

CAS PRÀCTIC 2

Curs: La propietat horitzontal i el deure de conservació i rehabilitació dels edificis

La comunidad de propietarios de la calle Buendía, número 4 se plantea las siguientes cuestiones desde el punto de vista organizativo:

1. En principio no desean abonar gasto alguno a un tercero para la llevanza de la comunidad y despreocuparse de cualquier aspecto de la vida comunitaria y puesto que existe un propietario que está interesado en encargarse de todo a cambio de la correspondiente retribución, los propietarios se cuestionan si es posible legalmente atribuir el encargo a este propietario bajo retribución.

RESPUESTA: Los cargos obligatorios en toda comunidad de propietarios son la junta, la presidencia, la secretaría y la administración.

En primer lugar no será posible que los propietarios se despreocupen de forma total de los aspectos de la vida comunitaria porque la existencia de una junta en todo régimen de propiedad horizontal es imperativa y este cargo no puede nunca ser un cargo unipersonal. Así pues, la junta deberá reunirse para decidir los aspectos de la vida comunitaria y, por lo menos, una vez al año.

Otra cosa es que sobre esta persona puedan recaer los cargos de presidente, secretario y administrador. Existe un problema: que estos cargos son gratuitos y sólo puede ser retribuido el cargo de administrador cuando éste recaer sobre un tercero no propietario con cualificación profesional. Respecto al presidente, también es un cargo esencialmente gratuito y aunque el art. 553-15.3º del Codi Civil de Catalunya permita que se resarza al presidente que ejerza el cargo porque la persona que a la que le corresponda alegue motivos de excusa fundamentados, un derecho de resarcimiento por los gastos que le ocasione el ejercicio del cargo, esto no es una retribución en sentido estricto.

2. Un propietario que desea proceder a la venta de su piso y desea saber si la comunidad debe expedir algún tipo de documento necesario para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Consulta al presidente de la comunidad. Se plantea si puede ser un requisito esencial en su proyectada operación de compraventa.

RESPUESTA: Ciertamente, según el artículo 553-5 del Codi Civil de Catalunya deberá solicitar un documento acreditativo del estado de deudas para con la comunidad. Este documento lo debe exigir el Notario en todo otorgamiento de una escritura de compraventa a no ser que el comprador le exonere expresamente de esta obligación, hecho que el Notario hará constar expresamente en la escritura. Se debe criticar el hecho de que el vendedor contacte con el Presidente porque, según el texto del actual Codi Civil de Catalunya, este documento basta que lo expida el Secretario de la comunidad y sólo es necesario el visto bueno del Presidente cuando la secretaría no se ejerce por un profesional.

3. Se ha decidido convocar una junta general ordinaria siendo el texto de la convocatoria el que sigue:

“Conforme a lo dispuesto en el artículo 553-21.1 del Codi Civil de Catalunya por medio del presente escrito se convoca JUNTA GENERAL ORDINARIA de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle Buendía, número 4, de Barcelona, para el día 5 de julio de 2010 a la 19 horas en primera convocatoria y, a las 19,15 horas del mismo día en segunda convocatoria, y se celebrara en el vestíbulo de la misma finca.

EL ORDEN DEL DÍA previsto será el siguiente:

1º. Lectura del acta de la junta anterior.

2º. Aprobación del presupuesto ordinario del próximo ejercicio y cuotas para provisión de fondos.

3º. Reelección de los cargos directivos y administrativos.

5º. Atribución del uso exclusivo de la terraza del ático al propietario del ático 1ª.

6º. La instalación de unos contadores en el patio interior de la terraza del piso primero no pudiendo en lo sucesivo el propietario de éste usar de la misma.

7º. Una norma que prohíba tender en los patios exteriores.

7º. Ruegos y preguntas.

Muy atentamente,

El secretario de la comunidad.

Nota: Conforme a lo dispuesto en el artículo 553-21.4 d) y e) y 5 del CCCat, se hace constar:

1. Los votos de los propietarios no asistentes se computarán como favorables sin que puedan manifestar derecho de oposición.

2. Los propietarios que tengan deudas con la comunidad no tendrán ni voz ni voto a menos que acrediten haber consignado judicial o notarialmente el importe de la deuda.

DELEGACIÓN. El firmante, propietario del piso o local.....de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle Buendía, número 4, de Barcelona, por medio del presente escrito delega a favor depara la asistencia y votación en la junta a celebrar el día 5 de julio de 2010”

a) Analiza, conforme al Codi Civil de Catalunya, los defectos que observes en dicha convocatoria:

RESPUESTA: En primer lugar, ya no existe distinción entre primera y segunda convocatoria. Además, no hace referencia a la aprobación de las cuentas del ejercicio económico anterior.

En segundo lugar habla de la reelección de los cargos y no de la renovación pues si se presenta como presidente otra persona deberá ser sometido a votación.

En tercer lugar, lo firma el secretario de la comunidad y no el presidente, es cierto que puede también firmar el secretario pero en este caso debe constar por orden del presidente de la comunidad.

En cuarto lugar priva del derecho de oposición a los propietarios no asistentes cuando ello no puede ser por ser contrario a los artículos 553-21.4.d) y 553-26.3 del Codi Civil de Catalunya.

En quinto lugar privan a los morosos no sólo de voto sino también de voz y ello es contrario al art. 553-21.4.d). Además, se les permite votar si consignan cuando con el Codi Civil de Catalunya en la mano también será necesario impugnar las cuentas.

b) Uno de los propietarios que no puede asistir a la reunión delega el voto, mediante el documento que se adjunta a la convocatoria, a favor de su primo que nada tiene que ver con la comunidad de propietarios.

RESPUESTA: Normalmente en las convocatorias junto con la delegación aparece una representación que podría rezar: “REPRESENTACIÓN. El propietario del piso o local..., D.... concede la representación a D... para asistir y votar en la junta a celebrar el día...”.

Ello es así porque como hemos visto el art. 553-24.2.b sólo permite delegar el voto en otro propietario. Otra cosa es la representación para la que el art. 553-24.2.a) no exige este requisito.

c) Uno de los propietarios alega que recibió la convocatoria de la junta el día antes al previsto para su celebración.

RESPUESTA: No sería correcta la convocatoria porque el art. 553-21.2 exige que se notifique con 8 días de antelación como mínimo.

4. Se convoca nuevamente la junta (esta vez pasamos por alto la convocatoria) y se reúne la junta el día previsto.

4.1. A la junta asiste una nueva persona que alega haber adquirido por herencia el derecho de usufructo sobre el piso segundo, primera. Uno de los propietarios alega que no es el propietario y que no podrá votar.

RESPUESTA: Se entiende que el usufructuario representa al nudo propietario sólo por el hecho de asistir a la junta y siempre que no conste manifestación en contra del nudo propietario (art. 553-22.4 Codi Civil de Catalunya). Esto salvo que se trate de obras extraordinarias o de mejora para las que no basta esta representación tácita y será necesaria una delegación expresa del nudo propietario a favor del usufructuario.

4.2. Se acuerda por mayoría de 4/5 la atribución del uso exclusivo de la terraza al piso ático.

RESPUESTA: Es necesaria la unanimidad (art. 553-26.1 c) Codi Civil de Catalunya).

4.3. Se acuerda por mayoría simple la instalación de los contadores.

RESPUESTA: En este caso será necesario el consentimiento expreso del propietario afectado porque disminuye sus facultades de uso ya sea la terraza un elemento común de uso privativo o un elemento privativo.

4.4. Se aprueba en segunda convocatoria por mayoría de propietarios la norma descrita.

RESPUESTA: Actualmente, como se ha expuesto, ya no existe distinción entre primera y segunda convocatoria. Si se trata de una norma de régimen interior y para aprobarla será necesaria la mayoría simple, de propietarios y de cuotas.

5. Una vez notificada el acta se producen los siguientes acontecimientos:

5.1. Uno de los propietarios asistentes se opone en el plazo de 15 días a que se atribuya el uso de la terraza porque pensaba que estaban hablando de otra terraza a la que también sólo se accede desde el piso ático.

RESPUESTA: El derecho de oposición sólo se concede a los no asistentes a la junta, no a los que sí asistieron a la reunión.

5.2. El propietario del piso primero que no asistió a la reunión pero que no hizo nada tras la misma, impugna judicialmente el acuerdo de instalación de los contadores en el plazo de 35 días desde que se le notificó el acta.

RESPUESTA: Para impugnarlo judicialmente debería primero haber opuesto al acuerdo en el plazo de 1 mes porque sinó se entiende que vinculado al mismo y ya no podrá impugnarlo.