

Capítulo 7

**Derechos y obligaciones en
la propiedad horizontal**

Contenido

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS
3. EL FONDO DE RESERVA
4. RESUMEN
5. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

1. Derechos y obligaciones de la comunidad de propietarios

1.1. Derechos y deberes de la comunidad de propietarios

Como se ha visto a lo largo de los distintos temas, las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, por tanto no pueden ser titulares de derechos y obligaciones. Pero, en la práctica diaria, realizan distintas actuaciones de las que se derivan responsabilidades con terceras personas, o incluso con los comuneros de forma individual.

El encargado de representar la voluntad de la comunidad, dentro y fuera de juicio, es el presidente.

En la Ley de Propiedad Horizontal existen distintos supuestos que sitúan a la comunidad de propietarios muy cerca de un ente con personalidad jurídica, como es el caso de la obligación de la comunidad de realizar las obras necesarias para la adecuada conservación del inmueble.

Entre las obligaciones de la comunidad de propietarios están las expuestas en el artículo 10 de la LPH:

- *Será obligación de la comunidad la realización de los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo, en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.*
- *Asimismo, es obligación de la comunidad ejecutar las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior (se establecen una serie de condiciones que se expondrán en el apartado correspondiente a obras del presente manual).*

- *Es obligación de la comunidad asumir la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren los apartados anteriores.*
- *Es obligación de la comunidad el asumir la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario (según el art. 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008)) que sean obligatorios a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.*
- *Es obligación de la comunidad el asumir y realizar los actos de división material de pisos o locales para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

Por otro lado, respecto a las obligaciones de la comunidad está el responder a las deudas que contraiga con terceros. El art. 22.1 de la LPH establece que la comunidad de propietarios responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor. Subsidiariamente y previo requerimiento de pago al propietario respectivo, el acreedor podrá dirigirse contra cada propietario que hubiese sido parte en el correspondiente proceso por la cuota que le corresponda en el importe insatisfecho.

2. Derechos y obligaciones de los propietarios

Se va a distinguir aquí entre los existentes en los elementos privativos y en los elementos comunes del edificio:

2.1. En los elementos privativos

Ya se ha definido el concepto de elementos privativos: "Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ello susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada" (art. 396 del CC).

Por piso se debe entender aquella parte del inmueble constitutivo de una vivienda, y por local, la que sirve para desplegar en ella una actividad comercial o industrial.

Derechos relacionados con los elementos privativos

a. Modificación de elementos arquitectónicos.

Conforme al artículo 7.1 de la LPH, "el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel, cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad".

A este respecto, cabe citar la S.T.S. de 6/11/1996 que señala que "el propietario solo puede modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local si no menoscaba o altera la seguridad del edificio, su estructura general, configuración o estado exteriores ni perjudica los derechos de otros propietarios, mientras que, en el resto del inmueble no puede efectuar alteración alguna, salvo que lo consientan todos los demás dueños, dado que se entiende que ello afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo, que no es otro que el de exigencia de unanimidad".

b. Disposición sobre los elementos privativos.

En el régimen de propiedad privada sobre un inmueble se recoge en el artículo 3 de la LPH, donde se establece que le corresponde a cada piso o local:

- a. El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.
- b. La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá

de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que solo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Obligaciones respecto a los elementos privativos

- a. Respecto de otros propietarios y de la comunidad. Los propietarios no pueden perjudicar los derechos de otros propietarios, ni de la comunidad en general, al modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local (**art. 7.1. de la LPH**).
- b. Actividades prohibidas. No se pueden realizar en los pisos o locales "actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contraven- gan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas", a tenor del artículo **7.2 de la LPH**.
- c. Conservación del piso o local. Según establece el artículo **9.1 b)**, "los propieta- rios han de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder".

2.2. En los elementos comunes

Se entiende que todo lo que no es un elemento privativo es un elemento común. Así como los elementos privativos se caracterizan por que su utilización está exclusi- vamente reservada a cada propietario, los elementos comunes están afectos al uso o utilización de los copropietarios. Así pues, serían aquellos espacios que no están atri- buidos privativamente. Conforme el **art. 396 del CC**, son todos los necesarios para el adecuado uso y disfrute del inmueble. Engloba al suelo, vuelo, cimentaciones y cubier- tas; elementos estructurales, y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, etc.

Derechos respecto a los elementos comunes

a. Derechos de propiedad y de uso y disfrute.

La propiedad sobre las partes en comunidad es **accesoria** respecto de la propiedad sobre los espacios privados. Y la accesoriadad supone conexión, vinculación entre ambas propiedades, si bien las cosas comunes están en posición subordinada e instrumental respecto del espacio independiente.

Constituye el uso y disfrute de los elementos comunes el derecho fundamental de todo propietario de apartamento en edificio de régimen de propiedad horizontal.

El derecho de uso y disfrute sobre los elementos comunes está limitado al tener que ser compartido entre todos los propietarios, y al tener que llevarse a cabo de modo diligente, conforme las características, destino y finalidad del elemento de que se trate.

b. Obras de alteración en elementos comunes.

Señala el artículo 7.1, segundo párrafo, que en los elementos comunes no podrá realizar (ningún propietario) alteración alguna y, si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

c. Reparaciones del inmueble y las servidumbres (tipo de derecho real que limita el dominio de un elemento por su propietario respecto a otra persona).

De acuerdo con el art. 9.1 c), el propietario ha de 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.

Conforme el art. 9.1 d), los propietarios tienen la obligación de "permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores" (indicados en el art. 9), o sea, para mantener en buen estado las partes comunes y las privativas, así como para establecer servicios comunes de interés general.

d. Derecho a las innovaciones.

Antes de la reforma de la LPH con la ley 8/2013, el derecho a las innovaciones se recogía en el art. 11. Posteriormente, con la entrada en vigor de esta, este concepto se recoge en el art. 17.4:

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

No obstante, los propietarios pueden acordar válidamente, con el voto favorable de 3/5 partes del total de los propietarios, que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles por la Administración pública.

En este caso, si el importe de las obra excede del importe de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarse de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal (art. 17.4).

¿Qué debe entenderse por innovaciones?

Las producidas por aquellas obras que, alterando bien de hecho bien de derecho la situación preexistente del inmueble a que estos autos se refieren, van dirigidas a lograr su mejora como tal a la vez que a proporcionar un más cómodo uso y disfrute del mismo por parte de todos los propietarios de sus pisos y locales (S.T.S. 14/7/92).

Este mismo criterio se usa para las infraestructuras comunes de telecomunicación.

El artículo 17.1.b de la LPH indica que la comunidad tiene derecho a "la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos[...]".

e. Innovaciones perjudiciales para el propietario o para el edificio.

Los propietarios o la comunidad tienen derecho a oponerse a aquellas innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de su propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 17.4 de la LPH, que exige, en todo caso, "el consentimiento expreso de este".

El art. 17.4 indica que "no podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso".

f. Asistencia e impugnación de los acuerdos de la junta.

Asistir y participar en las juntas de la comunidad de propietarios personalmente o representado por otra persona y a **votar**, si está al día en los pagos a la comunidad, así como a ser informado posteriormente con respecto al desarrollo de la junta y acuerdos adoptados. También podrá solicitar la **inclusión de puntos** en el orden del día sobre cualquier tema que sea de interés para la comunidad. La LPH, en su art. 18.1, concede a los propietarios el derecho a impugnar acuerdos de la junta ante los tribunales en el supuesto de ser contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad, cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios y "cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho".

g. Ejercer los cargos de representación de la comunidad, en base al sistema que haya quedado establecido.

h. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas en los estatutos, pudiendo requerir a través del presidente el cese inmediato de las mismas, en caso de que algún vecino esté realizando dichas actividades.

i. Ser compensado por los daños o perjuicios que le haya podido ocasionar una obra comunitaria.

j. Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos, pero deberá comunicar al presidente de la comunidad o al administrador la realización de las mismas.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna, y, si advirtiese la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo cuanto antes al presidente o al administrador, en caso de que este exista.

Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios respecto a las zonas comunes son:

a. Respeto a las instalaciones generales de la comunidad.

Es obligación de cada propietario respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos (art. 9.1. a) de la LPH).

Entre las actividades que no se pueden realizar por parte de los propietarios están las obras realizadas en elementos comunes, que no cuentan con la autorización del resto de propietarios.

b. Reparaciones del inmueble.

De acuerdo con el art. 9.1 c), han de "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".

c. Entrada por el piso o local.

El art. 9.1 d) dispone la obligación de "permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores", ya que en caso contrario, las obligaciones establecidas en los apartados a), b) y c) del art. 9 quedarían vacías de contenido.

El propietario ha de permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores descritos.

d. Contribución a los gastos generales.

Se ha de "contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización". Así lo dispone el art. 9.1 e) de la LPH.

e. Contribución al fondo de reserva (concepto tratado en epígrafes posteriores del manual).

Asimismo, se ha de "contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación", tal y como dispone el art. 9.1 f) de

la LPH. Dicho fondo en ningún caso podrá ser inferior del cinco por ciento del presupuesto ordinario de la comunidad.

f. Uso del inmueble y relaciones con los demás propietarios.

El propietario debe "observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante estos de las infracciones cometidas y daños causados", según el art. 9.1 g) de la LPH.

g. Órdenes de la autoridad.

Los dueños de pisos o locales han de ejecutar lo más rápido posible las órdenes de la autoridad competente, ya que el art. 10.2 de la LPH dispone que "los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente, responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa".

Se trata de evitar que actos de algún propietario puedan perjudicar a la comunidad en su conjunto, frente a la autoridad competente. El legislador es consciente de que, aunque la obligación de actuar sea de la comunidad, esta se constituye por distintos propietarios que, en definitiva, son quienes han de cumplir con las órdenes dadas.

h. Cambio de titularidad del piso o local.

Igualmente, el propietario ha de "comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local", según el art. 9.1 i) de la LPH.

Es importante para el propietario cumplir con dicha obligación, ya que el citado artículo dispone que, en caso contrario, "seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquel a repetir sobre este". No obstante, no será de aplicación lo anteriormente expuesto cuando "cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria".

En la práctica, va a ser difícil la aplicación de dicho artículo, ya que para ello el cambio de titularidad no ha de resultar notorio para los órganos de la comunidad, o conocido por actos concluyentes del propietario o por cualquier otro medio.

Si el anterior titular del piso o local era, además, ocupante del mismo, el cambio de titularidad conllevará, con toda probabilidad, el traslado de mobiliario, lo cual puede englobarse entre los actos concluyentes del propietario.

En el supuesto de que el anterior propietario no fuera ocupante, sí es más factible el poder aplicar este artículo, ya que es menor la dificultad de que tal transmisión llegue a conocimiento de los órganos de la comunidad.

En todo caso, el art. 9.1 i) de la LPH pone de manifiesto la voluntad del legislador de proteger los intereses de la comunidad, imponiendo para ello nuevas obligaciones a los propietarios. Así, de las deudas devengadas con anterioridad al conocimiento de la transmisión responde el anterior titular, de forma solidaria con el nuevo; de manera que se va a poder demandar indistintamente al anterior o al nuevo propietario.

El hecho de que la ley establezca la responsabilidad solidaria es una garantía frente a la comunidad. No obstante, el anterior propietario podrá repetir contra el nuevo titular, si justifica la transmisión por los medios admitidos en derecho y la fecha de la misma.

- i. Presentar al notario un certificado de estar al corriente del pago de las cuotas de comunidad, cuando el propietario vaya a transmitir su piso o local.

El certificado lo tiene que expedir el secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente. Es bastante frecuente que se le entregue al notario un certificado expedido por quien no tiene la facultad de certificar.

A veces resulta difícil para los notarios confirmar que la persona que firma el certificado sea la persona que dice ser y ostente el cargo que dice ostentar. La presentación del libro de actas, debidamente legalizado en el Registro de la Propiedad, puede permitir comprobar quién es el presidente, quién es el secretario y cotejar sus firmas.

Tras la entrada en vigor de la ley 8/2013, el piso responde de las deudas no pagadas por el transmitente de **la anualidad en curso y las tres anteriores** (antes de esta reforma respondía solo de la del año en curso y el año natural inmediatamente anterior). Y esta responsabilidad del piso (y por tanto del adquirente) se produce independientemente de que la escritura de compraventa se inscriba o no en el Registro de la Propiedad.

- j. Domicilio

De acuerdo con lo determinado en el art. 9.1 h), el dueño ha de "comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad".

En el supuesto de que incumpla dicho deber, el mismo artículo establece que el domicilio para citaciones y notificaciones será el piso o local perteneciente a la comunidad, "surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales".

2.3. Cuestiones prácticas

a. La obligación de permitir la entrada en elementos privativos, ¿tiene algún límite?

El artículo 9 de la LPH establece una serie de obligaciones de los propietarios, tales como consentir en su elemento privativo las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, con derecho a ser resarcido de daños y perjuicios y permitir la entrada en su piso o local a los efectos arriba mencionados.

La obligación impuesta a todo propietario u ocupante de piso o local, de permitir la entrada a los efectos previstos por la norma, no atenta al principio de inviolabilidad del domicilio regulado en el art. 18.2 de la Constitución como derecho a no penetrar en el interior de un domicilio contra la voluntad de su titular, pues se trata de un derecho limitado y relativo, pues la propia constitución autoriza su restricción en determinados supuestos. En caso de local o vivienda ocupada por persona distinta a su propietario, se estima mayoritariamente que la demanda debería dirigirse contra propietario y ocupante conjuntamente.

Se englobarían en estos trabajos los necesarios para el acceso a través de las viviendas a las terrazas para instalar cuellos de andamios para reparar fachadas y posteriormente retirarlos, etc.

La obligación es clara y la actitud de oposición infundada se considera contraria a la buena fe y abusiva, de tal manera que cuando el propietario se niegue a facilitar la entrada para poder llevar a cabo las reparaciones necesarias, la comunidad

puede imponer tal entrada acudiendo al auxilio judicial contra el propietario que lo impide, pudiendo solicitar incluso la comunidad o el copropietario perjudicado indemnización de daños y perjuicios con cargo al propietario que se niega (agravación de daños, sobrecoste de ejecución, etc.). En el caso de inactividad de la comunidad, dicha acción judicial podrá ejercitarla un comunero, sea en beneficio de la comunidad o sea por estarse viendo perjudicado.

b. El acceso a la vivienda privativa, ¿da derecho a indemnización?

Como contrapeso de la obligación de permitir el acceso se encuentra el derecho a ser indemnizado de los perjuicios que se sufran y acrediten por las molestias o por el no uso del inmueble. Se afirma que se debe facilitar dicho acceso al menos a los órganos directivos de la comunidad y a los técnicos y operarios indispensables, con el máximo respeto de los derechos y facultades del afectado (entre ellos, su intimidad) y en momentos y circunstancias que menos perjuicio causen, procurando que la afección sea lo más leve y breve posible. No puede pretenderse la entrada en cualquier momento, intempestivamente, en ausencia del propietario.

c. ¿Existe procedimiento especial para obtener, por razones de urgencia, autorización de entrada?

Para la comunicación de esta situación habrá que atender a lo indicado en el art. 16.3 de la LPH, que establece que la citación a junta ordinaria se hará cuando menos con seis días de antelación, mientras que para las extraordinarias no se establece un plazo mínimo, bastando la citación con la antelación con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. En caso de urgencia, para la autorización de entrada, se podría acudir a tal junta extraordinaria.

Fuera del procedimiento civil cautelar arriba mencionado, cabe imaginar situaciones de urgencia que precisen la intervención de servicios municipales, como la actuación de los bomberos por la caída de una cornisa sobre la calle.

3. El fondo de reserva

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, es un fondo dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 % del último presupuesto ordinario de la comunidad. Con cargo al fondo de reserva la

comunidad, podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

El fondo de reserva se regula en el art. 9.1 f) de la LPH. Su constitución tiene carácter imperativo y tiende al mejor desenvolvimiento de la institución de la propiedad horizontal que viene caracterizada por la conjunción de los elementos comunes y privativos.

El artículo 9.1.f indica que "son obligaciones de cada propietario el contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación [...] La titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotada con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por ciento de su último presupuesto ordinario".

Su finalidad u objeto principal es su aplicación alternativa o complementaria en un seguro de daños o en un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones. Es una partida nueva que se introduce en el régimen comunitario de forma análoga a su tratamiento societario que, con frecuencia, inspira su normativa, aunque, naturalmente, despojada de su finalidad de lucro o contemplación de beneficios, pero manteniendo su objeto común de garantía que, en la comunidad, está referida a la atención de obras de conservación y reparación de la finca.

La obligatoriedad de su constitución no significa que un acuerdo mayoritario, aprobando el presupuesto de un determinado ejercicio, pueda ser nulo por el hecho de que no se haya contemplado la constitución del fondo de reserva, sino que debe corregirse este hecho cuando se detecte.

También se regula a través de la disposición adicional de la LPH, que ha sido modificada por la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, donde se indica que:

Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el art. 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

- a) *El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición. Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.*
- b) *En el momento de su constitución, el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 % del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.*
- c) *Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.*

La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.

Las cantidades detruidas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detruidas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior.

La cuantía del 5 % del presupuesto ordinario se estima que es el porcentaje mínimo, por lo que la junta de propietarios puede acordar mayoritariamente una mayor aportación.

La posibilidad de que la dotación del fondo no se realice en su integridad fijada en la disposición adicional posibilita que en el año de su constitución se dote con un 2,5 % mínimo y el resto se aplase para la siguiente en la que el fondo ya alcance el porcentaje legalmente establecido.

La suscripción de un contrato de seguro o de uno de mantenimiento no es un mandato imperativo y de la inexistencia de contratación no cabe derivar responsabilidad por incumplimiento de norma. Se trata de contratos diferentes e independientes. La comunidad podrá suscribir uno o ambos contratos, pero de suscribir ambos solo uno de ellos podrá serlo con cargo al fondo de reserva y el otro deberá serlo con cargo al presupuesto ordinario de la comunidad.

Es ilegal destinar el fondo a otros usos, como provisionar de fondos a abogados y procuradores para emprender acciones legales contra los vecinos.

¿Es embargable el fondo de reserva?

El fondo de reserva es un patrimonio afecto a los gastos de conservación y reparación, planteándose si se configura como un núcleo patrimonial independiente y aislado a diferencia del resto de patrimonio de la comunidad. En el art. 22.1 de la LPH se indica que la comunidad responderá de sus deudas frente a terceros con todos los fondos y créditos a su favor, de modo que el capital del fondo de reserva puede ser embargado por los acreedores de la comunidad.

4. Resumen

1. Las comunidades de propietarios no tienen personalidad jurídica, por tanto no pueden ser titulares de derechos y obligaciones. Pero en la práctica diaria, realizan distintas actuaciones de las que se derivan responsabilidades con terceras personas, o incluso con los comuneros de forma individual.
2. Elementos privativos: comprenden la parte del inmueble constitutivo de una vivienda y el local que sirve para desplegar en ella una actividad comercial o industrial.
 - Los derechos relacionados con los elementos privativos son:
 - a. Modificación de elementos arquitectónicos.
 - b. Disposición sobre los elementos comunes.
 - Obligaciones respecto a los elementos privativos:
 - a. Los propietarios no pueden perjudicar los derechos de otros propietarios, ni de la comunidad en general.
 - b. Actividades prohibidas. No se pueden realizar en los pisos o locales.
 - c. Conservación del piso o local. Han de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas.

3. Los elementos comunes: todo lo que no es un elemento privativo.

- Derechos respecto a los elementos comunes:
 - a. Derechos de propiedad y de uso y disfrute.
 - b. Obras de alteración en elementos comunes.
 - c. Reparaciones del inmueble y las servidumbres.
 - d. Derecho a las innovaciones.
 - e. Infraestructuras comunes de telecomunicación.
 - f. Innovaciones perjudiciales para el propietario o para el edificio.
 - g. Asistencia e impugnación de los acuerdos de la junta.
 - h. Ejercer los cargos de representación de la comunidad, en base al sistema que haya quedado establecido.
 - i. Exigir que todos los vecinos cumplan las normas sobre actividades molestas o prohibidas en los estatutos.
 - j. Ser compensado por los daños o perjuicios que le haya podido ocasionar una obra comunitaria.
 - k. Realizar las obras que estime conveniente dentro de su hogar, siempre y cuando no produzca alteraciones en la estructura general del edificio, ni perjudique al resto de los vecinos.

- Las obligaciones que deberán cumplir todos los propietarios respecto a las zonas comunes son:
 - a. Respeto a las instalaciones generales de la comunidad.
 - b. Reparaciones del inmueble.
 - c. Entrada por el piso o local.
 - d. Contribución a los gastos generales.
 - e. Contribución al fondo de reserva (descripción de este en el apartado siguiente).
 - f. Uso del inmueble y relaciones con los demás propietarios.
 - g. Cumplir las órdenes de la autoridad.
 - h. Cambio de titularidad del piso o local.
 - i. Presentar al notario un certificado de estar al corriente del pago de las cuotas de comunidad, cuando el propietario vaya a transmitir su piso o local.

j. Domicilio: deberá comunicar el domicilio a efectos de citaciones y notificaciones.

4. El fondo de reserva:

- El fondo de reserva es de titularidad de la comunidad y tiene carácter imperativo.
- Está dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 % del último presupuesto ordinario de la comunidad.
- Con cargo al fondo de reserva, la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.
- En el momento de su constitución, el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 % del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.