

Medio: El Consultor Inmobiliario

Sección: Actualidad Profesional

Temática: Portada / Ley de Propiedad Horizontal en Cataluña. Las obras en elementos comunes

Revista mensual de Actualidad para Profesionales
Año 8 – Número 79 – Mayo 2007

C El Consultor

Inmobiliario

EN ESTE NÚMERO:

- ✓ **Artículo doctrinal:** Notas jurídicas sobre la calidad en la edificación
- ✓ **Debate:** ¿Se puede resolver un contrato verbal de arrendamiento de local para uso distinto a vivienda con antigüedad superior a 40 años sobre el que no se ha efectuado ningún tipo de actualización, por falta de comunicación del fallecimiento, o por no dedicarse los herederos al negocio familiar? ¿Cómo debería efectuarlo el arrendador y en qué plazo?
- ✓ **Compendio Jurisprudencial:** Tanteo y retracto



Medio: El Consultor Inmobiliario

Sección: Actualidad Profesional

Temática: Ley de Propiedad Horizontal en Cataluña. Las obras en elementos comunes



PActualidad
Profesional

Ley de Propiedad Horizontal en Cataluña

Las obras en elementos comunes

Jaume Cladellas
Responsable del Área Legal –Mercantil y Civil–
LEYMAR abogados

ECL.-4165

En relación con las obras de conservación y reparación de los elementos comunes en el ámbito de la propiedad horizontal en Cataluña, la normativa civil propia, en vigor desde el pasado 1 de julio de 2006 mantiene una regulación similar a la de la Ley de Propiedad Horizontal de 1960, reformada parcialmente en 1999 y, en vigor, en el resto de las comunidades autónomas sin regulación propia.

Así pues, el art. 553-44.1 del Código Civil de Cataluña (código al que se refieren los artículos que serán citados en adelante) regula la obligación de contribuir al coste de las obras estableciendo la obligación de los propietarios de asumir las obras de conservación y reparación necesarias. Obviamente, asumir las obras de conservación y reparación incluye asumir su coste.

En cuanto a las obras de accesibilidad, el mismo art. 553-44 en su apartado 3 establece que todos los propietarios han de sufragar necesariamente el coste de las obras de supresión de barreras arquitectónicas, el establecimiento de ascensor y de los servicios imprescindibles para la transitabilidad y seguridad del edificio. También aquí coinciden, en lo esencial, las dos regulaciones.

Donde cambia el régimen es en lo referente al resto de las innovaciones, pues la nueva regulación establecida para Cataluña modifica los criterios para determinar la obligación de contribuir del disidente.

Así, el art. 553-44, en su apartado 2, establece que sólo quedan exonerados de contribuir a los gastos de una nueva instalación o servicio los propietarios disidentes en dos supuestos:

Medio: El Consultor Inmobiliario

Sección: Actualidad Profesional

Temática: Ley de Propiedad Horizontal en Cataluña. Las obras en elementos comunes

Actualidad Profesional

1.º Si han impugnado judicialmente el acuerdo y han obtenido sentencia favorable. No se alcanza a entender exactamente cuál es la finalidad de esta excepción pues, obviamente, si hay una sentencia favorable a la impugnación del acuerdo el mismo no será exigible. De hecho, normalmente la estimación de la impugnación de un acuerdo lo que hace es dejarlo sin efecto por lo que no será exigible ni al disidente ni a los demás propietarios.

2.º O bien, si el valor total del gasto acordado es superior a la cuarta parte del presupuesto anual de la Comunidad (por remisión del art. 553-44.2 al 553-30). El disidente podrá, en el futuro, tener el uso o el disfrute de la mejora si satisface el importe de los gastos de ejecución y de mantenimiento con la actualización que corresponda aplicando el índice de precios de consumo.

En definitiva, a efectos de la exención del disidente, se opta por dos criterios totalmente diferentes de los contemplados por la Ley de Propiedad Horizontal.

En primer lugar, se prescinde del carácter necesario o innecesario de la innovación. Se toma en consideración, únicamente, el criterio cuantitativo del coste. Lo cual, por un lado facilitará, al menos en teoría, la determinación de si procede o no la exoneración, pues no hará falta entrar a discutir sobre lo que es necesario o no. Pero, por otro, introduce una situación hasta ahora desconocida, en la que, si el coste excede el límite establecido, los disidentes podrán no contribuir aunque se trate de una innovación absolutamente necesaria para el inmueble. Con las dificultades que esto puede suponer en la práctica para el buen funcionamiento de las comunidades de propietarios.

Y, en segundo lugar, a efectos de fijar el límite, a partir del cual el disidente no está obligado a contribuir, se pasa del criterio individual de la Ley de Propiedad Horizontal (tres mensualidades de la cuota ordinaria) al criterio conjunto (la cuarta parte del presupuesto de la comunidad).

Por tanto, consideramos que el legislador ha desaprovechado una buena oportunidad para poner remedio a una lacra que vienen padeciendo las comunidades de propietarios desde la aprobación de la Ley de 1960, manteniendo situaciones insostenibles en comunidades de propietarios a las que vecinos insolidarios podrán seguir impidiendo la innovación y mejora del espacio común para disfrute de todos ellos.