que habita en mi casa 12 años, sin pagar renta, merced, sin mi consentimiento? Soy cotitular del 50% de la vivienda.*

No se le podría reclamar rentas, dado que en caso de reclamarlo se estaría reconociendo una relación arrendaticia. El Precario es una situación de hecho que implica la posesión o disfrute de un inmueble ajeno sin que el ocupante tenga ningún un título o que teniéndolo no sea vigente que le habilite a ello, sin pago de cantidad alguna por dicha ocupación y que no haya sido pactada una duración concreta de dicha utilización.

El precarista utiliza el bien por la mera liberalidad de su dueño **o persona que ostente legalmente su uso**, sin pagar nada por ello.

El abono por parte del ocupante de los gastos comunidad o suministros de agua, luz, gas, etc, no impide considerar la situación como precario.

Por lo tanto dicho uso únicamente puede mantenerse mientras persista la voluntad del propietario o usufructuario, sin que sea necesario ningún requisito ni requerimiento previo.

En caso de que el cotitular tenga atribuido el uso de la vivienda y éste permita que dicha persona habite en el inmueble no será posible su desahucio.

76 *Los gastos como el IBI, recibo de la comunidad de propietarios ordinario, impuesto de basura, ¿son a cargo de aquel que tiene adjudicado el uso del inmueble, el cónyuge beneficiario?*

Respecto al IBI:

El artículo 61 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que constituye el hecho imponible del impuesto sobre bienes inmuebles la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.

d) Del derecho de propiedad.

Por lo cual los sujetos pasivos obligados al pago del impuesto son ambos solidariamente por si titulares del derecho de propiedad, todo ello sin perjuicio de la relación jurídica existente entre ambos en virtud de convenio regulador o sentencia de separación o divorcio.

Respecto a la tasa de basuras.

El obligado al pago de la tasa es el propietario del inmueble el 1 de enero de cada ejercicio que es la fecha de devengo de la Tasa, salvo en los casos de inicio de actividad. Cuando no haya coincidencia entre el propietario del inmueble y quien habite en él, existen dos sujetos pasivos:

El contribuyente, que es quien se beneficia del servicio (el inquilino, el concesionario, etc).

El sustituto, que es el propietario.

La Administración exige el pago a este último como obligado al pago, si bien, la normativa permite que el citado sustituto pueda repercutir la cuota sobre el beneficiario (contribuyente).

En virtud de lo anterior, los obligados son ambos solidariamente sin perjuicio de que se pueda repercutir el abono de la misma al beneficiario, es decir al cónyuge que hace uso de la misma.

Respecto al pago de la Comunidad.

Ambos propietarios son obligados al pago de dichas cuotas solidariamente en virtud de lo previsto en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal, no pudiendo influirle a la Comunidad el pacto alcanzado entre ambos cónyuges.

77 *¿Es legal que la elección del presidente se haga siempre por votación habiendo pedido que sea voluntario, rotativo o por sorteo? De esta manera, siempre tenemos al mismo dueño del cortijo y su séquito.*

Cabe señalar que la Ley de Propiedad Horizontal señala en su artículo 13.2 que el presidente será nombrado entre los propietarios: bien mediante elección, siguiendo un turno rotatorio o con la realización de un sorteo. Todas esas fórmulas, por tanto, son igualmente legales, establecido la normativa que dicha elección tendrá que llevarse a cabo con el acuerdo mayoritario de la junta de propietarios.

De igualmente modo los **Estatutos de la comunidad pueden** fijar la forma de designación del presidente, o acordarse en la propia junta de propietarios. La elección del presidente debe ser unánime para que pueda figurar en los estatutos. En este caso, el acuerdo tendrá validez para el futuro y será vinculante para los propietarios y para los nuevos compradores. Si se llega a un acuerdo puntual por parte de la junta, bastará con la mayoría y no se mantendrá en el futuro. Además, si ningún copropietario se opone en siguientes elecciones, el acuerdo se considera válido sin necesidad de llegar a nuevos pactos.

Por último hay que señalar que un nombramiento puede ser impugnado, según el procedimiento marcado en el artículo 18. Es en los casos en los que no se contemplan las formalidades legales o se vulneran los estatutos. En ambas circunstancias se debe considerar que el acuerdo de la junta para designar presidente no se suspende por su impugnación o la solicitud de sustitución, salvo que el juez lo designe con carácter cautelar. Por tanto, el propietario designado estará obligado a ejercer las funciones del cargo hasta que no haya resolución judicial.

Para que una persona desempeñe la función de presidente basta con ser propietario de un piso de la comunidad en cuestión. Los arrendatarios de pisos o de locales de la finca no tienen derechos al respecto y ni siquiera pueden representar al propietario. Tampoco los hijos de los propietarios pueden ser presidente.

78 **Pregunta:** *varios morosos*

Descripción: *¿Que pasos y en que orden hay que seguir para denunciar ante el juzgado a varios morosos de una misma comunidad?*

En este caso en el mismo escrito de demanda pueden aparecer identificados cada uno de los morosos y el importe que adeudan individualmente y que es objeto de la reclamación. Si se acudiera al procedimiento monitorio para este tipo de reclamación al escrito de demanda habría de acompañar determinada documentación: (1) nota simple que acredite la titularidad; (2) acuerdo de junta acordando la reclamación e importes; (3) certificado del administrador de la deuda existente por cada moroso con el visto bueno del presidente; (4) reclamación previa extrajudicial de la deuda. En el procedimiento monitorio la comunidad puede interponer directamente la demanda sin ser necesaria la intervención de abogado y procurador. Deberá abonar la correspondiente tasa judicial si la cuantía excede de 2000 euros.

Cabe señalar que si se acudiera a un procedimiento declarativo la documentación a acompañar sería la misma. En este caso si la cuantía es superior a 2000 euros además de abonar la tasa judicial correspondiente, será preceptiva la intervención de abogado y procurador.

Interesa igualmente y en todo caso que con carácter previo a la reclamación judicial se hagan gestiones de requerimiento de pago, a los efectos de no acudir a los juzgados y poder resolverse extrajudicialmente el conflicto.

79 *En mi comunidad de propietarios alguien acude a la reunión con 20 votos representados, y en la reunión él vota una cosa y sus votos representados otra distinta, ¿es esto legal? ¿puede votar algo distinto a sus representados?*

El artículo 15 de la vigente Ley de Propiedad estipula literalmente:

“1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.”

El copropietario que delegue el voto puede dar plena autonomía a su representante para que vote en su nombre lo que estime conveniente o bien puede indicarle que ha de votar en su nombre respecto a los diferentes puntos que se traten en el orden día.

Es por dicha razón, que no ha de coincidir lo votado en su propio nombre por el asistente a la junta, con lo que vote el mismo en representación.

80 *He sido nombrada presidenta de la comunidad de vecinos. ¿Puedo negarme a serlo, cuando más del 50% de los propietarios todavía no han ejercido el cargo, y yo lo fui hace ocho años?*

El artículo 13.2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal estipula literalmente

“2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el artículo 17.3, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación

en el plazo que se determine en la resolución judicial.”

Imaginamos que la práctica habitual de su comunidad será el nombramiento mediante sorteo subsidiariamente a la elección, siendo por dicha razón la causa de que usted haya repetido en el cargo y sin embargo otros comuneros nunca hayan ejercido el cargo.

El cargo de Presidente es obligatorio, pero otra cosa es que no esté en condiciones físicas, que no resida en la finca, **o que no se ha cumplido el sistema establecido**, etc., cuestiones que pueden ser planteadas al Juez, como establece el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El que la Comunidad no tenga Estatutos no significa ningún problema legal. La falta del Libro de Actas u otros requisitos, no le exime de cumplir la Ley, reiterando que sólo cabe la negativa por razones objetivas, que si no las aceptan los demás miembros de la Finca, habrá que acudir al Juzgado.

Las razones que pueden justificar la petición de relevo del cargo de presidente, a mi juicio, podría ser entre otras las siguientes: vivir lejos del edificio (salvo que esta ausencia se debiera a que los propietarios tienen arrendados sus pisos), por una avanzada edad, por una salud, física o psíquica, deteriorada, entre otras. En el procedimiento de revocación del cargo el Juez no se limita a la aplicación de la ley para la resolución del caso, sino que la decisión judicial se basa en las reglas de la equidad. El principio de equidad viene establecido en el artículo 3.2 del Código Civil en estos términos: **“La equidad habrá de ponderarse en la aplicación de las normas, si bien las resoluciones de los Tribunales sólo podrán descansar de manera exclusiva en ella cuando la Ley expresamente lo permita.”** Es decir, que la decisión judicial se fundamentará únicamente en la voluntad del Juzgador, de acuerdo con sus criterios morales o éticos, en lo que según su leal parecer, considere justo o conveniente para los intereses de la comunidad y sin entrar en consideraciones o valoraciones legales.

El procedimiento judicial viene establecido en el artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal. El órgano judicial competente será el Juzgado de Primera Instancia del partido donde radique la finca. Se trata de un procedimiento extremadamente sencillo que principiará por la solicitud formulado por el presidente de la comunidad solicitando la sustitución de su cargo, previa formulación de las razones que estime conveniente. Admitida a trámite la solicitud el Juez ordenará citar a una comparencia a los restantes propietarios (que pueden ser representados por uno de los

propietarios) para ser oídos sobre las razones esgrimidas para oponerse a la solicitud. Dentro de los veinte días siguientes a la comparecencia el Juez decidirá de conformidad con las reglas de la equidad dictando un Auto al efecto en el que dispondrá el mantenimiento en el cargo del solicitante o la sustitución del mismo, nombrado al nuevo presidente de forma definitiva o temporal mediante la fijación del oportuno plazo, si el nombramiento se difiere en el tiempo. Asimismo la resolución judicial realizará el oportuno pronunciamiento sobre el pago de las costas, imponiéndolas de conformidad con los principios derivados de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

81 *Como Presidente/Administrador de una pequeña Comunidad de Propietarios, no tengo todavía claro, como incluyo la "Tasa Judicial" en las costas al sujeto demandado. Si en el momento de presentar la demanda en el Registro.*

Si la tasa judicial se abona con anterioridad a la presentación a la demanda recomendamos incluir su importe en el escrito de demanda, si se abona una vez hayan sido requerido para ello será necesario incluirla en la tasación de costas. Respecto a la repercusión del importe de la tasa a la demandado es una cuestión que al no haberse dado el supuesto todavía no podemos saber la manera más eficaz de repercutir el pago, siendo válidas cualquiera de las anteriormente reseñadas.

82 *¿Quién puede legalizar el contrato de alquiler de una habitación en un piso? Por favor, urgente.*

Entendemos que por "legalizar" se referirá a la formalización de contrato de arrendamiento de habitación, para uso de vivienda o uso diferente de vivienda. En dicho caso, cualquiera de las partes puede compelerse recíprocamente a su formalización, tal y como estipula el artículo 37 de la vigente Ley de arrendamientos urbanos.

"Artículo 37. Formalización del arrendamiento.

Las partes podrán compelerse recíprocamente a la formalización por escrito del contrato de arrendamiento. En este caso, se hará constar la identidad de los contratantes, la identificación de la finca arrendada, la duración pactada, la renta inicial del contrato y las demás cláusulas que las partes hubieran libremente acordado."

83 *Si tengo la casa inscrita en catastro y mi vecina me denuncia y me viene una carta para legalizar mi casa diciendo que está fuera de ordenación, y ya está inscrita en catastro pagando contribución por ella, ¿qué hago?*

“El registro catastral así como el abono periódico de la contribución no subsana ni convalida las irregularidades y deficiencias en materia urbanística, se trata de ámbitos diferentes aunque relacionados. Deberá estudiar los motivos alegados por la administración y de ser acertados proceder a su subsanación, de lo contrario realizar las alegaciones pertinentes.”

84 *‘Buenas tardes, soy propietaria de una vivienda de renta antigua (contrato 1967) y me piden sustitución ventanas madera por otras de aluminio. Su renta asciende a 140 euros mensuales. Tengo obligación de hacerlo? gracias y saludos,’*

“En un primer estadio, habría que analizar si el cambio de ventanas tiene catalogación de reparaciones necesarias o de mejora. Las reparaciones necesarias son gastos que no generan mejora, sino que son inversiones imprescindibles destinadas a mantener o reparar la vivienda a fin de que cumpla su utilidad, evitándose con ello su deterioro, pérdida o destrucción. La doctrina jurisprudencial mayoritaria considera que son reparaciones necesarias la que por su naturaleza son **indispensables** para mantener la vivienda en uso, y las impuestas por la autoridad competente, entendiéndose que dicha obligación alcanza a cuantas sean precisas para lograr tal finalidad con sujeción al destino pactado en el contrato de arrendamiento, ya proceda su necesidad del mero transcurso del tiempo, del desgaste natural de la cosa, de su utilización correcta conforme a lo estipulado o, provengan de suceso fortuito o de la fuerza mayor. Se incluyen tanto las obras encaminadas a la restauración de los deterioros o menoscabos sufridos en la vivienda como a la conservación de los mismos, es decir, aquellas que deben realizarse ineludiblemente y **no aumentan el valor ni la productividad de la cosa arrendada**, incluyendo, entre otras muchas, las consistentes en arreglo, renovación o sustitución parcial de alguno de los elementos componentes de las instalaciones de conducción de agua y desagüe, las de corrección y adaptación de la instalación de agua caliente y calefacción y las reparaciones para mantener la instalación de calefacción en perfecto funcionamiento e incluso, no sólo las reparaciones sino también las sustitución, si fuera preciso por su vetustez o riesgo, de las instalaciones de servicios de suministros de fluidos o energía como agua, luz, gas...etc, obras necesarias la reparación de tuberías y fugas de

agua, la reparación de goteras, grifos, azulejos, radiadores, calentadores, humedades; las consistentes en el arreglo, renovación o sustitución parcial de alguno de los elementos componentes de instalaciones de conducción de agua y desagüe, la de corrección y adaptación de la instalación de agua caliente y calefacción, etc. Sin embargo se entiende por obras de mejora **aquellas** que no son necesarias para habitar en la vivienda pero “mejoran” la habitabilidad de la misma como por ejemplo, cambio de puertas, suelos, baños, cocina, etc. Así que en virtud de lo anteriormente expuesto entendemos que las obras solicitadas por su arrendataria son consideradas obras de mejora, **siempre y cuando el estado de degradación de las ventanas no impida la habitabilidad de la vivienda.**

En dicho caso, la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 estipula lo siguiente en su artículo, Artículo 112

“1. La realización de obras de mejora autorizará al arrendador para elevar la renta cuando las efectúe de acuerdo con el respectivo inquilino o arrendatario, o de los tres quintos de éstos cuando se trate de obras de mejora comunes.

2. Los inquilinos o arrendatarios no conformes vendrán también obligados a abonar la cuantía del aumento convenido por los demás con el arrendador en proporción a las rentas que, respectivamente, satisfagan.

3. No requerirá el acuerdo reclamado en el número 1 de este artículo la instalación por parte del arrendador de aquellos aparatos contadores de los servicios o suministros que existan en la vivienda o local de negocio.

4. Salvo estipulación escrita en contrario, las obras de mejora a que se refiere este artículo quedarán en **beneficio de la finca.**“

En virtud del anterior, la realización de obras de mejora requiere de acuerdo entre las partes pudiendo usted elevar la renta de acuerdo a lo estipulado en el punto 1 del artículo reseñado.”

85 *Tengo un contrato de alquiler hecho con una inquilina desde hace diez meses, los cuales jamas me paga en fecha, ni tampoco paga los intereses correspondientes, ahora lleva dos meses de atraso. ¿Cómo tengo q actuar legalmente ya q me canse de explicaciones?*

“Como hemos indicado en anteriores consultas, falta de pago de la renta pactada es causa de resolución de la relación arrendaticia existente, pudiendo la arrendadora instar la resolución de la misma de pleno derecho.

En este sentido, podrá previamente a la reclamación judicial, instar fehacientemente a la arrendataria al abono de las cantidades adeudadas apercibiéndole que en caso de incumplimiento procederá a la resolución del contrato de arrendamiento suscrito.

En el supuesto que la arrendataria hiciera caso omiso a sus pedimentos deberá presentar demanda de desahucio por impago de rentas ante los Juzgados de Primera Instancia donde radique el inmueble, debiendo ser asistido por letrado y procurador.

La reclamación extrajudicial previa es opcional, realizándose la misma a los efectos de la enervación de la acción prevista en el artículo 22.4 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil:

“Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación.”

En en el presente supuesto, dado que actualmente adeuda únicamente dos mensualidades, es conveniente realice el requerimiento previo a los efectos de lo previsto en el artículo transcrito, es decir que el arrendatario no pueda enervar el desahucio una vez instado judicialmente.”

EL DERECHO

III Propiedad Horizontal y Derechos Reales

**Solicite ahora
una prueba gratuita**

[Solicite su demostración desde aquí](#)