

---

# SESENTA AÑOS DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (ARTICULOS, PROPIOS)

09, noviembre



Vivimos en vertical, pero hablamos de horizontal. Traemos al caso una anécdota reciente al tratar de explicar a una inquilina sus obligaciones después de un siniestro ocurrido en una instalación común que discurre por la propiedad privada de su casero. Afirmaba con rotundidad que a ella no le afectaba la propiedad horizontal porque vivía en un edificio en vertical.

La [Ley de Propiedad Horizontal \(LPH\)](#), regula la vida en las Comunidades de Propietarios desde el otorgamiento de su Título constitutivo o Escritura de División Horizontal, hasta la extinción de la propiedad horizontal, pasando por el nombramiento de los cargos de la comunidad de propietarios a la convocatoria y celebración de las Juntas, incluyendo las mayorías necesarias para adoptar acuerdos y contribuir a los gastos comunes. Acaba de cumplir 60 años. Joven todavía, recibe invitaciones de cambio e incluso de retirada.

Una ley que en su nacimiento representó, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación “ex novo”, de manera completa, de la propiedad por pisos. En un momento de desarrollo económico en España que tanto modificaba las condiciones de vida de sus ciudadanos como necesitaba de instrumentos legales para **regular la convivencia** entre ellos, la LPH se encargó de cubrir unas exigencias sociales al establecer las normas de funcionamiento dentro de una copropiedad.

Debemos tener presente que esta ley cuenta con la singularidad de aunar dos derechos de propiedad: sobre elementos privativos y elementos comunes. **Transforma el sálvese quien pueda por el salvémonos todos.** Por este motivo no es de extrañar que, aunque sea un buen marco legal para resolver muchos conflictos y

---

situaciones problemáticas que suceden en los edificios residenciales, no está exenta de interpretaciones diferentes.

Seis décadas de profundos cambios sociales y tecnológicos han propiciado múltiples modificaciones de la Ley, pero ninguna de ellas ha logrado una verdadera actualización acorde con las necesidades reales de las comunidades del presente. Tanto es así que el Consejo General de Colegios de [Administradores de Fincas de España \(CGCAFE\)](#) lleva tiempo solicitando una nueva Ley de Propiedad Horizontal que mejore la protección de los derechos de los consumidores y usuarios, adecue la normativa a los tiempos actuales y garantice los derechos de las Comunidades y sus Propietarios.

Pero la principal cuestión es que la actual LPH trata de establecer un marco para el entendimiento en las CCPP, y por lo tanto es necesario comprenderla e interpretarla correctamente. Por esta razón a continuación vamos a exponer, desarrollar y aclarar los principales contenidos y aspectos que trata, así como los derechos y obligaciones que otorga.

### *En primer lugar, ¿qué es la propiedad horizontal?*

El artículo 396 de nuestro [Código Civil](#) establece como propiedad horizontal "*Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio*". Por lo tanto, la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino **un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios** de los bienes privados y los bienes comunes de un edificio. De este modo, permite la convivencia y el mantenimiento de los bienes comunes.

### *Los órganos de gobierno de una Comunidad de Propietarios.*

La LPH establece en su artículo 13 que los órganos de gobierno de la Comunidad de Propietarios son los siguientes:

- La Junta de propietarios.
- El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.
- El secretario.
- El administrador.

---

En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la Junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta ley atribuye a los anteriores. Salvo el cargo de Presidente, que **debe existir siempre y en todas las comunidades**, los otros son opcionales. En este caso, quien ejerza el cargo de Presidente asumirá dichas responsabilidades.

El presidente **debe ser forzosamente uno de los propietarios de la comunidad**. Puede ser nombrado por acuerdo mayoritario de los propietarios, por turno rotatorio o por sorteo. Su mandato será por un período de un año. Sus principales misiones son **representar legalmente a la comunidad de propietarios**, convocar y presidir las juntas, firmar las actas de las juntas, solicitar los pagos de la comunidad, firmar certificaciones de pagos, ordenar los trabajos y las obras necesarias, supervisar las obras que afecten a elementos comunes de la comunidad o requerir a otros vecinos el cese de actividades molestas, entre otras.

Como hemos apuntado, el cargo de administrador puede ser ejercido por el presidente de la comunidad, pero resulta altamente recomendable que delegue este puesto en un **Administrador de Fincas Colegiado**. Así lo establece la LPH en su artículo 13.6, donde dicta que los administradores deben aportar "*calificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer sus funciones*", las cuales se enumeran en el artículo 20 y son fáciles de recordar mediante el acrónimo VAPEA:

- Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- 
- Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- 
- Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- 
- Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- 
- Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- 
- Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta.

---

Un Administrador de Fincas Colegiado es siempre **garantía de un servicio eficaz, independiente y responsable**, ya que su labor contará con el amparo jurídico del Colegio Oficial, además de los [seguros necesarios que protejan su patrimonio y el de sus actuaciones](#) ante los administrados

*El importante papel de las juntas de propietarios.*

El Tribunal Supremo, en su Sentencia Civil Nº 42/2008, define la Junta de Propietarios como “*el órgano superior, que decide todas las cuestiones comunitarias y goza plenamente de las facultades para las actuaciones en el inmueble y, de hecho, nadie puede suplir sus competencias; la aprobación de cuentas, los presupuestos ordinarios y extraordinarios, las normas de funcionamiento, la autorización de obras, el nombramiento y cese de cargos y, en definitiva, cualquier decisión pasa por el previo acuerdo de la Junta*”. Sus funciones, que se encuentran enumeradas en el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, son las siguientes:

- Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- 
- Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.
- Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador.
- Aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior.
- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

La Ley de Propiedad Horizontal establece en el artículo 16.1 que las juntas ordinarias **deben celebrarse, al menos, una vez al año**, para aprobar los presupuestos y las cuentas. Además de esa convocatoria obligatoria, se establece que **se pueden convocar más juntas ordinarias** cuando lo considere conveniente el presidente o lo pidan la cuarta parte de los propietarios, o un número de éstos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación. La convocatoria de las Juntas ordinarias debe hacerse con una antelación mínima de seis días.

---

Ante el grave incremento de nuevos casos y rebotes de coronavirus que se están produciendo, para minimizar el riesgo de contagio en las Comunidades de Propietarios, el [Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas \(CGCAFE\)](#) ha solicitado al gobierno el aplazamiento de las aproximadamente 100.000 reuniones que celebran cada mes las Comunidades de Propietarios o que éstas puedan realizarse por medios telemáticos. La LPH no contempla nada relativo a [la realización de juntas virtuales](#), y sólo en su artículo 15 señala que “La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria”.

*¿Es una ley solidaria y democrática?*

Veamos cómo se aplican algunos de sus artículos en el día a día de las fincas urbanas:

En el artículo 9 de la LPH podemos encontrar **las obligaciones del propietario** comenzando por el respeto a las instalaciones y su adecuada conservación, tanto del piso propio como de las zonas comunes. También destaca la de contribuir con arreglo a su cuota de participación a los gastos del inmueble y al fondo de reserva. Así, el artículo 22 establece la responsabilidad subsidiaria del propietario frente a las deudas de la comunidad en función de su cuota de participación. En el apartado de convivencia es de destacar el tratamiento de las actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por otro lado, el artículo 10 de la misma ley indica cuáles son **las obligaciones que las comunidades deben realizar**, sin que sea necesario el acuerdo previo de la Junta de propietarios e independientemente de que se modifiquen o no el Título Constitutivo o los Estatutos:

- 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.
- 
- 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.

En cuanto a este aspecto, debemos tener en cuenta que la Comunidad de Propietarios, pese a no tener personalidad jurídica propia, será considerada **promotora** de cualquier obra que realice en sus instalaciones, y si para la ejecución de una obra contrata trabajadores autónomos o empresas, se le considerará **contratista principal** además de promotora (lo que conllevará unas responsabilidades extras derivadas de la prevención de riesgos laborales).

---

Por este motivo será esencial que cuente con un buen [seguro Todo Riesgo Rehabilitación](#) que proteja a la Comunidad y a los propietarios de consecuencias económicas de los imprevistos que puedan surgir en toda clase de obras de rehabilitación o reforma, durante su ejecución y el periodo posterior de mantenimiento.

*¿Te hemos ayudado a comprender la importancia de la propiedad horizontal?*

Comparte con nosotros tu caso porque en la [Correduría de Seguros José Silva](#) somos expertos en [pólizas para Comunidades de Propietarios](#) y [Administradores de Fincas](#). Conocemos bien la propiedad horizontal y vertical. Estamos certificados por [QSIM](#) y la Asociación de relación con clientes AEERC y nuestra actividad está integrada en el marco colectivo de la Asociación Profesional Cojebro, el Colegio Profesional de Mediadores de Seguros de Madrid y el organismo internacional BIPAR, entidades que velan por los intereses de los consumidores de seguros. Escríbenos a nuestra dirección de correo [josilva@josilva.com](mailto:josilva@josilva.com). También puedes contactarnos través de [nuestra página web](#) o llamándonos al teléfono **915353009**. Estaremos encantados de ayudarte.

## **Comentarios**