

Revista de Derecho Inmobiliario es una publicación mensual en formato digital, que facilita la información jurídica más relevante sobre propiedad horizontal, arrendamientos, compraventa, obras, hipotecas, etc. Incluye secciones como Tribuna y Foro Abierto, con la colaboración de destacados expertos en la materia, y además: Novedades legislativas, Consultas, Reseña de jurisprudencia y de doctrina administrativa. Todo ello con la posibilidad de acceder a los documentos citados en los textos mencionados.

Sumario

TRIBUNA	3
El nuevo derecho de tanteo y retracto sobre edificios con arrendatario de vivienda en Cataluña	
<i>Por: Alejandro Fuentes-Lojo Rius</i>	
Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB).	
<hr/>	
FORO ABIERTO	8
¿Puede votar un moroso por delegación de quien está al corriente en el pago, o delegar el voto en otro que no es moroso?	
<i>Por: D. Vicente Magro Servet</i>	
Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo	
<hr/>	
Reseñas de Jurisprudencia	
CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO	14
La normativa de viviendas de uso turístico de Andalucía contraviene la normativa estatal	
<hr/>	
CIVIL	15
Responsabilidad solidaria de los intervinientes en la construcción	
<hr/>	
CIVIL	16
Plazo de prescripción para reclamar honorarios de arquitecto	
<hr/>	
CIVIL	17
Titularidad exclusiva de la comunidad de propietarios de los elementos comunes	
<hr/>	
CIVIL	18
Contrato de préstamo hipotecario: obligación de entrega de la ficha FIPER	
<hr/>	
CIVIL	19
Formalización de la constitución de la comunidad de propietarios ya existente	
<hr/>	
CIVIL	20
Compraventa de inmueble en construcción. Resolución: aplicación de la Ley 57/1968	
<hr/>	
CIVIL	21
Declaración errónea de prescripción de acción personal de reclamación de cantidad	
<hr/>	
CIVIL	22
Exclusión del control de transparencia en cláusula suelo	
<hr/>	
CIVIL	23
Responsabilidad personal e individualizada de los agentes de la edificación	
<hr/>	
CIVIL	24
Contrato de compraventa: tasación defectuosa	

CIVIL	25
Obligación del comunero de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda	
CIVIL	26
Retracto arrendaticio de finca. Subrogación hipotecaria. Consentimiento del acreedor	
CIVIL	27
Contrato de compraventa inmobiliaria en construcción. Resolución por incumplimiento	
NOVEDADES LEGISLATIVAS	28
Normativa más relevante	
CONSULTAS	34
Finalización del plazo de duración de arrendamiento distinto de vivienda	
CONSULTAS	35
¿Puede el propietario de un local abrir, sin permiso de la comunidad, una ventana en la fachada del edificio?	
CONSULTAS	36
Arrendamiento de local para restaurante con zonas comunes arrendadas a la comunidad de propietarios	
CONSULTAS	37
Limpieza de la comunidad por propietario sin dar de alta en la Seguridad Social	
CONSULTAS	38
¿Es legal una donación verbal?	
CONSULTAS	39
Inmueble hipotecado: cesión de crédito hipotecario	
CONSULTAS	40
¿Cabe la posibilidad de realizar una junta «on line»?	
CONSULTAS	41
Venta de finca rústica no inscrita	
CONSULTAS	42
¿Quién debe costear el cambio de una ventana velux situada en la cubierta de edificio?	
CONSULTAS	43
Daños y perjuicios al arrendatario de vivienda por causas meteorológicas	
CONSULTAS	44
Indemnización por servidumbre de andamios en terraza comunitaria de uso privativo	
CONSULTAS	45
Cambio de las lamas fijas de la cocina por otras móviles. Mayoría necesaria	

El nuevo derecho de tanteo y retracto sobre edificios con arrendatario de vivienda en Cataluña



Por: **Alejandro Fuentes-Lojo Rius**

Abogado. Diputado de la Junta de Gobierno del Ilustre Colegio de la Abogacía de Barcelona (ICAB).

I. Introducción

El pasado 31 de diciembre de 2019 entró en vigor el Decreto Ley catalán 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda -[EDL 2019/40214](#)-. Días más tarde, el 22 de enero, se aprobó una modificación puntual del mismo, mediante el Decreto Ley 1/2020, de 21 de enero, por el que se modifica el DL 17/2019 -[EDL 2020/593](#)-.

Ambos Decretos Ley han sido convalidados, a pesar de que el último de ellos fue considerado inconstitucional por el *Consell de Garanties Estatutàries de Catalunya* en Dictamen 2/2020 de 17 de febrero de 2020 por vulnerar el derecho a la propiedad privada (art. 33 CE -[EDL 1978/3879](#)-) y el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE)

El Decreto 17/2019 -[EDL 2019/40214](#)- contiene un significativo paquete de medidas de protección del derecho a la vivienda para los ciudadanos en riesgo de exclusión residencial, de promoción de vivienda pública protegida mediante medidas de fomento del parque público y mediante la articulación de un nuevo modelo de vivienda de protección oficial, y para combatir la subida exponencial de los precios del alquiler de viviendas que han sufrido las zonas urbanas más tensionadas de Cataluña.

Estos Decretos Ley forman parte de la batería de leyes que viene aprobando el *Parlament de Catalunya* en los últimos años para combatir la problemática socioeconómica de acceso a la vivienda - Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética -[EDL 2015/132844](#)-; Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria -[EDL 2015/29154](#)-; y Ley 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial -[EDL 2016/231072](#)- - reforzando, redefiniendo y ampliando los instrumentos jurídicos que ya contenían dichas normativas^[1].

Así mismo, también contiene una modificación de la regulación legal de las viviendas de protección oficial, modificando la duración de su calificación, y de los criterios para la determinación de los precios máximos de venta y renta máximos.

Una de las novedades de más calado del Decreto Ley 17/2019 -[EDL 2019/40214](#)- es la modificación de la regulación del derecho de tanteo y retracto sobre viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (Decreto Ley 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria -[EDL 2015/29154](#)-) y la creación de tres nuevos derechos de adquisición preferente a favor de la Administración de la *Generalitat de Catalunya* para la ampliación del parque público: el derecho de tanteo y retracto sobre edificios con arrendatario de vivienda (art. 173.1.b) de la Ley de Urbanismo -[EDL 2010/149456](#)-), el derecho de tanteo y retracto de suelo reservado al uso de vivienda de protección oficial por el planeamiento urbanístico (art. 173.1.a) de la Ley de Urbanismo) y el derecho de adquisición preferente en áreas destinadas al patrimonio público de suelo y vivienda (art. 172 de la Ley de Urbanismo).

En el presente artículo analizaremos el nuevo derecho de tanteo y retracto administrativo sobre edificios con arrendatario de vivienda.

II. Contenido

Este nuevo derecho de adquisición preferente se da en el caso de transmisión onerosa de edificios enteros en los que existan una o más viviendas arrendadas.

Es un derecho de configuración legal creado a favor de la *Generalitat de Catalunya* y del Ayuntamiento de Barcelona - en caso de inmuebles situados en dicho municipio -.

Son beneficiarios de este derecho el departamento competente de la *Generalitat* en materia de vivienda, las entidades de derecho público con personalidad jurídica propia competentes en materia de vivienda, los Ayuntamientos, los promotores sociales de vivienda y otros sujetos a que hacen referencia los arts. 51 y 87.3 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, de derecho a la vivienda de Cataluña -[EDL 2007/229854](#)-, y los arrendatarios y otros ocupantes legales de

las viviendas del edificio, siempre y cuando cumplan las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda con Protección Oficial.

Se encuentra regulado en los arts. 173 y 174 de la Ley de Urbanismo de Cataluña (Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto -EDL 2010/149456-) de desarrollo de la habilitación legal estatal otorgada por el Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler -EDL 2019/5763-, en el nuevo redactado del art. 25.7 de la LAU -EDL 1994/18384-, que reza así:

“(…) la legislación sobre vivienda podrá establecer el derecho de tanteo y retracto, respecto a la totalidad del inmueble, en favor del órgano que designe la Administración competente en materia de vivienda, resultando de aplicación lo dispuesto en los apartados anteriores a los efectos de la notificación y del ejercicio de tales derechos.”

Esta habilitación legal creada en marzo de 2019 por el legislador estatal tuvo como finalidad que la administración pudiera adquirir con carácter preferente edificios con arrendatarios de vivienda en aquellos casos en que la ley no reconoce al arrendatario un derecho de tanteo y retracto:

“No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto cuando la vivienda arrendada se venda conjuntamente con las restantes viviendas o locales propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble ni tampoco cuando se vendan de forma conjunta por distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales del inmueble.” (art. 25.7 de la LAU -EDL 1994/18384-)

Se reconoce de forma indirecta - a través de la administración pública - un derecho de adquisición preferente a los arrendatarios de vivienda en el caso de que la vivienda arrendada se vendiera conjuntamente con el resto de viviendas y/o locales del edificio[2].

Es por ello que, a pesar de que es un derecho de adquisición preferente administrativo, se prevé de forma expresa en el art. 174.2 de la Ley de Urbanismo -EDL 2010/149456- que el beneficiario del derecho pueda ser el arrendatario de una vivienda del edificio, siempre que cumpla las condiciones de acceso al Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección oficial.

En cuanto al objeto, este derecho de carácter legal recae sobre el edificio objeto de transmisión, y no solamente sobre la vivienda arrendada, como no puede ser de otra forma ateniendo a la naturaleza de la institución jurídica del derecho de tanteo y retracto. Por esta razón la norma legal prevé que la adquisición puede realizarse de forma conjunta entre la administración y el arrendatario de la vivienda del edificio, ya que no tendría sentido que se le reconociera este derecho al arrendatario sobre un objeto distinto al arrendado, esto es, sobre el edificio entero. Así pues, la administración puede ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre todo el edificio que es objeto de transmisión, pero el arrendatario solamente podría hacerlo sobre la vivienda arrendada.

Se plantea la duda de si este novedoso derecho de adquisición preferente opera cuando el objeto de transmisión es solamente una parte del edificio, esto es, todas las viviendas y/o locales titularidad del vendedor pero que no constituyen la totalidad de viviendas y/o locales del edificio. Nótese que en estos casos tampoco la LAU -EDL 1994/18384- reconoce al arrendatario derecho de tanteo y retracto. Si bien de una interpretación literal del art. 173.1.b) de la Ley de Urbanismo -EDL 2010/149456- se desprende que podría operar en estos casos, si realizamos una interpretación sistemática con el art. 25.7 de la LAU, debemos concluir, y salvo mejor criterio de los tribunales, que ello no es posible, pues esta última se refiere expresamente al derecho de tanteo y retracto respecto de la “totalidad del inmueble”.

El precepto legal no exige que el edificio objeto de transmisión esté dividido en propiedad horizontal, por lo que debemos entender que también procede el ejercicio de este derecho en caso de venta de edificios en propiedad vertical, siempre y cuando exista al menos una vivienda arrendada en él. Más difícil se antoja determinar cómo se procederá en la práctica en estos casos al ejercicio de este derecho cuando el beneficiario sea el inquilino de una vivienda del edificio, pues dicha vivienda no constituye una finca registral independiente del resto de viviendas y/o locales del edificio, tan solo se encuentra delimitada físicamente. Nada dice la norma al respecto. Entendemos que en estos casos solamente podrá ejercitar el derecho de tanteo o retracto la administración, sin perjuicio de que, una vez otorgada la escritura de división horizontal, le ceda la vivienda al arrendatario. Mientras la división horizontal no se constituya, el arrendatario beneficiario solamente podrá adquirir una participación indivisa del inmueble.

Nótese el grave error de sistemática legislativa al haber incardinado la regulación de este nuevo derecho de tanteo y retracto en la normativa de urbanismo, cuando debería haberse regulado en la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda -EDL 2007/229854-, tal como exige el art. 25.7 de la LAU -EDL 1994/18384- habilitante. Este error puede inducir a confusión al jurista, que presumirá que en tanto que este derecho se encuentra regulado en la Ley de Urbanismo de Cataluña -EDL 2010/149456- precisa para su ejercicio que previamente se apruebe un instrumento urbanístico que declare dicha zona área destinada a patrimonio público de suelo y vivienda, tal como exige el precepto legal que le precede, el artículo 172 -EDL 2010/149456-. No obstante, del contenido de la Exposición de Motivos del Decreto Ley 17/2019 -EDL 2019/40214- concluimos que se trata de un mero error de sistemática legislativa y que es un derecho cuyo ejercicio viene reconocido *ex lege* sin necesidad de que se apruebe previamente instrumento urbanístico alguno.

En cuanto al ejercicio de este nuevo derecho de adquisición preferente debemos manifestar que no son de aplicación los

plazos previstos en la LAU -[EDL 1994/18384](#)-, previendo la norma administrativa un plazo de dos meses de caducidad para el ejercicio del derecho de tanteo y un plazo adicional de tres meses más a contar desde la notificación correspondiente a la persona transmisora para el otorgamiento de escritura pública.

La configuración del ejercicio del derecho de tanteo prevista por el legislador catalán es novedosa; distingue entre el plazo para el ejercicio del derecho - 2 meses - y el plazo para la consumación del ejercicio del derecho - 3 meses -. Si bien esta fórmula tiene su lógica en facilitar a la administración y/o al arrendatario beneficiario la compra precise de financiación hipotecaria, la regulación es incompleta, ya que no concreta qué pasa si tras comunicar al vendedor el ejercicio del tanteo, se incumple dicho compromiso y el ejercitante no abona el precio de compraventa. La norma debería haber aclarado si en estos casos el vendedor puede transmitir libremente el edificio a un tercero o debe exigir el cumplimiento del contrato a la administración o al arrendatario beneficiario, o en su caso, si el perjudicado está facultado para elegir entre cualquiera de dichas opciones.

Se prevé la facultad de la administración de suspender el plazo de ejercicio del tanteo cuando requiera a los tenedores para inspeccionar el estado de conservación del edificio afectado o a los propietarios para aportar información sobre los ocupantes y sus títulos por un plazo máximo de 15 días, salvo demora por causas no imputables a la administración.

Si no se ejercita el derecho de tanteo el efecto de la comunicación decae si transcurren seis meses desde que se efectuó sin que se produzca la transmisión del bien inmueble.

En cuanto al retracto, se prevé un plazo de tres meses de caducidad a contar desde la inscripción de la compraventa en el Registro de la Propiedad o desde que tenga conocimiento de la enajenación. De la dicción literal de la norma legal entendemos que si la administración beneficiaria del derecho no ha tenido conocimiento del momento en que se inscribió en el Registro de la Propiedad la transmisión el plazo para el ejercicio del retracto no empezará a correr hasta que tenga cabal conocimiento de la misma y de sus condicionales esenciales por cualquier medio, legalizando así la norma el criterio jurisprudencial consolidado respecto del cómputo del ejercicio del derecho de retracto arrendaticio (SSTS de 6 de marzo, de 14 de noviembre de 2002 -[EDJ 2002/49705](#)-, de 13 de marzo de 2004, y de 14 de diciembre, entre otras).

Con la previsión de unos dilatados plazos de ejercicio de tanteo y retracto se pretende incentivar que la administración adquiera por esta vía superficie habitable para destinarlo a vivienda de protección oficial. Si bien es motivo de crítica legislativa que se afecte también a locales de negocio o a fincas destinadas a usos distintos de vivienda.

En cuanto al resto de requisitos para el ejercicio de estos derechos el Decreto Ley 17/2019 -[EDL 2019/40214](#)- se remite de forma expresa a lo dispuesto en la LAU (art. 25 -[EDL 1994/18384](#)-). En particular, por lo que respecta al derecho de retracto, dicha remisión se refiere a que este derecho opera cuando no se le ha dado al arrendatario la posibilidad de ejercitar el derecho de tanteo, cuándo la enajenación se efectúa en condiciones menos onerosas para el adquirente, o cuando ha transcurrido el período de caducidad de los efectos de la notificación efectuada a efectos de tanteo.

A mi juicio, dicha remisión a la LAU -[EDL 1994/18384](#)- hay que entenderla realizada, a modo de doble remisión, también a las consecuencias de la eficacia subrogatoria del retracto legal que prevé el art. 1518 del CC -[EDL 1889/1](#)- - al que se remite el art. 25 de la LAU -[EDL 1994/18384](#)- -, que declara que *“el vendedor no podrá hacer uso del derecho de retracto sin reembolsar al comprador el precio de la venta, y además^{1º} Los gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta. 2º) Los gastos necesarios y útiles hechos en la cosa vendida.”*. De tal forma que para el válido ejercicio del derecho de retracto no es suficiente con satisfacer - más bien el concepto a utilizar debe ser “reembolsar” - el precio de la compraventa, sino que además se deben reembolsar todos los gastos e impuestos en que haya incurrido el comprador retraído con motivo de la formalización del contrato de compraventa (gastos notariales y registrales, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, etc.), así como aquellos otros gastos necesarios y útiles sobre la vivienda (obras de conservación, obras de mejora, cuota del IBI, cuota de comunidad de propietarios, etc.), debiendo dejar indemne pues al comprador retraído y perjudicado a modo de liquidación de la situación posesoria, pudiendo en su caso repetir la administración o el arrendatario retrayente contra el vendedor reclamando el reembolso de estos gastos que se podrían haber evitado si este último hubiera respetado el derecho de tanteo.

En palabras del gran tratadista POTHIER[3], *“el retracto no tiende a rescindir ni a destruir el contrato, sino a subrogar en todos los derechos resultantes del contrato la persona retrayente a la del comprador sobre quien el retracto se ejerce”*.

Cuestión distinta que sería objeto de otro artículo doctrinal, es si el reembolso del precio y de dichos gastos reembolsables debe realizarse dentro del plazo de caducidad de los tres meses, teniendo en cuenta respecto de estos últimos que no tienen por qué ser conocidos por el retrayente[4].

Especial interés reviste esta reflexión sobre el alcance de la remisión expresa a la normativa especial de arrendamientos urbanos que hace el art. 174 de la Ley de Urbanismo -[EDL 2010/149456](#)- respecto del art. 1518 del CC -[EDL 1889/1](#)-, si tenemos en cuenta que en derecho civil catalán no existe un precepto legal homólogo, pues si bien el derecho de retracto legal está regulado en el Código Civil de Cataluña, su regulación es parca y no aclara si el reembolso que debe realizar el retrayente es solo del precio o también de otros conceptos (arts. 552-4, 568-19 y 568-24 -[EDL 2006/58523](#)-).

A pesar de dicha remisión a la LAU -[EDL 1994/18384](#)-, existe una importante diferencia en cuanto al objeto de este

nuevo derecho de adquisición preferente respecto del regulado en el art. 25 de la LAU, pues mientras el derecho de tanteo y retracto arrendaticio solamente cabe en caso de que se adquiriera la vivienda arrendada por el negocio jurídico de la compraventa (SSTS nº 519/2000, de 27 de mayo -EDJ 2000/10879-; de 24 de enero de 1953; de 22 de noviembre de 1957; de 23 de mayo de 1960 -EDJ 1960/1742-), en este nuevo derecho y tanteo administrativo se utiliza el concepto de “transmisión”, por lo que debemos entender que también nace este derecho cuando la adquisición provenga de otros negocios jurídicos de carácter oneroso y no solamente en caso de compraventa.

Esta interpretación amplia del concepto de “transmisión” ha sido acogida por la *Direcció de Dret i Entitats Jurídiques de Catalunya* en Resolución de 21 de noviembre de 2017 reconociendo la existencia del derecho de adquisición preferente a favor de la Administración sobre una vivienda proveniente de proceso de ejecución hipotecaria que había sido aportada a una sociedad en los siguientes términos:

“La consideración de la aportación de una vivienda a una ampliación de capital como “transmisión” a efectos del artículo 2 del Decreto ley 1/2015, de 24 de marzo -EDL 2015/29154-, requiere averiguar si el derecho sobre el cual recae la transmisión puede ser objeto de tanteo y de retracto. La respuesta afirmativa se justifica en el carácter oneroso de la transmisión. Es verdad que esta respuesta se puede cuestionar si se tiene en cuenta que la contraprestación del aportante consiste probablemente en la atribución de un determinado número de acciones y no en una cantidad dineraria, cosa que, a su vez, puede dificultar la determinación de la contraprestación que tenga que satisfacer el titular de los derechos de adquisición preferente. Ahora bien, el artículo 87.4 de la Ley de la vivienda -EDL 2007/229854- dispone que “la contraprestación que se tiene que pagar como consecuencia del ejercicio de los derechos de adquisición no puede superar en ningún caso el precio máximo de transmisión fijado normativamente”, y por lo tanto, aunque la contraprestación en aumento de capital sea la adjudicación de acciones, siempre se puede fijar el valor dinerario de la vivienda. Si negamos el derecho de adquisición preferente en las aportaciones de capital, se abre la puerta a que todas las fincas adquiridas por este procedimiento pasen, sin ningún coste, a sociedades de gestión de los bancos o de las entidades financieras, de manera que el derecho queda en simple declaración sin efectos. Por otra parte, el derecho de adquisición preferente otorgado a la Generalidad de Cataluña es de interés público y eso permite defender tajantemente su existencia en el caso de aportaciones de capital.”

Si con relación a la misma transmisión de un bien, proceden varios derechos de tanteo a favor de administraciones diferentes, la parte transmisora puede comunicar las condiciones de la transmisión a cualquiera de ellas indistintamente. La Administración receptora de la comunicación queda obligada a enviarla al resto de administraciones implicadas a efectos de coordinar su actuación en el ejercicio del derecho de tanteo.

Otra cuestión a tener en cuenta es que este novedoso derecho de tanteo y retracto tiene carácter obligacional, de tal forma que la falta de comunicación del vendedor a la administración competente del precio y de las condiciones de la transmisión y el respeto del plazo legal de tanteo son constitutivos de una infracción urbanística, mientras que la regulación del derecho de tanteo y retracto arrendaticio no impone al vendedor un deber u obligación en sentido estricto, sino más bien está previsto a modo de carga sobre el dominio, pudiendo pues el vendedor no respetar el derecho de tanteo, sin más sanción que la posibilidad de que el arrendatario acabe ejercitando el derecho de retracto una vez otorgada la escritura de compraventa. En este sentido, nos preguntamos si este carácter obligacional puede comportar el cierre registral en caso de no respetarse el derecho de tanteo de la Administración. Nada dice la norma sobre ello, a diferencia de lo que establece el art. 25.5 de la LAU -EDL 1994/18384-, que declara lo siguiente:

“Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. Cuando la vivienda vendida no estuviese arrendada, para que sea inscribible la adquisición, deberá el vendedor declararlo así en la escritura, bajo la pena de falsedad en documento público.”

La remisión a la LAU -EDL 1994/18384- se hace respecto de “la comunicación y el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto” por lo que entendemos que no se extiende a los efectos registrales de la transmisión. En todo caso, entendemos que sin perjuicio de que el incumplimiento de la carga de respetar el derecho de tanteo pueda generar efectos en el plano administrativo, creemos que no debe comportar el cierre registral, conforme a una interpretación sistemática de la norma con el apartado 3 del art. 174 de la Ley de Urbanismo -EDL 2010/149456-, que declara que el plazo para ejercer el retracto opera a partir de la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad o en el momento que la administración tenga conocimiento de la enajenación.

[1] FUENTES-LOJO RIUS, A.; “Novedades legales en derecho de vivienda en Cataluña: primeras aproximaciones al Decreto Ley 17/2019, de 23 de diciembre, de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda”, Diario La Ley nº9573, Ed. Wolters Kluwer, 2020.

[2] FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A.; “Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos”, Ed. Aranzadi, 2019, p. 316.

[3] POTHIER, R.; “Traité des retraites”, en Oeuvres de Pothier, t.2, Paris, 1835, p.289.

[4] FUENTES-LOJO RIUS, A. y FUENTES-LOJO LASTRES, A.; “Nueva Suma de Arrendamientos Urbanos”, Ed. Aranzadi, 2019, p. 324 y ss.

¿Puede votar un moroso por delegación de quien está al corriente en el pago, o delegar el voto en otro que no es moroso?



Coordinador : *D. Vicente Magro Servet*
Magistrado de la Sala Segunda del Tribunal Supremo

Cuestión a analizar

La situación de morosidad que existe en las comunidades de propietarios está dando lugar a prácticas de abuso de derecho, o rocambolescas, utilizando algunos morosos técnicas curiosas para poder votar sin tener que pagar. Así, planteamos en este foro si los morosos pueden utilizar la estrategia de entregar un escrito de delegación de voto a quien está al corriente del pago, bajo la idea de que quien vota no es moroso y podría votar, o debe entenderse ya que el escrito de delegación de un moroso a quien puede votar no puede transmitir el derecho de voto porque ya está privado de él el delegante. De la misma manera, podría plantearse la segunda vía de que quien está al corriente del pago delegue en el moroso y este alegue que puede votar por quien está al corriente aunque él no pueda votar, llegando al extremo de que si esto se admitiera los morosos podrían ir recogiendo delegaciones para votar aunque ellos estuvieran privado de ello.

En consecuencia, ¿son válidas ambas opciones, o existe en este caso un abuso de derecho que invalidaría esta vía en ambas direcciones para evitar el fraude?

Desarrollo y metodología de las conclusiones a las que llega el grupo de trabajo de los magistrados que han deliberado sobre la cuestión que formulamos

Se trata de obtener una respuesta mayoritaria a la pregunta que se plantea obteniendo un resultado por mayoría con la formulación alternativa de los magistrados que disienten del resultado final y la exposición del voto particular que formulan a la conclusión alcanzada.

CONCLUSIÓN 6 A 1

Voto particular de D. Luis Gil Nogueras

Si los morosos pueden utilizar la estrategia de entregar un escrito de delegación de voto a quien está al corriente del pago, bajo la idea de que quien vota no es moroso y podría pagar
Quiere votar el no moroso.

Quien está al corriente en el pago no puede hacerlo por el moroso

- 1.- Si el propietario está privado del derecho de voto, no está legitimado tanto para votar personalmente o por medio de representante, por lo tanto el propietario, que este al corriente de pago, que pretenda hacer uso de una delegación de voto que le haya realizado un propietario moroso, podrá asistir a la junta, podrá hablar en nombre del propietario moroso, pero no podrá votar en su nombre, toda vez que el efecto de no estar al corriente de pago por parte del propietario moroso es que no podrá hacer uso de su derecho de voto, pero si podrá asistir a la junta y participar en las deliberaciones, de acuerdo con las previsiones del art.15.2 LPH -EDL 1960/55-.
- 2.- Un comunero no moroso no puede emitir su voto por un comunero que sí lo sea, a no ser que salde la deuda de este antes del inicio de la junta. De no hacerlo, su intervención deberá limitarse tan solo a participar en las deliberaciones.
- 3.- Las delegaciones de voto por parte de un comunero que no puede ejercer el derecho de voto, no deben de considerarse válidas. Existe ya una prohibición que le excluye de manifestar su voluntad siquiera por instrucciones a favor de tercero.

Quien está al corriente del pago delegue en el moroso y este alegue que puede votar por quien está al corriente aunque él no pueda votar
Quiere votar el moroso.

Puede votar el moroso por quien no lo es y está al corriente en el pago.

- 1.- Nada impide que el propietario que no pueda asistir, pueda delegar en otro propietario aunque esté privado del derecho del voto, toda vez que el representante no vota por sí mismo, sino en nombre del representado, por lo que si es evidente que el propietario moroso pueda tener un interés evidente en los acuerdos de la junta, ninguna limitación se deriva de la ley, respecto

a la persona a favor de la que pueda delegar el voto el propietario que tenga derecho de voto.

2.- Si quien delega el voto está al corriente de pago, su voto es válido tanto numéricamente, como para considerar las cuotas necesarias para apreciar que se ha alcanzado la doble mayoría de votos y cuotas correspondiente, aunque el emisor como tal de voto por sí mismo no pueda votar por no estar al corriente del pago de las cuotas. En este caso se deberá computar el voto delegado y no el personal que realiza el votante si es ese votante el que no está al corriente de pago.

3.- No hay obstáculo para que un propietario que carece de derecho de voto pueda acudir a la junta en representación de un propietario con sus derechos plenos, ya que en estos casos no se actúa por sí sino por tercero y el voto no es propio sino del tercero. No hay en ello fraude pues la decisión del voto es en todo caso del representado y no de su representante

4.- Las delegaciones de voto a favor de un comunero moroso son válidas, pues no hay previsión legal de que el comunero moroso no pueda votar como mandatario delegado de otro comunero, siguiendo sus instrucciones. Otra cosa es que contrarie las órdenes recibidas, pero ello nos sitúa fuera de la cuestión.

D. Salvador Vilata Menadas

Magistrado del Juzgado Nº1 de lo Mercantil de Valencia

Indica el art.15.1 LPH -EDL 1960/55- que “la asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito firmado por el propietario”.

Dos son las cuestiones a considerar en este momento, a saber:

- La habilidad de la delegación de voto de un comunero (que sí tiene derecho de voto por encontrarse al corriente del pago) en un propietario moroso.

- La habilidad de la delegación de voto de un comunero moroso en un propietario que sí tiene derecho de voto en la junta de que se trate.

Naturalmente ningún problema plantea la delegación en cuanto a que se constate su asistencia a la junta. Todo comunero, se encuentre o no al corriente de pago, tiene derecho de asistir a las juntas y participar en las deliberaciones.

Pues bien, por lo que se refiere a la primera de las cuestiones apuntadas, la delegación efectuada es hábil y el voto se computará. Al efecto debe entenderse que no importa la condición del representante, pues lo determinante es que el propietario representado no esté privado de su derecho de voto. Por lo tanto el voto será válidamente computado.

Por el contrario, si el propietario representado es moroso, su voto no será computado aunque el propietario representante se encuentre al corriente del pago de las cuotas de la comunidad de propietarios tal y como desarrolla el art.15.2 LPH -EDL 1960/55-, conforme al cual:

“Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley”.

Y es que obviamente se trata de dos votos distintos. Si ambos propietarios tienen derecho de voto no es dudoso que se computarían como dos votos distintos, y por tanto cuando uno de ellos no tiene derecho de voto, solo cabe computar el correspondiente al propietario que sí lo ostenta, tanto si lo emite personalmente como si actúa por representación.

D. Juan Ángel Moreno García

Magistrado de la Sección 9ª Audiencia Provincial de Madrid

No existe duda que de acuerdo con los arts. 15.2 y 16 LPH -EDL 1960/55- están privados del derecho de voto en las juntas de propietarios, los que no estén al corriente de pago de todas las deudas vencidas con la comunidad, debiendo la comunidad de propietarios en la convocatoria de la junta recoger una relación de los propietarios que por estar en esta situación de morosidad, están privados del derecho de voto.

Antes de entrar a examinar la cuestión planteada debe hacerse una delimitación previa de la privación del derecho de voto a los propietarios morosos, dado que no es una privación de carácter absoluta, pues tendrán derecho a voto en los casos que hayan procedido a la impugnación judicial de las deudas o a su consignación.

Este precepto debe ponerse en relación con el art.18.2 LPH -EDL 1960/55- que solo reconoce legitimación activa para impugnar los acuerdos de la comunidad de propietarios a los que estén al corriente de pago de las cuotas con la comunidad, con una excepción, cuando se trate de la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art.9 LPH, en estos casos el propietario moroso que impugne este tipo de acuerdos, está legitimado para la impugnación de los acuerdos, sin el previo pago o consignación, si el propietario ha procedido al pago o consignación de las cantidades correspondientes a las cuotas de la comunidad de propietarios que se veían abonando, pero no aquellas modificadas o alteradas por el acuerdo impugnado, el propietario que solo adeude estas cantidades no puede ser privado de su derecho al voto, cuestión distinta es que como consecuencia del litigio que pueda

existir entre el propietario y la comunidad por esta cuestión, el propietario deje de abonar todas las cuotas, que no se puedan haber visto alteradas por el acuerdo impugnado, pues en este caso el propietario moroso sí cabe entender que está privado del voto, y de legitimación para la impugnación de los acuerdos, pero no de aquellos a los que afecta la excepción del art.18.2 LPH, y por lo tanto la privación del derecho de voto, no vendrá dada por el impago de las cuotas aprobadas por los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación, si no a las cuotas ordinarias que no se hayan modificado en su caso.

Sobre la interpretación del art.18.2 LPH -[EDL 1960/55](#)- debe citarse la reciente sentencia del TS 5 de noviembre de 2019 núm. 584/2019 -[EDJ 2019/725675](#)- que recoge la doctrina legal en la materia al señalar "que la Sala tiene establecido en su sentencia de 22 de octubre 2013, número 613/2013, -[EDJ 2013/219930](#)-, cuya doctrina se ratifica en la sentencia TS 22 de octubre 2014, 604/2014 -[EDJ 2014/197471](#)-, que "[...] se incluyen en el ámbito de la excepción no solo los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del art.5 LPH, sino también los demás acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, y tanto cuanto el referido sistema de distribución de gastos se acuerde con vocación de permanencia o para una determinada ocasión".

Debe distinguirse dos supuestos como se plantean claramente diferenciados, por un lado que el propietario que delegue el voto en otro propietario sea el propietario moroso, y que de acuerdo con el art.15.2 LPH -[EDL 1960/55](#)- este privado del derecho de voto, al supuesto en que un propietario que no está privado del derecho de voto, por estar al corriente de pago de las cuotas, delegue en un propietario que por ser moroso no tiene derecho de voto.

El primer supuesto no plantea excesivos problemas de interpretación, toda vez que si el propietario está privado del derecho de voto, no está legitimado tanto para votar personalmente o por medio de representante, por lo tanto el propietario, que este al corriente de pago, que pretenda hacer uso de una delegación de voto que le haya realizado un propietario moroso, podrá asistir a la junta, podrá hablar en nombre del propietario moroso, pero no podrá votar en su nombre, toda vez que el efecto de no estar al corriente de pago por parte del propietario moroso es que no podrá hacer uso de su derecho de voto, pero sí podrá asistir a la junta y participar en las deliberaciones, de acuerdo con las previsiones del art.15.2 LPH -[EDL 1960/55](#)-.

El segundo supuesto que se plantea es que el que delegue el voto no sea el propietario moroso, sino un propietario que este al corriente de pago y por lo tanto no este privado del derecho del voto, a favor del propietario moroso.

Como ya se ha expuesto el propietario moroso, se halla privado del derecho al voto, pero no de asistir a la junta, en la que puede intervenir y no votar, por otro lado el art.15 LPH -[EDL 1960/55](#)- permite que la asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito firmado por el propietario, por lo que en principio nada impide que el propietario que no pueda asistir, pueda delegar en otro propietario aunque este privado del derecho del voto, toda vez que el representante no vota por sí mismo, sino en nombre del representado, por lo que si es evidente que el propietario moroso pueda tener un interés evidente en los acuerdos de la junta, ninguna limitación se deriva de la ley, respecto a la persona a favor de la que pueda delegar el voto el propietario que tenga derecho de voto.

Es cierto que pueden existir casos en que propietarios recalcitrantes, y que tengan una voluntad de impedir el funcionamiento correcto de la comunidad de propietarios, puedan hacerse uso de este sistema, de obtener la delegación de votos, de propietarios no morosos, y que pueden afectar al funcionamiento de la comunidad, ahora bien este efecto y la responsabilidad de ellos, también debe atribuirse a los propietarios que se pueden desinteresar de las cuestiones de la comunidad, sin tener en cuenta en quien delegan el voto.

Teniendo en cuenta que la ley de propiedad horizontal pretende facilitar la intervención de los propietarios en las juntas, ya sea de forma personal o por medio de representantes, no parece que pueda prohibirse que la delegación de voto se pueda hacer a favor de un propietario moroso, más teniendo en cuenta que la ley de propiedad horizontal, no establece ningún tipo de límites en cuanto al número de delegaciones de voto que se pueden llevar a la junta; quizá la solución más correcta a fin de evitar estos efectos indeseables de la delegación del voto, fuera establecer un límite legal o estatutario de los votos delegados que se pueden llevar a la junta, o bien privar por vía legal que se pueda delegar el voto a un propietario moroso.

En todo caso si el efecto indeseable se produce por el hecho, que existiendo propietarios de la comunidad que no siendo morosos, no pueden o no quieren asistir a la junta, delegan en un propietario moroso, cuya finalidad es impedir u obstaculizar el funcionamiento adecuado de la comunidad, lo que se debe exigir es un uso consciente de esa delegación de voto, y que dicha delegación se haga de una forma responsable, que sería una solución más acorde que la limitación de la representación en las juntas.

D^a María Félix Tena Aragón

Presidenta del TSJ Extremadura

El art.15 LPH -[EDL 1960/55](#)- determina la posibilidad de delegar el voto de los comuneros, con una única limitación para poder votar, el estar al corriente del pago de las cuotas, y con una última precisión, lo que no se puede es votar, pero sí intervenir en la deliberación.

La redacción de este precepto del que debemos partir para dar respuesta a las cuestiones planteadas, nos conduce a solventar que:

- Si quien delega el voto está al corriente de pago, su voto es válido tanto numéricamente, como para considerar las cuotas necesarias para apreciar que se ha alcanzado la doble mayoría de votos y cuotas correspondiente, aunque el emisor como tal de voto por sí mismo no pueda votar por no estar al corriente del pago de las cuotas. En este caso se deberá computar el voto delegado y no el personal que realiza el votante si es ese votante el que no está al corriente

de pago.

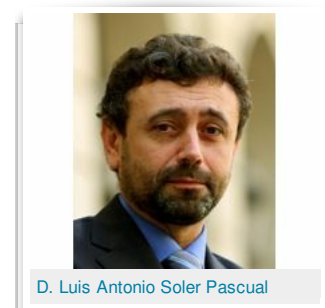
- Si quien vota es quien está al corriente de pago, y quien delega es el que no lo está, nos encontramos ante una situación en la que el votante presente podrá votar y por tanto intervenir en la deliberación por sí mismo, y llegado el momento del voto, podrá, será válido, y necesariamente tenido en consideración, tanto como voto nominal, como en cuota; y sin embargo, el voto delegado por comunero que no está al corriente del pago, aunque pretendida su emisión por el comunero al corriente en pago de la cuota al que se haya realizado, no podrá ser computado a los efectos de contar ese voto para llegar a las correspondientes mayorías.

D. Luis Antonio Soler Pascual

Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante

Como es sabido, el voto se ejercita personalmente o mediante representación, estableciendo el art.15.1 LPH -EDL 1960/55- que "La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito firmado por el propietario".

Recordemos que la representación legal es aquella que conforme a una norma imperativa, la representación corresponde a un tercero. Así ocurre en el caso del menor sujeto a patria potestad, a través de los padres, la de los hijos incapacitados, el del ausente o del incapacitado por sentencia judicial o incluso la que se atribuye al administrador respecto de una sociedad, denominada representación orgánica. En todo caso si alguien se atribuye tal modalidad de representación, para asistir a la junta debe presentar ante la misma los documentos que acrediten la representación de que se trate.



Por el contrario, la representación es voluntaria cuando alguien representa a un tercero en virtud de apoderamiento. Es el caso, por ejemplo de lo previsto en la legislación de propiedad horizontal en que la norma transcrita permite a un propietario delegar a otro su representación de forma escrita. En tales casos el propietario -o su representante legal- otorga mediante un escrito a un tercero la facultad para que acuda en su nombre a la junta de que se trate.

Lo relevante para responder la cuestión que se nos formula es tomar en consideración que la representación debe ser probada, lo que implica no solo que debe ser fehaciente, por escrito exige el art. 15.1 LPH -EDL 1960/55- -no exige que sea notarial-, sino identificativa del mandante y del mandatario. Con este sistema se garantiza la imposibilidad del fraude o, cuando menos, la posibilidad de su identificación caso de falsedad. Y es que al identificarse al propietario que confiere su representación y al representante que asume la misma, la situación a que se hace referencia en la cuestión formulada queda relegada al control efectivo que lleve a cabo la mesa de la junta sobre la identificación de las partes y el alcance de su participación en la junta en atención a que sea el mandante un moroso o lo sea el mandatario pues, en el primer caso, no puede conferir por medio de representación aquello que no tiene y, en el segundo, no puede acumular a las cuotas que represente la propia si, por ser moroso, está privado del derecho de voto.

Téngase en cuenta que, como hemos dicho los escritos de representación se deben presentar previo el inicio de la junta al secretario de la misma dado que le corresponde no solo levantar el acta sino la constancia de los comuneros presentes y representados para constituir válidamente la junta teniendo en cuenta las restricciones que algunos propietarios tengan para así poder no solo identificar adecuadamente el quorum exigido para la aprobación de los acuerdos sino los votos otorgados válidamente para la aprobación del acuerdo de que se trate.

En suma, no hay obstáculo para que un propietario que carece de derecho de voto pueda acudir a la junta en representación de un propietario con sus derechos plenos, ya que en estos casos no se actúa por sí sino por tercero y el voto no es propio sino del tercero. No hay en ello fraude pues la decisión del voto es en todo caso del representado y no de su representante. De no ser así y faltar a su compromiso el mandatario, es el mandatario quien asumirá su responsabilidad frente al mandante, lo que resulta, de todo punto, ajeno a la comunidad.

D. Francisco Berjano Arenado

Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Sevilla

De un lado, el art. 15.1 LPH -EDL 1960/55- permite que la asistencia a la junta de propietarios pueda ser, además de en forma personal, por medio de la representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta un escrito firmado por el propietario.

De otro, el citado artículo, en su apartado 2, establece que los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad, únicamente podrán participar en las deliberaciones, pero no tendrán derecho de voto, a menos que hubieran impugnado judicialmente las citadas deudas o procedido a su consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

La pregunta que se responde es la de si un comunero con deudas para con la comunidad podría votar como

representante de otro comunero que no fuera moroso y que le hubiera otorgado su representación; o, incluso, si un comunero no moroso podría votar si es este el que otorga su representación a otro no moroso.

Pues bien, en cuanto a la primera cuestión, creo que un comunero con deudas para con la comunidad sí puede votar como representante legal o voluntario de un comunero no moroso, ya que su intervención en la junta no la hace en nombre propio sino como mandatario (art. 1710 CC -EDL 1889/1-) de quien ninguna deuda ostenta con la comunidad. Quien vota, en realidad, es el representado no el representante, porque la intervención de este último es meramente instrumental.

Concluir lo contrario sería ir más allá de lo querido y estipulado en el citado art. 15 LPH -EDL 1960/55- haciendo impugnabile la junta en que se hubiera impedido el voto al comunero deudor que no intervenía en su nombre sino de otro no deudor. El acuerdo adoptado impidiendo el referido voto podría ser declarado nulo.

En cuanto a la segunda cuestión planteada - por los mismos razonamientos, pero en sentido contrario - debe señalarse que un comunero no moroso no puede emitir su voto por un comunero que sí lo sea, a no ser que salde la deuda de este antes del inicio de la junta. De no hacerlo, su intervención deberá limitarse tan solo a participar en las deliberaciones.

Por tanto, no se entiende que pudiera existir fraude de ley en el primer supuesto de los estudiados ya que la propia ley prevé esa posibilidad y si, por ejemplo, hubiera varios comuneros no morosos que otorgaran su representación a otro moroso se actuaría conforme a derecho permitiendo a este último emitir su voto por aquellos.

Por el contrario, si se permitiera a un comunero no moroso votar por otro moroso - sin saldar la deuda de este - sí habría fraude de ley.

D. Eduardo Salinas Verdeguer

Magistrado del TSJ de Castilla La Mancha

No hay motivo para que no se pueda articular la representación para actuar en junta de propietarios de cualquiera de las dos formas, tanto el moroso carente de voto puede conferir su representación a otra persona, sea o no copropietario, mientras que uno de estos puede apoderar a un copropietario moroso para que actúe en junta como su representante. Tanto en un caso como en otro habrá que tener en cuenta que el representante como máximo podrá realizar los actos a que tiene derecho su representado, pues si la representación jurídica es la facultad de realizar operaciones jurídicas en nombre de otro (es decir como si el que actuara fuera el otro), el representante, cuando actúe como tal, solo podrá realizar aquello que podría realizar su representado, ello sin perjuicio de que cuando actúe en nombre propio pueda realizar todos aquellos actos a que tenga derecho, por lo que en una misma junta de propietarios de propiedad horizontal, el condueño al corriente en el pago y representante de un moroso podrá votar en propio nombre, pero no como representante, pues en dicha junta el delegante está privado de ese derecho por su morosidad.

Lo expuesto es la regla general, de la que nadie duda cuando un propietario actúa como representante solo de otro y no plantea problemas prácticos, tampoco, desde el punto de vista de los principios, hay inconveniente en que un copropietario, incluso carente de derecho de voto por su morosidad, represente a un grupo de otros condueños al corriente del pago e incluso no hay inconveniente si los representa a todos. Sin embargo, la práctica puede resultar extraordinariamente confusa sobre todo en comunidades numerosas y con intereses contrapuestos en la junta de propietarios, al generarse dudas sobre la validez de los votos emitidos si no se documenta de forma precisa y detallada.

Cuando sí que se podrá solicitar la anulación de la representación conferida, será cuando esta se haya obtenido con un consentimiento viciado (es decir cuando se haya prestado por error, violencia, intimidación o dolo tal como expresa el art.1265 CC -EDL 1889/1-), es decir no hay inconveniente legal en que un comunero carente de derecho de voto en junta represente en esta a otros, pero sí que lo hay para que obtenga el consentimiento de los representados con un vicio de consentimiento.

En los casos en que se produzca este consentimiento viciado, es obvio que será anulable, pero no hay que olvidar que la acción de nulidad solo durará cuatro años, tal como dispone el art.1301 CC -EDL 1889/1- y que, según el artículo siguiente, solo pueden ejercitarla los obligados, por lo que no parece fácil una legitimación de los copropietarios no representados para anular la representación de los que actuaron en junta representados.

Otra cuestión quizás interesante es la de los límites de la actuación del representado, el primero y evidente es que no se pueden realizar por representación los actos que no se pueden realizar personalmente, pero como la representación se produce con solo una declaración de voluntad sin necesidad de contrato (aunque en la práctica es habitual que sea consecuencia de un contrato de mandato o de algún otro menos frecuente), el límite de la actuación del representante será el fijado en esa declaración unilateral de voluntad (habitualmente incorporado a un documento de carácter público o privado llamado poder, por el que se autoriza a realizar una determinada actividad en nombre del otro) como dispone el art.1714 CC -EDL 1889/1-.

Por último, hay que recordar la posibilidad de que un propietario moroso carente de derecho a votar actúe como

representante de otro incapacitado, cuando la incapacitación sea posterior al apoderamiento y el mandante hubiera dispuesto la continuación del mandato o este se hubiera dado para el caso de incapacidad del mandante apreciada conforme a lo dispuesto por este, tal como dispone el último párrafo del art.1732 CC -[EDL 1889/1](#)- en la redacción de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre.

En definitiva no hay inconveniente ni para que un moroso represente a un no moroso en junta de propietarios, ni para lo contrario, pero el moroso no podrá votar ni directamente ni a través de su representante y, en segundo lugar, el simple hecho de que un moroso obtenga la representación de los restantes propietarios no es contrario a la ley, si lo es cuando con maquinaciones obtenga un consentimiento a la representación viciado, pero la acción de nulidad tiene límites temporales y de legitimación.

D. Luis Alberto Gil Nogueras

Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Zaragoza

(VOTO PARTICULAR)

En mi opinión y de acuerdo con la interpretación de la sentencia TS 10 de febrero de 1995 -[EDJ 1995/168](#)- en relación con el art.16 LPH -[EDL 1960/55](#)-, pero que tiene actualidad aplicándola al actual art.17 LPH, tras la reforma operada por la 8/1999, mantiene que la ley ha establecido dos mayorías que se conjugan para la validez de los acuerdos: mayoría del total de los propietarios y mayoría de las cuotas de participación. Estas mayorías son, en segunda convocatoria, mayoría de asistentes que representen a su vez a la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Es decir, se ponderan dos elementos: uno personal y otro económico. En consecuencia, el cómputo ha de hacerse por persona una a una, es decir, de modo que tenga un solo voto el propietario de varios pisos.

Mientras el titular de varias propiedades se encuentre al corriente del pago de los gastos comunitarios correspondientes a una de dichas propiedades, mantendrá su derecho de voto en relación a aquellas mayorías que hacen referencia al total de propietarios, si bien, evidentemente, solo tendrá un voto.

Si ello es así con carácter general, en el caso de morosidad, no podemos olvidar que la privación del derecho de voto es una sanción lo que tiene una doble vertiente: de un lado que no puede soslayarse, y en segundo lugar que no puede dar lugar a una interpretación extensiva o analógica, sino restrictiva.

Con la debida distinción la cuestión aquí puede ser pareja a la situación que se da cuando el propietario es deudor por una finca de la que es titular pero está al corriente de pago por otra subsistente. El art. 15.2 LPH -[EDL 1960/55](#)- recoge que en el acta de la junta se reflejarán los propietarios que quedan privados del derecho de voto respecto a su persona y la cuota de participación, pero circunscrita esta, evidentemente, a la propiedad del bien del que resulta deudor para con la comunidad el propietario. Una interpretación distinta que extendiera al resto de inmuebles, en los que el propietario cumple sus obligaciones, la privación del derecho de voto por el incumplimiento de otros dentro de la misma comunidad, sería entendida como una extensión de sanción penal a un supuesto no comprendido por la norma.

Por otro lado la delegación de voto, no es sino el cumplimiento de un mandato por parte del delegado que surte efectos como si hubiere sido realizado por el mandante, entendiéndose que nos encontramos en estos casos ante un mandato representativo. Por ello las delegaciones de voto por parte de un comunero que no puede ejercer el derecho de voto, no deben de considerarse válidas. Existe ya una prohibición que le excluye de manifestar su voluntad siquiera por instrucciones a favor de tercero.

Por el contrario las delegaciones de voto a favor de un comunero moroso a mi juicio son válidas, pues no hay previsión legal de que el comunero moroso no pueda votar como mandatario delegado de otro comunero, siguiendo sus instrucciones. Otra cosa es que contraríe las órdenes recibidas, pero ello nos sitúa fuera de la cuestión.

CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO

TS Sala 3ª sec. 3ª, S 6-2-2020, nº 148/2020, rec. 1218/2019. Pte.: Bandrés Sánchez-Cruzat, José Manuel -EDJ 2020/507949-

La normativa de viviendas de uso turístico de Andalucía contraviene la normativa estatal

-EDJ 2020/507949-

El TS declara que una normativa regulatoria de los alojamientos turísticos, en la modalidad de vivienda con fines turísticos, como la prevista en la normativa autonómica andaluza, que establece, con carácter general, la obligación de la empresa prestadora del servicio de hospedaje de contar con instalaciones fijas de refrigeración y calefacción según los periodos de funcionamiento de la actividad, sin distinguir las distintas zonas geográficas y climáticas existentes en la Comunidad Autónoma, y sin prever ningún mecanismo o procedimiento concreto de exoneración del cumplimiento de dicha obligación, contraviene la normativa estatal sobre la garantía de la unidad de mercado y sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

CIVIL

TS Sala 1ª, S 4-2-2020, rec. 1403/2017. Pte.: Arroyo Fiestas, Francisco Javier -EDJ 2020/507467-

Responsabilidad solidaria de los intervinientes en la construcción

-EDJ 2020/507467-

El TS señala que un mismo perjuicio puede deberse en parte a error en la proyección y en parte a la supervisión o control de la ejecución y, no pudiendo deslindarse la cuota de responsabilidad de cada interviniente, procede la solidaridad.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 22-1-2020, nº 46/2020, rec. 1368/2017. Pte.: Arroyo Fiestas, Francisco Javier -EDJ 2020/505249-

Plazo de prescripción para reclamar honorarios de arquitecto

-EDJ 2020/505249-

El TS no considera prescrita la acción para reclamar el pago de los honorarios por los trabajos de arquitecto, pues la acción se planteó desde que le constó al acreedor de los mismos que prescindían de sus servicios, transcribiendo el citado tribunal una sentencia propia conforme a la cual el día inicial para el cómputo del plazo de prescripción de tres años aplicable es el día en que dejaron de prestarse los servicios.

CIVIL

TS Sala 1ª, S 22-1-2020, rec. 3090/2016. Pte: Salas Carceller, Antonio -EDJ 2020/505316-

Titularidad exclusiva de la comunidad de propietarios de los elementos comunes

-EDJ 2020/505316-

El TS señala que el titular registral recibe una especial tutela que protege el estado posesorio correspondiente a lo que declara la inscripción. En este caso, en cambio, no se trata de que un titular registral que reclame esa protección sino del conflicto que nace entre dos titulares registrales acerca del derecho a poseer con carácter exclusivo una zona común que, por definición, es propia de la comunidad de propietarios litigante en cuanto titular de la totalidad de los elementos comunes.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 22-1-2020, nº 48/2020, rec. 1267/2017. Pte.: Vela Torres, Pedro José -EDJ 2020/505277-

Contrato de préstamo hipotecario: obligación de entrega de la ficha FIPER

-EDJ 2020/505277-

El TS, atendiendo a la importancia que para la transparencia en la contratación con los consumidores tiene la información precontractual que ha de facilitarles relativa a las condiciones contractuales y a las consecuencias de la contratación, considera que la obligación de entrega de la ficha FIPER (Ficha de Información Personalizada), ha de realizarse con la antelación suficiente a la celebración del contrato, y a efectos de la emisión de una oferta vinculante, ésta ha de presentarse mediante una FIPER, en la que constará su carácter y plazo de vigencia.

CIVIL

TS Sala 1ª, S 21-1-2020, rec. 1472/2017. Pte.: Arroyo Fiestas, Francisco Javier -EDJ 2020/505278-

Formalización de la constitución de la comunidad de propietarios ya existente

-EDJ 2020/505278-

El TS determina que el promotor de la construcción puede instar el título constitutivo de la comunidad de propietarios o su modificación como propietario único. También existe una situación de propiedad horizontal, sin necesidad de título ni inscripción, de las comunidades que reúnan los requisitos del art.396 CC a las que se les aplica la LPH. Aunque se disuelva la entidad urbanística promotora, se mantienen las obligaciones de los copropietarios respecto de los gastos relativos a elementos comunes, por lo que la adopción de acuerdo relativo a la constitución de comunidad no requiere la unanimidad al ser para su formalización, no para su constitución ni de modificación.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 21-1-2020, nº 36/2020, rec. 3717/2016. Pte.: Marín Castán, Francisco -EDJ 2020/505275-

Compraventa de inmueble en construcción. Resolución: aplicación de la Ley 57/1968

-EDJ 2020/505275-

El TS determina que la aplicación de la Ley 57/1968 no depende de la condición de consumidor del comprador, sino de que la vivienda, objeto del contrato, esté destinada a domicilio o residencia familiar, destino que ha de probarse debidamente, en el caso de que la compradora sea una sociedad mercantil; asimismo, ha de tenerse en cuenta, que un pacto entre el comprador y el vendedor para la aplicación de la citada Ley 57/1968, no sería vinculante para el banco que hubiera concertado con la promotora-vendedora una póliza colectiva únicamente para compraventas con la finalidad residencial exigida.

CIVIL

TS Sala 1ª, S 20-1-2020, rec. 6/2018. Pte.: Vela Torres, Pedro José -EDJ 2020/504482-

Declaración errónea de prescripción de acción personal de reclamación de cantidad

-EDJ 2020/504482-

El TS estima la demanda de error judicial interpuesta por haberse declarado prescrita una acción ejercitada dentro de plazo. Resulta aplicable el plazo de quince años establecido para el ejercicio de acciones personales sin que sea aplicable la nueva Ley 42/2015 y el nuevo plazo de cinco años por haber nacido la referida acción antes de la vigencia de esta Ley.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 20-1-2020, nº 23/2020, rec. 1662/2017. Pte.: Díaz Fraile, Juan María -EDJ 2020/505298-

Exclusión del control de transparencia en cláusula suelo

-EDJ 2020/505298-

El TS entiende que no procede la declaración de nulidad de la cláusula suelo impugnada. No procede realizar un control de transparencia material ni de abusividad respecto de una condición general de la contratación inserta en un contrato en que el adherente no es un consumidor.

CIVIL

TS Sala 1ª, S 15-1-2020, rec. 2103/2017. Pte.: Pedro Seoane Spiegelberg, José Luis -EDJ 2020/504640-

Responsabilidad personal e individualizada de los agentes de la edificación

-EDJ 2020/504640-

El TS declara que la responsabilidad de los agentes de la edificación es personal e individualizada. Los vínculos de solidaridad nacen cuando puede individualizarse la causa de los defectos constructivos o queda debidamente probada la concurrencia de culpas. Los arquitectos responden de la inobservancia de las obligaciones que les corresponden como directores de la obra y proyecto, pero no por los vicios de ejecución material.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 16-1-2020, nº 14/2020, rec. 870/2017. Pte.: Arroyo Fiestas, Francisco Javier -EDJ 2020/504572-

Contrato de compraventa: tasación defectuosa

-EDJ 2020/504572-

Confirma el Alto Tribunal el carácter nulo del contrato de promesa de compraventa por incumplimiento del vendedor y sociedad tasadora. Si la tasación se hubiese efectuado conforme a derecho y conforme a una buena praxis profesional la parte compradora habría conocido la imposibilidad de adscribir los bienes al uso industrial.

CIVIL

AP Navarra S 22-11-2019, rec. 818/2018. Pte.: Rodríguez Antúnez, Daniel -EDJ 2019/806300-

Obligación del comunero de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda

-EDJ 2019/806300-

La AP, en relación a la responsabilidad solidaria de la actora junto con el nuevo propietario, señala que el incumplimiento por parte del comunero de la obligación de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local no libera a este de la obligación de seguir respondiendo de las deudas por la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de repetición que aquel ostenta frente a este.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 15-1-2020, nº 11/2020, rec. 1281/2017. Pte.: Parra Lucán, María de los Angeles -EDJ 2020/504636-

Retracto arrendaticio de finca. Subrogación hipotecaria. Consentimiento del acreedor

-EDJ 2020/504636-

El TS declara que no procede el ejercicio de retracto arrendaticio, mediante subrogación hipotecaria, sin el necesario consentimiento del acreedor hipotecario, pues la voluntad del retrayente de subrogarse en la hipoteca no puede cumplir la función que persigue el reembolso de dejar indemne al comprador retraído.

CIVIL

TS Sala 1ª, sec. 1ª, S 8-1-2020, nº 2/2020, rec. 3072/2016. Pte.: Marín Castán, Francisco -EDJ 2020/500412-

Contrato de compraventa inmobiliaria en construcción. Resolución por incumplimiento

-EDJ 2020/500412-

Atendiendo que el incumplimiento de la obligación de entrega de la vivienda en plazo, bien por falta de terminación física o por falta de la licencia de primera ocupación o cédula de habitabilidad, es causa de rescisión del contrato, y del derecho a la devolución de las cantidades anticipadas, garantizadas por aval o seguro, el TS determina el carácter esencial de dicha obligación de garantizar la devolución de las cantidades anticipadas por los compradores, mediante aval o seguro, teniendo los compradores el derecho a reclamar de la aseguradora o avalista, la devolución de los anticipos con base en un aval o seguro colectivo aunque no se hubiera llegado a extender un aval individualizado, ya que las consecuencias de la negligencia en la falta de entrega por la promotora o vendedora de los avales individualizados, no ha de recaer en los compradores; en base a dicho aval o seguro colectivo la entidad financiera, en su caso, cubre la eventualidad garantizada como es la restitución de las cantidades anticipadas e intereses correspondientes, aunque dichas cantidades no hayan sido depositadas en una cuenta especial abierta al efecto, y extendiéndose su responsabilidad de devolución a la totalidad de las cantidades ingresadas y sus intereses, no siendo de aplicación los límites cuantitativos del aval o de la póliza del seguro.

Novedades legislativas

Normativa más relevante

NORMATIVA ESTATAL

Real Decreto Ley 3/2020, de 4 de febrero, de medidas urgentes por el que se incorporan al ordenamiento jurídico español diversas directivas de la Unión Europea en el ámbito de la contratación pública en determinados sectores; de seguros privados; de planes y fondos de pensiones; del ámbito tributario y de litigios fiscales -EDL 2020/1736-

Trascendencia y finalidad

Entre los fines de esta norma se encuentra la regulación del procedimiento de adjudicación de los contratos de obras, de suministro y de servicios, cuando contraten las entidades públicas y privadas a las que se refiere en su art.5, en el ámbito de una o más actividades contenidas en esta norma, siempre que su valor estimado sea igual o superior a los umbrales en ella recogidos.

Ámbito material

Este real decreto-ley es de aplicación a los procedimientos de adjudicación de los contratos de concesión de obras y de los contratos de concesión de servicios que liciten las entidades a que se refiere el artículo 5.1, cuando refiriéndose estos contratos a una o más de las actividades (recogidas en los arts. 9 a 14), los mismos tengan un valor estimado que sea igual o superior al umbral de 5.350.000 de euros.

Vigencia

El presente Real Decreto Ley entra en vigor el día 6 de febrero de 2020.

**

NORMATIVA AUTONOMICA

CASTILLA-LA MANCHA

Ley 2/2020, de 7 de febrero, de Evaluación Ambiental de Castilla La Mancha -EDL 2020/2748-

Trascendencia y finalidad

El objeto de esta ley es establecer la regulación de la evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio de Castilla-La Mancha un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Cabe destacar que en algunos aspectos se introduce un mayor grado de protección del medio ambiente, como ocurre al extender a más categorías de proyectos la obligatoriedad de seguir los procedimientos de evaluación de impacto ambiental.

Ámbito material

Se garantiza en todo el territorio de Castilla-La Mancha un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible, mediante:

- a) La integración de los aspectos medioambientales en la elaboración y en la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos;

- b) El análisis y la selección de las alternativas que resulten ambientalmente viables;
- c) El establecimiento de las medidas que permitan prevenir, corregir y, en su caso, compensar los efectos adversos sobre el medio ambiente;
- d) El establecimiento de las medidas de vigilancia, seguimiento y sanción necesarias para cumplir con las finalidades de esta ley.

Asimismo, esta ley establece los principios que informarán el procedimiento de evaluación ambiental de los planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Vigencia

La presente Ley entra en vigor el día 4 de marzo de 2020.

*

GALICIA

Decreto 7/2020, de 9 de enero, de inspección ambiental de Galicia -EDL 2020/1642-

Trascendencia y finalidad

Esta norma se ajusta a los principios de necesidad y eficacia, dado que el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y el deber de utilización racional de los recursos naturales se configuran como razones de interés general y como fines que motivan esta norma reglamentaria; a los principios de proporcionalidad y seguridad jurídica, al establecer contenidos necesarios para el ejercicio de la inspección ambiental en Galicia sin resultar excesiva o deficitaria en su regulación y al establecer un marco jurídico claro y fácilmente comprensible para las distintas personas destinatarias de esta disposición, al tiempo que acorde con la normativa comunitaria y estatal de carácter básico en la materia; al principio de transparencia, al garantizar en su articulado los derechos del público en general a acceder a los planes y programas de inspección ambiental, a la memoria anual, a los informes de inspección ambiental de los cuales imponga esta exigencia la normativa ambiental vigente, así como a los modelos de actas de inspección ambiental y de denuncia ambiental; y al principio de eficiencia, dado que la regulación del ejercicio de la función inspectora es imprescindible y necesario para poder hacer efectivo lo dispuesto en el artículo 45 de la Constitución española.

Ámbito material

El presente decreto tiene por objeto el desarrollo del régimen jurídico de la inspección ambiental en Galicia.

La inspección ambiental ejercerá sus funciones respecto a las instalaciones y a las actividades de cualquier tipo que sean susceptibles de afectar negativamente al medio ambiente y que se encuentren o desarrollen en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Galicia.

El ejercicio de la inspección ambiental tiene como fin garantizar el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona y el deber de utilización racional de los recursos naturales, así como garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental de las instalaciones y actividades incluidas en el ámbito de aplicación de este decreto.

Vigencia

Este Decreto entra en vigor el día 17 de febrero de 2020.

*

LA RIOJA

Ley 2/2020, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2020 -EDL 2020/1329-

Trascendencia y finalidad

La norma contiene un conjunto de medidas normativas complemento necesario para la ejecución de la Ley de Presupuestos.

Ámbito material

Entre las modificaciones que se abordan, se destacan:

- Ley 2/2001, de Turismo -EDL 2001/21761-. Desde el punto de vista urbanístico la novedad más importante es que la comprobación por parte de la Administración del cumplimiento de los requisitos de los alojamientos turísticos, para a realizarse en el momento previo a que comiencen a funcionar para impedir que se destinen a usos turísticos inmuebles ubicados en suelos rústicos en los que el uso para alojamiento turístico no está permitido o en inmuebles no autorizados.

- Ley 11/2005, de Patrimonio -EDL 2005/152849-. La 1ª modificación consiste en la ampliación de la regulación de la permuta de los bienes inmuebles patrimoniales a cambio de otros bienes inmuebles futuros. En concreto, la permuta por bienes futuros podrá afectar a la totalidad del bien o a una parte alícuota del mismo, constituyendo una situación de comunidad en su caso. Igualmente, el objeto de la permutante podrá situarse en la misma o en finca distinta a la permutada por la Administración. La 2ª modificación consiste en extender el plazo máximo de los contratos de explotación de los bienes patrimoniales previsto en la normativa sobre estos bienes hasta el límite de 20 años establecido en la Administración general del Estado.

- Ley 2/1991, de carreteras -EDL 1991/13443-. La modificación consiste en restablecer a su estado original la alteración de competencias efectuada en 2018, con la intención de facilitar la ejecución de obras de conservación en caminos y pistas forestales que constituyan un acceso a un núcleo de población.

Vigencia

Esta norma entra en vigor el día 1 de febrero de 2020.

*

COMUNIDAD VALENCIANA

Decreto 15/2020, de disciplina turística en la Comunidad Valenciana -EDL 2020/1869-

Trascendencia y finalidad

La Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana -EDL 2018/87618- regula cuestiones tales como la hospitalidad, el código ético del turismo, nuevos modelos empresariales, señas de identidad y tradición, la cooperación y participación de los agentes sociales, así como un ámbito de aplicación con una vocación omnicomprensiva para alcanzar tanto a las distintas actividades, servicios y recursos vinculados al turismo, como a todos los agentes turísticos de la Comunitat Valenciana, teniendo a la hospitalidad como principio básico y como marco ético de referencia donde la práctica turística se estructura desde los valores del respeto, la igualdad y la cordialidad, teniendo como soporte la participación y corresponsabilidad como garantía básica para su cumplimiento.

Todo ello requiere de una actualización y adecuación a estas nuevas normas, así como el desarrollo del mandato contenido en la ley de garantizar una adecuada planificación inspectora mediante la elaboración anual de un plan de inspección donde deben establecerse los objetivos de la actuación inspectora, los establecimientos objeto de inspección y su ámbito geográfico y temporal; todo ello teniendo en cuenta, como también ordena la Ley, la correcta y suficiente relación entre el número de inspectores e inspectoras y las zonas objeto de inspección a efectos de garantizar un control eficaz y eficiente de la actividad inspectora.

Ámbito material

Este decreto tiene por objeto determinar los órganos con competencia en materia sancionadora previstos en el art. 98 Ley 15/2018, de 7 de junio, de la Generalitat, de turismo, ocio y hospitalidad de la Comunitat Valenciana -[EDL 2018/87618](#)- las especificaciones o graduaciones de las infracciones o sanciones en ella establecidas, la formalización de las actas de inspección, y la planificación de la inspección turística en la Comunitat Valenciana, indicando los mínimos que deben establecerse en los planes anuales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81.4 de la citada ley.

Vigencia

Este Decreto entra en vigor el día 7 de febrero de 2020.

ACTUALIDAD

IPC (enero)

Según las estadísticas oficiales publicadas por el INE referidas a IPC (Base 2011), son los siguientes:

Índice general nacional, enero 2019 a enero 2020= 1,1 D

Vivienda en alquiler, enero 2019 a enero 2020= 1,4 D

Índice de actualización de rentas LAU enero 2020= 192,076 D

*

Resolución de 19 de febrero de 2019, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (BOE núm. 44, de 20 de febrero)

Tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario.

Enero de 2019

A) Tipos de referencia (1):

1. Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España: 1,825
2. Tipo medio de los préstamos hipotecarios entre uno y cinco años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en la zona euro (referido al mes anterior): 1,580

(1) La definición y forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio -[EDL 2012/128828](#)-.

*

Resolución de 3 de febrero, del Banco de España, por la que se publican determinados tipos de referencia oficiales del mercado hipotecario (BOE núm. 30, de 4 de febrero)

Enero de 2020

Tipos de referencia (1)

1. Tipo de rendimiento interno en el mercado secundario de la deuda pública de plazo entre dos y seis años: -0,235
2. Referencia interbancaria a un año (Euríbor): -0,253
3. Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) al plazo de cinco años: -0,186
5. Tipo interbancario a un año (Míbor) (2): -0,253

(1) La definición y forma de cálculo de estos índices se recogen en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio -[EDL 2012/128828](#)-.

(2) Este tipo dejó de tener la consideración de tipo de referencia oficial del mercado hipotecario para las operaciones formalizadas después de la entrada en vigor de la OM de 1 de diciembre de 1999 (BOE de 4 de diciembre) -[EDL 1999/63661](#)-.

*

Resolución de 3 de febrero, del Banco de España, por la que se publican los índices y tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios, así como para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente (BOE núm. 37, de 12 de febrero)

Mes de enero de 2020

A) Tipos de referencia aplicables para el cálculo del valor de mercado en la compensación por riesgo de tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) (1):

Plazos	Porcentaje
Dos años	- 0,316
Tres años	- 0,280
Cuatro años	- 0,236
Cinco años	- 0,186
Siete años	-0,077

Diez años	-0,103
Quince años	0,355
Veinte años	0,489
Treinta años	0,528

B) Tipo necesario para el cálculo del diferencial a aplicar para la obtención del valor de mercado de los préstamos o créditos que se cancelan anticipadamente.

	Porcentaje
Permuta de intereses/Interest Rate Swap (IRS) a plazo de un año (1)	-0,401

(1) La definición y forma de cálculo de estos índices se recoge en la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio (BOE de 6 de julio) -[EDL 2012/128828](#)-.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Finalización del plazo de duración de arrendamiento distinto de vivienda

-EDE 2020/510529-

Planteamiento

Se celebra un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda el 1 de diciembre de 2013 con una duración de 11 meses que se renueva cada vez que finaliza ese periodo. Llegado el momento, el arrendador decide no renovar el contrato. El arrendatario no quiere marcharse del inmueble.

¿Se podría interponer demanda por expiración del plazo?

Respuesta

En este caso, el artículo 4.2 LAU 1994 -[EDL 1994/18384](#)- señala que "Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil".

Eso significa que al citado arrendamiento de uso diferente del de vivienda le sería de aplicación de manera preferente "los pactos" establecidos entre las partes. Así, si el plazo es de 11 meses habrá que respetarlo y si el propietario da por finalizado el contrato es posible acudir al desahucio por expiración del plazo sin haber abandonado el local.

Cosa diferente es si se trata de una vivienda, en cuyo caso al ser el artículo 9 LAU -[EDL 1994/18384](#)- que regula el plazo una norma imperativa el contrato durará todo el tiempo que se fija en dicho precepto más las prórrogas. Dice así el artículo 6 LAU para las viviendas que "Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice".

PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Puede el propietario de un local abrir, sin permiso de la comunidad, una ventana en la fachada del edificio?

-EDE 2019/719930-

Planteamiento

¿Puede el propietario de un local abrir sin permiso de la comunidad una ventana en la fachada del edificio?

Respuesta

La fachada del edificio, como muro o pared maestra que es de aquél, constituye uno de los elementos comunes sobre el que recae un derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble.

Siendo la fachada un elemento común del inmueble, como regla general la realización de obras en la misma que supongan una alteración de su estado, bien en cuanto a su seguridad o a su configuración, debe someterse al régimen del art.10.3.b LPH -EDL 1960/55-, dada la prohibición legal de modificar la configuración exterior del inmueble por la propia y unilateral iniciativa de un propietario y sin el acuerdo y autorización del resto de los comuneros.

La sentencia TS de 4 abril de 2014 -EDJ 2014/99463- reitera como doctrina jurisprudencial que la ejecución de obras en elementos comunes del edificio, como el repintado distinto de los huecos de las ventanas de la vivienda, los cuales conforman la configuración estética o estado exterior de la fachada, requieren del consentimiento o autorización previa de la comunidad, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los propietarios o afecten o no a la estructura y seguridad del edificio.

La obra en cuestión constituye una alteración sustancial de los elementos comunes del edificio, concretamente de la fachada o muros perimetrales del edificio. La regulación general hay que buscarla en el art.10.3.b LPH -EDL 1960/55-, tras su redacción por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, vigente desde el 28 de junio de 2013. Hasta ese momento, por aplicación del derogado art. 12 LPH se exigía la unanimidad, por la remisión al antiguo art. 17.1 LPH. El actual art.10.3.b LPH se refiere a la alteración sustancial de los elementos comunes del edificio se ajuste a la licencia de obra y no haya incremento de propiedades privativas.

La realización de la ventana sería una alteración sustancial de los elementos comunes que quedaría sujeto al citado precepto.

En cuanto al acuerdo exigible por la Junta de propietarios, en nuestra opinión, debe ser el de las 3/5 partes del total de votos y cuotas, por coherencia con el resto de supuestos contemplados en el art.10.3.b LPH -EDL 1960/55-.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Arrendamiento de local para restaurante con zonas comunes arrendadas a la comunidad de propietarios

-EDE 2020/510622-

Planteamiento

Una sociedad mercantil que explota un restaurante suscribe un contrato de arrendamiento sobre una zona comunitaria perteneciente al edificio para poner mesas y sillas.

En el contrato no se señala plazo de duración, si bien se establece que el pago se realiza por meses.

Pasados varios años, la comunidad quiere resolver el contrato.

¿Es de aplicación el art. 1581 del CC -[EDL 1889/1](#)- y en consecuencia podría la comunidad de propietarios resolver el contrato mes a mes?

¿Resultaría de aplicación por analogía el límite temporal para el usufructo del art. 515 del CC, aun cuando el contrato tiene por objeto una zona común y no un local de negocio (STS 14 noviembre 2012 -[EDJ 2012/248606](#)-), y en consecuencia no podría resolverlo la comunidad hasta pasado 30 años?

Respuesta

El artículo 4.2 LAU 1994 -[EDL 1994/18384](#)- señala que “Respetando lo establecido en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la presente ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”.

Eso significa que al citado arrendamiento de uso diferente del de vivienda le sería de aplicación de manera preferente “los pactos” establecidos entre las partes.

En el presente caso, no se señala plazo de duración, si bien se establece que el pago se realiza por meses.

Por tanto, sería de aplicación el artículo 1581 CC -[EDL 1889/1](#)- que dispone que “Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario”.

Así, mes a mes la comunidad podría dar por finalizado el contrato.

No sería de aplicación por analogía el límite temporal para el usufructo del art. 515 del CC -[EDL 1889/1](#)-, aun cuando el contrato tiene por objeto una zona común y no un local de negocio (STS 14 noviembre 2012 -[EDJ 2012/248606](#)-). En consecuencia no puede decirse que no podría resolverlo la comunidad hasta pasado 30 años. A nuestro juicio entre el supuesto planteado y el usufructo no existe identidad de razón como para aplicar el instituto de la analogía.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Limpieza de la comunidad por propietario sin dar de alta en la Seguridad Social

-EDE 2019/719934-**Planteamiento**

En una comunidad han decidido que limpie un propietario, pagándole por ello. La actual empresa de limpieza se ha enterado y dice que va a denunciar a la comunidad.

¿Existe alguna relación laboral o es simplemente una compensación a un propietario que realiza una labor de mantenimiento que compete a todos? ¿Puede ser denunciada la comunidad?

Respuesta

Es una situación ilegal y puede ser denunciado por cualquier persona, sea propietario o no propietario, incluso por el propio beneficiario.

La comunidad debería dar obligatoriamente de alta al propietario como trabajador propio, por cuenta de la comunidad, si éste va a hacer la limpieza del inmueble. Además debería pagar las cuotas a la seguridad social. Si no lo hace, la comunidad se enfrenta a una posible inspección por denuncia y a tener que pagar una importante sanción económica además de pagar los seguros sociales no satisfechos.

También se plantean problemas cuando se contratan a una persona como empleado autónomo. Si la persona que desempeña dicho servicio está dada de alta en la Seguridad Social como autónomo, y tiene una cartera de clientes de modo que acredita estar realizando dicha actividad con carácter profesional emitiendo para ello una factura por el servicio, la comunidad no tiene por qué tener ningún problema. El problema se plantea cuando el empleador -la comunidad- fuerza a un empleado a darse de alta como autónomo para evitar darlo de alta él mismo y cotizar por él, lo que encarece el coste final del servicio. En este caso estaríamos ante una infracción laboral, sancionable conforme al catálogo de infracciones y sanciones en el orden social.

En definitiva, sería necesario contratar a ese vecino en regla, bien laboralmente bien como empresario (lo que no resulta posible si no se dedica profesionalmente a la limpieza de edificios), so pena de infracción laboral grave.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

¿Es legal una donación verbal?

-EDE 2020/510814-

Planteamiento

¿Es legal una donación verbal? Si fuera legal (o lo fuera por otro título) y no estaba inscrita, ¿hay que notificar la inscripción a los colindantes?

Respuesta

El artículo 633 del Código Civil [-EDL 1889/1-](#) establece que para que sea válida la donación de cosa inmueble esta habrá de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. Añade el precepto que la aceptación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada. No obstante, no surtirá efecto si no se hiciese en vida del donante. En el supuesto de que finalmente se hubiese realizado en escrituras separadas, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras.

No puede existir donación verbal de un bien inmueble, ya sea un piso o una finca rústica, siendo la donación nula de pleno derecho, inexistente y sin efectos. En ese sentido, la STS, Sala de lo Civil, de 31 de julio de 1999 [-EDJ 1999/19925-](#), señala, que “el contrato de donación sobre bienes inmuebles exige unas formalidades muy concretas como son su plasmación en escritura pública y la necesidad de la aceptación por parte del donatario. La necesidad de la plasmación de la donación en escritura pública, es un requisito ad solemnitatem o sea, esencial para la eficacia del mismo, tal y como lo exige nuestro Código Civil”.

Si no se hubiera donado pero sí transmitido la propiedad por cualquier otro título es necesario cumplir las obligaciones derivadas de los derechos que ostentan los colindantes, tanto por aplicación del Código civil, como por aplicación de la Ley 19/1995, de 4 julio, de Modernización de las Explotaciones agrarias [-EDL 1995/14856-](#), introdujo una nueva figura del derecho de retracto de colindantes, dando un tratamiento privilegiado cuando el retrayente es una Explotación Agraria Prioritaria. Concretamente, en el artículo 27 se establece “Tendrán el derecho de retracto los propietarios de fincas colindantes que sean titulares de explotaciones prioritarias, cuando se trate de la venta de una finca rústica de superficie inferior al doble de la unidad mínima de cultivo”.

A falta de inscripción el dato fundamental es el “conocimiento”. De ahí que el plazo, a falta de inscripción, arranque conforme al artículo 1524 CC [-EDL 1889/1-](#) “desde que el retrayente hubiera tenido conocimiento de la venta”.

HIPOTECA INMOBILIARIA

Inmueble hipotecado: cesión de crédito hipotecario

-EDE 2020/510955-

Planteamiento

Sobre un inmueble hay anotada en el Registro de la Propiedad una carga consistente en una hipoteca en garantía de la devolución de un préstamo. Posteriormente, hay una anotación preventiva de embargo, procedente de un proceso de ejecución ordinario frente al propietario del inmueble.

Un cliente quiere adquirir el crédito hipotecario.

La cuestión es si, al procederse a la cesión del crédito hipotecario y tener que inscribirse este en el Registro de la Propiedad, pierde la prioridad que tenía el crédito hipotecario sobre la anotación preventiva de embargo (1.923 CC -EDL 1889/1- e inscripción anterior en el tiempo), pasando a tener preferencia el embargo o, por el contrario, se produce una mera novación del crédito hipotecario que aunque provoque una inscripción registral posterior en el tiempo al embargo, no pierde la prioridad que tenía.

Respuesta

Según el art. 1528 CC -EDL 1889/1- : “La venta o cesión de un crédito comprende la de todos los derechos accesorios, como fianza, hipoteca, prenda o privilegio”. A ello añade el art. 1878 CC que “El crédito hipotecario podrá ser cedido o enajenado a un tercero, en todo o en parte, con las formalidades exigidas por la Ley”.

El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un préstamo o crédito deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Según la ley hipotecaria -EDL 1946/59- el efecto es que “El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente”. Es decir, el crédito permanece inalterado, también en la prioridad.

Por tanto, no pierde la prioridad que tenía el crédito hipotecario sobre la anotación preventiva de embargo, por ser la inscripción una mera formalidad, esto es, se produce una novación del crédito hipotecario que aunque provoque una inscripción registral posterior en el tiempo al embargo, no pierde la prioridad que tenía.

PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Cabe la posibilidad de realizar una junta «on line»?

-EDE 2019/720726-

Planteamiento

En una comunidad de propietarios se convoca una junta y todos los vecinos delegan sus votos bien al presidente o al administrador, indicando su votación e identificando mediante su DNI su delegación. El día de la junta, y puesto que todos los vecinos han delegado su representación y su voto, ¿se podrían dar por bueno que el administrador, viendo el sentido de los votos, redacte el acta con los acuerdos?

¿Es posible realizar, por lo tanto, una junta on line?

Respuesta

La LPH no contempla posibilidad de realizar una Junta de propietarios online, en la cual cada propietario, remite a través de la plataforma del administrador, su DNI y su voto sobre cada punto. Por tanto los acuerdos adoptados por dicha junta serían ineficaces, nulos de pleno derecho.

Sobre la convocatoria a Junta el art.16 LPH [-EDL 1960/55-](#), dispone que la citación a la Junta se hará conforme lo establecido en el art.9 LPH, que deberá hacerse en el domicilio designado por el propietario.

En cuanto a la asistencia, participación y votación telemática en la junta nada dice la LPH, aunque existen normas que permiten la asistencia telemática de los socios en asambleas o juntas de las Sociedades Mercantiles, es decir, en el marco de la Ley de Sociedades de Capital [-EDL 2010/112805-](#). Sin embargo, por el momento, dada la redacción de la LPH, los comuneros deberían haber sido convocados en tiempo y forma conforme al art.16 LPH [-EDL 1960/55-](#) y votar personalmente en el momento de celebración de la Junta.

ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS

Venta de finca rústica no inscrita

-EDE 2020/511413-

Planteamiento

Un heredero (recibe herencia de su padre- según se indica en el contrato de compraventa-) vende una finca rustica no inscrita y en documento privado en el año 1988. El comprador a su vez la vende a un tercero en 1999.

Otro heredero, por herencia de su abuelo (según indica en el contrato de compraventa), vende una construcción en ruinas dentro de la anterior finca en el año 2006 también en documento privado y sin inscripción. El comprador (distinto al anterior) a su vez la vende a otro tercero en el año 2010.

No existen testamentos ni adjudicaciones de bienes que acrediten los citados títulos de propiedad de los primeros vendedores (primos).

¿Qué compraventa prevalece? ¿Debe respetarse la compraventa de la construcción?

Respuesta

Por su analogía, puede acudir para solucionar el problema a los preceptos que regulan la doble venta que se regula en el artículo 1473 de CC -[EDL 1889/1](#)-. En tal caso, una misma cosa es vendida por el mismo dueño a diferentes compradores. El dueño en este caso era una comunidad hereditaria integrada por varios coherederos, personalmente o por representación. Existe buena fe por el adquirente cuando desconoce por completo de la existencia de un contrato de venta anterior.

La venta se ha realizado no por vendedores diferentes, sino por un único vendedor, al comunidad hereditaria, sin perjuicio de que el coheredero que vendió no tuviera poder suficiente como para vender por su sola autoridad.

Conforme al artículo 1473 CC -[EDL 1889/1](#)- en el caso de bienes inmuebles la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro. En ausencia de inscripción, pertenecerá a quien de buena fe sea primero en la posesión. Y a falta de posesión (lo que resulta extraño pues posesión es la ocupación y uso de la finca o la casa) a quien presente título de fecha más antigua (es decir, el contrato de fecha más antiguo), siempre que haya buena fe.

A falta de inscripción, lo normal es que sea considerado propietario el que primero haya tomado la posesión físicamente del inmueble. Y entre los que dicen ser los herederos deberán dirimir la responsabilidad en que haya incurrido cada uno de ellos frente al otro u otros. Así, el vendedor que actuó sin estar autorizado a ello deberá reparar los daños y perjuicios causados al primer comprador, mediante el abono de una indemnización que, en cualquier caso, deberá ser fijada por el propio Tribunal.

En consecuencia, no habría que respetar la compraventa de la construcción del año 2006 que forma parte integrante de la finca rústica.

PROPIEDAD HORIZONTAL

¿Quién debe costear el cambio de una ventana velux situada en la cubierta de edificio?

-EDE 2019/720761-

Planteamiento

¿Quién debe costear el cambio de una ventana velux situada en la cubierta de edificio?

Respuesta

El art.396 CC -[EDL 1889/1](#)-, incluye entre los elementos comunes las cubiertas y los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores.

A estos efectos, un velux debe tener el mismo tratamiento que una ventana, dado que encaja perfectamente con la definición de la misma incluida en el diccionario de la Real Academia: "Abertura más o menos elevada sobre el suelo, que se deja en una pared para dar luz y ventilación". La finalidad del velux es la misma: dar luz y ventilación, con la única diferencia de que en vez de ubicarse en una pared se sitúa en el tejado, por lo que el régimen aplicable debe ser el mismo del de las ventanas.

Además, procede una interpretación literal y finalística de las normas conforme al art.3.1 CC -[EDL 1889/1](#)-.

Hecha esta salvedad, los revestimientos exteriores y elementos de cierre del velux deben ser considerados elemento común, por lo que si la causa de las filtraciones de agua obedecen a defectos de los mismos, será un gasto imputable a la comunidad y ésta vendrá obligada al pago de la reparación.

No obstante, si el gasto se debe al desgaste propio del uso, o a deficiencias en el mismo de las que sea responsable el propietario usuario del velux, en este supuesto deberá ser este copropietario el que realice los gastos de reparación, en tanto que estamos ante un elemento común de uso privativo y los gastos derivados del uso del mismo deben ser individualizados e imputables al usuario.

Ahora bien, si es necesaria una obra extraordinaria, es decir, el cambio o sustitución, dicho elemento hay que entender que forma parte de la cubierta y que afecta a la estanqueidad del edificio, por lo que conforme al art.10.1.a) LPH -[EDL 1960/55](#)- será la comunidad la que debe asumir los gastos de sustitución del velux.

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Daños y perjuicios al arrendatario de vivienda por causas meteorológicas

-EDE 2020/511430-

Planteamiento

Una persona suscribe como parte arrendataria un contrato de arrendamiento con opción de compra. Constante el arrendamiento y como consecuencia de condiciones meteorológicas adversas, parte de la estructura del inmueble arrendado se ve afectada causando perjuicios a mis clientes.

Dicha cuestión se reclama a la parte arrendadora haciendo caso omiso, lo que lleva a judicializar la cuestión. Durante la tramitación del procedimiento hasta la contestación a la demanda durante más de un año, por la arrendataria se ejercita la opción de compra ya que es de su interés, a pesar del incumplimiento, adquirir la vivienda y no perder la prima aportada inicialmente. La cuestión es: ¿Persiste la responsabilidad de la arrendadora-vendedora? ¿se debe desistir del procedimiento? Si es así, ¿habría alguna otra forma de reclamarle tal incumplimiento?

Respuesta

Dado que la reclamación lo es por un hecho anterior a la transmisión de la propiedad derivado de un contrato de naturaleza diferente la responsabilidad contractual persiste, por lo que puede ser objeto de reclamación.

Es decir, existe un nexo o relación de causa efecto entre el hecho y el resultado.

En efecto, dice el artículo 1101 CC [-EDL 1889/1-](#) que "quedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados los que en cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquella".

Así las cosas, las partes contratantes deberán cumplir con lo estipulado en el contrato y el incumplimiento del mismo, ya sea por dolo, ya sea por culpa conllevará la indemnización de daños y perjuicios.

En definitiva, persiste la responsabilidad de la arrendadora-vendedora, la responsabilidad contractual es personal y no se convalida por el hecho de transformarse en propietario, de modo que no está obligado a desistir del procedimiento.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Indemnización por servidumbre de andamios en terraza comunitaria de uso privativo

-EDE 2019/739513-

Planteamiento

¿Es obligatorio indemnizar por la servidumbre de andamios en terraza comunitaria de uso privativo?

Respuesta

Conforme a los arts.9.1.c) y d) LPH **-EDL 1960/55-** es obligación de cada propietario, de una parte, consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados. Y de otra parte, es obligación de los propietarios también la de "Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores".

De otra parte también es obligación conforme al art.10.1.c) LPH **-EDL 1960/55-** permitir "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".

Dichas servidumbres tienen su justificación en el art.569 CC **-EDL 1889/1-**. Ahora bien, el ejercicio del derecho de paso de materiales o colocación de andamios por fondo ajeno del art.569 CC a lugar a una indemnización a favor del propietario "correspondiente al perjuicio que se le irrogue".

No obstante, por el sólo hecho de la colocación del andamio o paso de materiales no hay derecho a ser indemnizado. Sólo existe obligación de indemnizar cuando se acredita el daño producido (emergente) y el coste de la reparación del mismo conforme a facturas, es decir, la existencia de un daño real, probado y valorado económicamente, no hipótesis o suposiciones. En todo caso, la indemnización por lucro cesante (si se trata de un local de comercio que ha tenido que cerrar) requiere una debida justificación por quien lo reclama, probándose rigurosamente que las ganancias se dejaron de obtener sin que sean bastantes las meramente dudosas, inciertas o contingentes.

Así, por ejemplo, en un caso análogo, la sentencia AP Castellón 11 de julio de 2007 **-EDJ 2007/176250-**, declaró la no obligación de indemnizar por la comunidad de propietarios al vecino en un caso de servidumbre de andamiaje.

PROPIEDAD HORIZONTAL

Cambio de las lamas fijas de la cocina por otras móviles. Mayoría necesaria

-EDE 2019/742454-

Planteamiento

En un edificio las cocinas hacia la fachada tienen unas lamas de aluminio. Para que entre más luz en la cocina un vecino quiere pedir permiso para que, en el tramo que da a su terraza, hacer que esas lamas u otras nuevas que respeten la estética, sean móviles con un sistema similar a una persiana veneciana. Existen dudas de si se requiere autorización de la junta por 3/5 partes de los propietarios dando el plazo de 30 días naturales a los ausentes si no se consigue en la junta o por mayoría simple al entender el vecino que no se cambia la estética.

¿Qué mayoría se requiere para autorizar ese cambio?

Respuesta

La obra a ejecutar en las lamas constituye una alteración estética de los elementos comunes, su imagen y configuración.

La obra en cuestión constituye una alteración sustancial de los elementos comunes del edificio, concretamente de la fachada o muros perimetrales del edificio. La regulación general hay que buscarla en el art.10.3.b LPH -[EDL 1960/55](#)-, tras su redacción por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, vigente desde el 28 de junio de 2013. Hasta ese momento, por aplicación del derogado art.12 LPH se exigía la unanimidad, por la remisión al antiguo art.17.1 LPH. El actual art.10.3.b LPH se refiere a la alteración sustancial de los elementos comunes del edificio se ajuste a la licencia de obra y no haya incremento de propiedades privativas.

La realización de la obra sobre las lamas pues sería una alteración sustancial de los elementos comunes que quedaría sujeto al citado precepto.

En cuanto al acuerdo exigible por la Junta de propietarios, en nuestra opinión, debe ser el de las 3/5 partes del total de votos y cuotas, por coherencia con el resto de supuestos contemplados en el art.10.3.b LPH -[EDL 1960/55](#)-.