

## COMPETENCIA DE LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS A LA HORA DE LLEVAR A CABO OBRAS EN LOS EDIFICIOS. LAS NUEVAS FUNCIONES DE LOS PRESIDENTES DE COMUNIDAD

**Vicente Magro Servet**

*Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante.*

*Doctor en Derecho*

---

### EXTRACTO

Se lleva a cabo en este estudio un análisis de la reforma operada en la Ley de Propiedad Horizontal por medio de la Ley 8/2013, en el artículo 10, al introducir importantes cambios en la mecánica a seguir en las comunidades de vecinos en relación con la decisión de llevar a cabo obras en estas, ya que la reforma abre una vía que puede generar serios conflictos entre los presidentes de comunidad y los comuneros, ya que los presidentes asumen ahora la soberana decisión de llevar a cabo las obras, pero será la junta la que aprobará la empresa que llevará a cabo la obra.

**Palabras claves:** obras obligatorias, comunidad de vecinos y junta de propietarios.

---

*Fecha de entrada: 28-01-2014 / Fecha de aceptación: 17-02-2014*

## COMPETENCE OF OWNERS MEETINGS WHEN THEY CARRY OUT WORK IN BUILDINGS. NEW FEATURES OF THE PRESIDENTS OF COMMUNITY

Vicente Magro Servet

---

### ABSTRACT

It's carried out in this study, an analysis of the reform operated in the Condominium Act by Law 8/2013, on art. 10 to make major changes to the mechanics to follow in neighboring communities in relation to the decision to carry out these works, and what the reform opens a pathway that can generate serious conflicts among the presidents of community and the community, and that presidents now assume the sovereign decision to carry out the works, but that the board will approve the company that carried out the work.

**Keywords:** mandatory works, community neighbors and joint owners.

---

---

## Sumario

1. Introducción
2. Las juntas de propietarios ya no deciden qué obras se llevan a cabo y cuáles no si tienen la calificación de «obligatorias»
3. Operativa del presidente de la comunidad a la hora de proponer y decidir la realización de una obra como obligatoria
4. La junta puede decidir qué empresa lleva a cabo la obra votando los presupuestos aportados
5. La responsabilidad del presidente en la toma de decisión sobre si la obra se lleva a cabo o no
6. El pago de la derrama por los comuneros es incuestionable una vez decidido por el presidente que se trata de obra obligatoria

## 1. INTRODUCCIÓN

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH), ha alterado en profundidad el régimen de funcionamiento de la metodología a seguir en las comunidades de vecinos a la hora de afrontar qué obras se pueden llevar a cabo y cuáles no. O mejor dicho qué obras se pueden configurar como obligatorias y cuáles pueden serlo como mejoras. Porque ahora resulta que ya no nos encontramos con un término medio en materia de obras en nuestros edificios, sino que o se trata de obras que deben ser llevadas a cabo de forma obligatoria, o se trata de mejoras que no tendrían este carácter de obligatoriedad. Así lo podemos contemplar en la nueva regulación del artículo 10.1 de la LPH, que apunta que:

«1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal...».

Frente a ello, el artículo 17.4 de la LPH señala que:

«Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características».

Quiere esto decir que se ha abandonado la existencia de un término medio de obras en las comunidades que hubiera podido dar lugar a una decisión de la comunidad sobre si una determinada actuación en estas pudiera decidirse por la junta de propietarios. Y es que esta reforma de la Ley 8/2013 se ha llevado a cabo por los problemas que había en las juntas a la hora de aprobar las obras que se entendían como necesarias, ya que tras la misma no se va a dar opción a las juntas de propietarios a vetar las que podrían tener este carácter de «obligatorias». Y ello, porque la exposición de motivos de la Ley 8/2013 viene a reflejar en su contenido explicativo las razones de la reforma en lo que afecta a la LPH (la disp. final primera contiene modificaciones sobre la LPH), con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.

En definitiva, lo que el legislador ha hecho ha sido suprimir la competencia de las juntas de propietarios a la hora de que estas puedan actuar en la decisión de si determinadas obras se pue-

den llevar a cabo o no, y atribuir toda la responsabilidad a los presidentes de las comunidades de vecinos, ya que en muchas ocasiones en estas se ejercía un veto por las juntas de propietarios en las que, si no se alcanzaba el quórum establecido en cada caso por la norma, era imposible llevar a cabo determinadas obras que podrían ser necesarias para la comunidad, pero sobre las que los comuneros no discernían sobre este concepto de la necesidad o no necesidad, sino que introducían más bien el factor «coste de la obra», lo que iba a repercutir en la derrama a derivar a cada comunero. Y más aún, ahora en una época de crisis económica que nos ha azotado de forma importante, lo que provocaba que en las comunidades se hubiera ido «relativizando» esa obligación real de llevar a cabo determinadas obras que era preciso afrontar cuando tuvieran el carácter de obras de conservación o rehabilitación de los edificios. Y ello, en realidad, aunque estas obras fueran necesarias para cumplir con los fines de conservación o habitabilidad de la comunidad en sí. De ahí que el legislador haya modificado el artículo 10 de la LPH para dotarle de un cambio relevante, pero que puede introducir serías diferencias entre presidentes de las comunidades de propietarios y los comuneros, sobre todo si estos no entienden o, mejor dicho, no asumen esta nueva atribución a los presidentes de las comunidades, desapoderando a las juntas de esta capacidad de decisión que antes tenían en materia de ejecución de obras en la comunidad.

## 2. LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS YA NO DECIDEN QUÉ OBRAS SE LLEVAN A CABO Y CUÁLES NO SI TIENEN LA CALIFICACIÓN DE «OBLIGATORIAS»

Una de las principales consecuencias de la reforma es que habrá que explicar a los comuneros a partir de ahora, y en cada convocatoria, que la regulación legal en la materia de qué obras pueden llevarse a cabo en las comunidades ha cambiado de forma notable. Y así, frente a la potestad anterior de decidir, por unanimidad en unos casos y por mayoría en otros, qué obras se hacían en la comunidad, incluso las de conservación o rehabilitación, resulta que ahora la junta no es soberana en la adopción de acuerdos, sino que la capacidad decisoria recae de modo exclusivo y excluyente en el presidente de la comunidad.

Así, veamos que el artículo 10 queda redactado de la siguiente manera:

«1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de 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, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas».

Vemos, en primer lugar, que las obras señaladas en el apartado 1 del artículo 10 no requieren acuerdo previo de la junta de propietarios, y ello aunque impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos. Estas obras pueden ser impuestas por las Administraciones públicas, aunque también solicitadas a instancia de los propietarios. No obstante, es evidente que las Administraciones públicas, en este caso las locales, son las que pueden comunicar a las comunidades de propietarios que es preciso acometer obras de rehabilitación en su inmueble cuando, por ejemplo, el informe de evaluación de los edificios del artículo 4.1 de la Ley 8/2013<sup>1</sup>, al tratar de

<sup>1</sup> «Artículo 4. El Informe de Evaluación de los Edificios.

1. Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

2. El Informe de Evaluación que determine los extremos señalados en el apartado anterior, identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

estos informes, recuerda que «los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquellos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos». Y es con base en este informe cuando se puede convertir esta actuación en un requerimiento de que las obras se lleven a cabo para conseguir el fin de la rehabilitación pretendido por la propia Ley 8/2013. Pero imaginemos que la junta de propietarios hubiera rechazado con carácter previo estas obras de rehabilitación al no alcanzarse quórum de aprobación y sin tener en cuenta la misma que se trata de una obra obligatoria, y es luego la Administración la que les comunica este carácter y la obligación de llevarlas a cabo.

Pues bien, si está claro que este requerimiento de la Administración clarifica que la comunidad tenga que hacer estas obras, no ocurre lo mismo cuando es un propietario el que lo insta, ya que la valoración para un propietario de que una obra es obligatoria puede ser muy subjetiva, es decir, cuando de un requerimiento de la Administración se trata se objetiva la necesidad de la obra, pero no ocurre lo mismo cuando estamos en presencia de una comunicación de un particular donde se trasladada al presidente de la comunidad su parecer del carácter necesario y obligatorio de una obra. Porque, en este caso, sí que tendrá que pronunciarse la junta sobre si lo que

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.
- c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores, se podrá complementar con la certificación referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por esta Ley. Asimismo, cuando contenga todos los elementos requeridos de conformidad con aquella normativa, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en cuanto a la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a la posible realización de las mismas en sustitución y a costa de los obligados, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

3. El Informe de Evaluación realizado por encargo de la comunidad o agrupación de comunidades de propietarios que se refieran a la totalidad de un edificio o complejo inmobiliario extenderá su eficacia a todos y cada uno de los locales y viviendas existentes.

4. El Informe de Evaluación tendrá una periodicidad mínima de diez años, pudiendo establecer las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos una periodicidad menor.

5. El incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación regulado por este artículo y la disposición transitoria primera tendrá la consideración de infracción urbanística, con el carácter y las consecuencias que atribuya la normativa urbanística aplicable al incumplimiento del deber de dotarse del informe de inspección técnica de edificios o equivalente, en el plazo expresamente establecido.

6. Los propietarios de inmuebles obligados a la realización del informe regulado por este artículo deberán remitir una copia del mismo al organismo que determine la Comunidad Autónoma, con el fin de que dicha información forme parte de un Registro integrado único. La misma regla resultará de aplicación en relación con el informe que acredite la realización de las obras correspondientes, en los casos en los que el informe de evaluación integre el correspondiente a la inspección técnica, en los términos previstos en el último párrafo del apartado 2, y siempre que de este último se derivase la necesidad».

el comunero interesa es correcto o no, y por ello ya perdemos de vista esa aspiración de la norma de que la junta de propietarios no se pronuncie, por cuanto esta tendrá que hacerlo para valorar si es ajustada a derecho la petición del comunero de que la obra es obligatoria, y ello es así porque ello no debe dar pie a una posible aspiración del comunero de realizar una obra que solo él desea que se ejecute y se «disfrace» bajo ese paraguas de «obligatoriedad», cuando a lo mejor no lo es, y con esta vía «huiría» de tener que someter la decisión a debate en la junta de propietarios cuyo resultado le puede ser adverso y podrá no ser aprobada.

El legislador, pues, ha cambiado los parámetros en materia de obras y ahora es el presidente el que va a decidir qué obras se llevan a cabo y cuáles no, bajo la idea de lo que este entienda por obra obligatoria y por mejora, habida cuenta de que es el presidente el que convoca la junta y es el que redacta y confecciona el orden del día decidiendo si incluye en el mismo obras obligatorias, en cuyo caso solo debería señalar un punto en el que dijera: «Comunicación a la junta de la ejecución de obra obligatoria consistente en... a raíz de la calificación pericial del técnico D.ª...», mientras que, si entendiera el presidente que se trata de una mejora, incluiría el punto en relación con «valoración, debate y votación sobre mejoras consistentes en... con exigencia de quórum de 3/5 el día de la junta en base al artículo 17.4 de la LPH».

Vemos que al ser el presidente el competente ahora para la decisión de la «ejecución» de la obra obligatoria resultará que la junta solo podrá deliberar y votar las obras que no se refieran a conservación, rehabilitación o habitabilidad del edificio, sino que solo podrá hacerlo con respecto a las no necesarias y que pueden integrarse como mejoras, pero la cuestión es que la decisión sobre lo que es obra obligatoria o lo que es mejora la lleva a cabo el presidente de la comunidad.

Por ello, lo que se desprende del artículo 10.1 de la LPH es que la comunidad de propietarios está obligada a llevar a cabo estas obras cuando se trate de conseguir los objetivos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal. Pero hay que incidir en que cuando se habla de seguridad se hace en el sentido de «seguridad estructural» del edificio, no de seguridad entendida esta como de protección de la comunidad frente a la injerencia de terceros para reforzar las medidas de seguridad ante ataques de terceros a las propiedades de los comuneros o a las personas, ya que para ello –y nos remitimos por ejemplo a las cámaras de videovigilancia– la LPH apunta el quórum previsto en el artículo 17.3. de la LPH, el cual señala que «el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación».

### **3. OPERATIVA DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD A LA HORA DE PROPONER Y DECIDIR LA REALIZACIÓN DE UNA OBRA COMO OBLIGATORIA**

Lo novedoso de todo este sistema es que va a recaer sobre las espaldas de los presidentes de comunidad una tremenda responsabilidad con base en asumir una capacidad decisoria que



no va a ser muy bien vista. Ni, evidentemente, por las juntas de propietarios, ya que estas no querían perder la posibilidad de elegir qué obras se hacen y cuáles no, ni tampoco por la mayoría de los presidentes de las comunidades de vecinos, ya que el tomar estas decisiones puede llevarles a enfrentamientos con los comuneros, si deciden que se lleve a cabo una obra no querida en su mayoría por los propietarios y el coste de esta les pueda suponer un desembolso en derramas que quebrante las maltrechas economías más orientadas en priorizar gastos de alimentación, vestido o hipoteca que el tener que afrontar el pago de una obra que el presidente ha calificado como de «obligatoria».

En cualquier caso, es conveniente que, aunque el presidente pueda convencer a la junta de que determinada actuación constructiva rehabilitadora en la comunidad es preciso llevarla a cabo de manera inmediata, se haga acopio de una justificación objetivable de que se trata de una obra «necesaria» que es preciso adoptar para evitar que un retraso en su ejecución pueda dar lugar a males mayores, y que más tarde pueda resultar más costoso llevarla a cabo, por el retraso en su ejecución, o por los posibles daños en inmuebles o lesiones en las personas, así como por posibles caídas o desprendimientos de piezas de la fachada que pueden provocar la inacción del presidente de la comunidad en una actuación que es de su exclusiva responsabilidad.

Pues bien, para ello lo más correcto sería recabar los servicios de un perito que podría ser arquitecto o arquitecto técnico, a fin de que examinando el edificio y las condiciones del mismo evalúe por medio de un informe si, en efecto, se ajusta la necesidad de la obra a las condiciones y circunstancias exigidas en el artículo 10.1 de la LPH. Pero, claro está, aquí surge otra cuestión no prevista ni tenida en cuenta por el legislador, porque nos preguntamos ahora si este informe del perito, que habrá sido encargado por el presidente de la comunidad o por el administrador de fincas, se presenta a la junta, o su contenido se evalúa directa y exclusivamente por los presidentes que se lo han encargado. Y ello, porque resultaría una responsabilidad demasiado gravosa para el presidente de la comunidad y el técnico si, ante una petición elevada por un comunero para realizar una obra, tuvieran que afrontar la decisión de decidir si la misma es obligatoria o no.

Pues bien, lo preferible es que, una vez que el presidente ha convocado la junta, en la misma se proceda a la lectura del informe pericial con la presencia del técnico que ha elaborado el dictamen pericial, a fin de que este pueda dar explicaciones a la junta sobre el contenido de su informe y responder a las observaciones que los comuneros puedan hacer sobre la propuesta del presidente de que se trata de una obra «obligatoria».

El técnico redactor del dictamen expondría las razones de sus conclusiones al respecto en relación con los problemas que tiene la comunidad y que aconsejan que de una manera inmediata y sin dilación –de ahí que se trate ya de una obra obligatoria– tenga la comunidad que afrontar una obra. En estos términos la junta no puede tener la capacidad de veto de esa obra si el presidente toma la decisión de llevarla a cabo, porque ya el propio artículo 10.1 en su nueva redacción está limitando esa antigua capacidad de las juntas. Y es que la filosofía de la Ley 8/2013 es clara, ya que, a falta de obra de construcción nueva, se apuesta por la obra de conservación o rehabilitación y lo que el legislador ha hecho es restar la capacidad decisora de las juntas y atri-

buírselas a los presidentes, aunque sin ser consciente de que esa traslación de facultades lo que también conlleva es una traslación de responsabilidades a los mismos, como más tarde veremos.

#### **4. LA JUNTA PUEDE DECIDIR QUÉ EMPRESA LLEVA A CABO LA OBRA VOTANDO LOS PRESUPUESTOS APORTADOS**

Lo cierto es que la ley no fija ahora un quórum necesario en la junta para aprobar la obra, pero a fin de resolver la falta de capacidad decisora de la misma, en estos casos sí que sería recomendable que el presidente llevara a la junta varios presupuestos de ejecución con los cuales se da cumplimiento a lo señalado por el perito para cubrir las exigencias de conservación o rehabilitación que se han dado en un determinado momento. No olvidemos que esta obra la pagan los comuneros y puede que muchos de ellos no estén en la disposición económica de querer afrontar el pago de una derrama.

En esta línea, como decimos, y ante la sustracción de competencias a la junta, lo preferible es dar audiencia a los comuneros para que se pronuncien en una junta, pero haciendo ver en la convocatoria que no se trata de votar si la obra se lleva a cabo o no, sino de que tengan la oportunidad de opinar sobre la empresa que la va a llevar a cabo mediante la aceptación del presupuesto concreto.

Para ello, y como mantenemos, sería positivo que junto con el informe pericial encargado a un profesional y, también, guiándose por este informe, se encargara a una o varias empresas la elaboración de varios presupuestos para la ejecución de esta obra si se llega a considerar como obligatoria. Resulta importante que, fijadas las líneas de actuación por las que debe seguir una obra en la comunidad calificada como obligatoria, los comuneros puedan elegir el presupuesto más adecuado a la necesidad de la comunidad, y contando también con las opiniones de los comuneros con respecto a las posibilidades de pago de uno u otro presupuesto.

¿Y cómo se debería dar publicidad a esta cuestión en la convocatoria? Porque no olvidemos que en este estado de cosas los comuneros siguen desconociendo esta reforma y es preciso que en la convocatoria de la junta en la que se va a tratar este tema se otorgue la máxima publicidad y transparencia a lo que se va a hacer, ya que el comunero debe acudir a la junta conociendo lo que va a ocurrir y, sobre todo, el alcance de esta reforma. Además, la comunicación del informe pericial permite dar «luz y taquígrafos» a una obra de reforma en la comunidad sobre la que, si bien el comunero no va a poder votar, sí que podrá exponer en la junta su parecer al respecto, aun contando con que la decisión final va a ser única y exclusivamente del presidente de la comunidad.

Para ello, junto con la convocatoria se debería remitir el informe pericial elaborado, sin necesidad de medidas para la protección de datos, habida cuenta de que los comuneros deberían acudir a la junta habiéndose estudiado este informe para estar en condiciones de opinar al respecto. Pero no se debe aportar en la convocatoria el presupuesto como documento, aunque sí es factible que se haga mención a los costes sin especificar la empresa de cada uno, ya que ello queda dentro de las circunstancias de privacidad de cada empresa y no debe hacerse público.

## 5. LA RESPONSABILIDAD DEL PRESIDENTE EN LA TOMA DE DECISIÓN SOBRE SI LA OBRA SE LLEVA A CABO O NO

No podemos negar que con este panorama la función de los presidentes de comunidad y, por ende, su ámbito de responsabilidad en el ejercicio de su cargo van a cambiar, ya que asumen ahora una responsabilidad omnimoda que puede que a algunos guste, pero que, a buen seguro, a la mayoría les va a traer auténticos quebraderos de cabeza. Nótese que al presidente se le pueden dar ahora varios escenarios, ya que puede que la petición de obra se lleve a cabo por uno o varios comuneros ante el deterioro de una parte del edificio que puede que, incluso, haya causado ya daños en algunos inmuebles y que el presidente, por sí mismo o presionado por otro grupo de vecinos, decida que no se trata de una obra obligatoria.

Por ello, ante una negativa del presidente de la comunidad, los comuneros pueden actuar acudiendo al juez mediante la presentación de una demanda por la vía del juicio declarativo ordinario al tratarse de un tema de propiedad horizontal, demandando en este caso no a la comunidad, sino al propio presidente, lo que incluso le llevaría a tener que asumir él los costes de su defensa y representación, ya que es una decisión personal, y no de la junta de propietarios, que ya no le compete. Y lo que tratarán estos comuneros es de convencer al juez de que se trata de una obra obligatoria, probando unos posibles daños, incluso aportando un informe pericial que fije el alcance de las obras y su carácter necesario.

Por ello, si el presidente toma la decisión de que no se lleve a cabo la obra asume este riesgo, pero, además, asume otro todavía mayor, cual es que tras la petición y tras su negativa se caigan piezas de la fachada a la calle y causen lesiones, o incluso la muerte de alguna persona. Porque de probarse esta circunstancia de la petición inicial al presidente y el caso omiso al respecto, recaería una responsabilidad en este que no solo sería civil, sino penal y que en los casos de muerte podría calificarse como de homicidio imprudente, habida cuenta de que de adoptarse las medidas oportunas para llevar a efecto las obras de mantenimiento o rehabilitación que se le habían solicitado y que este decidió no afrontar se hubiera evitado el daño producido.

Vemos con ello que se incrementa el ámbito de la responsabilidad de los presidentes de las comunidades con esta reforma, ya que antes estos tenían la cobertura del «paraguas» de la junta, ya que era esta la que tomaba las decisiones al respecto, y que si se daba alguna circunstancia como la antes expuesta el presidente podría tener la cobertura de la junta. Pero esto no ocurre ahora, ya que la decisión es de carácter personalísimo e indelegable, lo que le traslada un ámbito de responsabilidad no existente hasta la fecha, y puede también desconocido por los presidentes de la comunidad.

Podría ocurrir que se diera el caso contrario, a saber que el presidente tomara la decisión de acometer la realización de la obra y que algunos comuneros le demandaran por la vía del artículo 18 de la LPH, pidiéndole al juez que suspenda la obra por considerarla de mejora. Y es que nótese que al no haberse adoptado un acuerdo, sino que es una decisión unilateral del presidente no sometida a votación, permite el artículo 18 de la LPH que se impugnen «los acuerdos» alcanzados. Pero en este caso no se trata de un acuerdo, sino de una decisión unilateral del presidente, por lo que difícilmente podría tener encaje en el artículo 18 de la LPH, que está previs-

to solo para los acuerdos. Los comuneros sí podrían acudir al juez instando la suspensión de la ejecución de la obra y sometiendo a juicio el carácter de la «obligatoriedad» de la obra entendiendo que no lo tiene y probándole al juez que disponen de informes periciales que determinan que se trata de una mejora y no de una obra obligatoria. Y es que nótese que ahora solo existen dos tipos de obras, por cuanto lo que no sea obra obligatoria es de mejora y en este caso sí que sería precisa la adopción de un acuerdo por 3/5 de la junta de propietarios.

Otra cuestión relevante queda por destacar en este tema, y es que ante el incremento de las facultades de los presidentes de comunidad, ello lleva consigo, también, como hemos visto, el incremento del riesgo y de responsabilidades, lo que podría determinar plantearse la suscripción de una póliza de seguro, obviamente a cargo de la comunidad, que cubriera el riesgo ahora existente, o bien que la propia póliza de seguro de responsabilidad civil de la comunidad se ampliara para incluir estos conceptos, a fin de que los presidentes de comunidad tuvieran cubiertas sus responsabilidades en estos casos.

## **6. EL PAGO DE LA DERRAMA POR LOS COMUNEROS ES INCUESTIONABLE UNA VEZ DECIDIDO POR EL PRESIDENTE QUE SE TRATA DE OBRA OBLIGATORIA**

Una vez hechas las anteriores precisiones hay que concluir que, si las obras son tenidas como obligatorias, la repercusión al pago es obligatoria sin que los disidentes puedan obtener los beneficios que sí obtienen en algunos supuestos del artículo 17 de la LPH, y así es un pago obligatorio de los comuneros, concurriendo las circunstancias que se señalan en el apartado 2 del artículo 10 de la LPH, a cuyo tenor:

«2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales».

Por ello, la única opción que les queda a los disidentes de la decisión del presidente, aunque el tema no haya sido sometido a votación, es la de acudir al juez solicitando la suspensión de la obra por la vía de un juicio declarativo ordinario basándolo en que no se trata de obra obligatoria, y de no hacerlo así los comuneros deberían pagar su parte de la derrama como dispone el artículo 10.1 de la LPH.