

LA POSICION JURIDICA DE LAS CORPORACIONES LOCALES COMO TITULARES DOMINICALES DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

JULIO ALVAREZ MERINO

SUMARIO: I. Las Corporaciones Locales como copropietarias de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal: A) Introducción. B) Posibilidad jurídica de la existencia de comunidades en que una Corporación Local ostente la cualidad de comunero. C) Régimen jurídico aplicable. II. La participación de las Corporaciones Locales en el funcionamiento de las comunidades de propiedad horizontal: A) Derechos de la Corporación propietaria. B) Obligaciones de la Corporación propietaria. C) La modificación física de la cosa común. D) La disposición de los elementos comunes susceptibles de enajenación. E) Los órganos de la comunidad: a) La junta de propietarios. b) El presidente y el administrador.

I. LAS CORPORACIONES LOCALES COMO COPROPIETARIAS DE BIENES SOMETIDOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD HO- RIZONTAL

A) Introducción

El Título III del Libro II del Código Civil, artículos 392 y siguientes, regula el régimen jurídico de las comunidades de bienes, siendo de aplicación dichos preceptos a todas las situaciones de dominio compartido, quienes quiera sean sus titulares.

Redactados los mencionados artículos antes del año 1888, fecha de aprobación del citado Cuerpo Legal, el régimen jurídico de la copropiedad ha sufrido una importante alteración con la publicación de la Ley

49/1960, de 21 de Julio, sobre Propiedad Horizontal. El artículo 1 de la misma impone una nueva redacción del 396 del Código Civil, determinando el concepto de propiedad horizontal.

Hay un matiz de enorme importancia jurídica que diferencia ambas regulaciones. La comunidad de bienes se rige por contratos, y, en su defecto, por las prescripciones del Código Civil, de carácter dispositivo. Por el contrario, la copropiedad horizontal se rige por su legislación específica, y, en lo que a ella no sea contrario, por contrato suscrito de común acuerdo entre los comuneros.

B) Posibilidad jurídica de la existencia de Comunidades en que una Corporación Local ostente la cualidad de comunero

Introducida la cuestión, es preciso plantearse ahora la posibilidad de que las Corporaciones Locales sean parte integrante de una comunidad horizontal. La pregunta no es ociosa, puesto que desde el punto de vista práctico la condición de comunero conlleva un gran número de limitaciones jurídicas que, en abstracto, no son de conveniente predicación para la actividad del ente rector de un Municipio o Provincia. El ser propietario de una cosa compartida supone el sometimiento a unos regímenes de sesiones, quorums, acuerdos, etc, previstos en beneficio de particulares, y que en gran medida constituyen una seria cortapisa para la actividad corporativa, más aún cuando la cosa condominada esté afecta a un servicio público.

Esto no obstante, en la práctica las Corporaciones Locales encuentran innumerables situaciones en que se ven envueltas en regímenes comunitarios de propiedad.

El tratamiento jurídico de la posibilidad de que una Corporación Local acceda a la copropiedad de una cosa de las previstas en el artículo 392 del Código Civil o en el 1 de la Ley de Propiedad Horizontal es divergente. En efecto, cabe afirmar que aquéllas pueden en cualquier momento evitar la condición de condueño de una cosa prevista en el primero de los citados preceptos, negándose a otorgar su voluntad contractual al constituirse la comunidad. Aún cuando ésta se constituya por voluntad inicial de un tercero, para que la Corporación se obligue y acceda a su derecho será precisa su anuencia. Pensemos en la copropiedad sobre una cosa transmitida por herencia de un particular al Municipio, o por donación. Al Ayuntamiento o Diputación siempre resta la facultad de rechazar aquélla o no consentir en ésta. Son los artículos 10 del Re-

glamento de Bienes de las Entidades Locales y 618 del Código Civil. Esta afirmación no es sostenible, claro es, cuando el régimen de comunidad viene impuesto a la Corporación por ministerio de la Ley. Este, y no otro, es el caso que nos ocupa.

C) Régimen jurídico aplicable

El supuesto más común, que aquí se va a examinar, es el de la participación contractual de una Corporación en un régimen de propiedad horizontal por adquisición de una vivienda o local de los descritos en el artículo 1 de la Ley 49/1960, de 21 de Julio.

La participación del Ayuntamiento o Diputación en la comunidad es siempre una obligación derivada de la transmisión de uno o más inmuebles, y lleva consigo la obligatoriedad de que la Corporación se someta a la Ley de Propiedad Horizontal y a los Estatutos rectores de la comunidad. A cambio accede el Ente Local a una parte alícuota de la cosa común, y ese derecho pasa a ser objeto de regulación por el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

Parece ociosa la cuestión de la naturaleza jurídica de las copropiedades de la Corporación en el régimen de propiedad horizontal, pero en la práctica puede plantear problemas muy complejos. No hay duda de que, como derecho accesorio que son, las cosas compartidas siguen el destino de la principal. La escaleras o el ascensor de acceso a un local en que el Ayuntamiento ha instalado una biblioteca siempre serán, respecto de la participación del Ente local, un bien demanial de servicio público del artículo 4 núm. 1 apartado a) del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Pero la participación que ese mismo Ayuntamiento pueda adquirir respecto del jardín privado del edificio o de la vivienda del portero no es calificable como tal, y estaremos ante un bien patrimonial de propios, regulado en el artículo 5 núm. 2 apartado a) del mismo Reglamento.

Ahora bien, la aplicabilidad del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales y en general de toda la legislación jurídico-pública que rige la actividad de estas Corporaciones no puede afirmarse respecto de las copropiedades previstas en la Ley de Propiedad Horizontal sino muy cautelosamente, y ello porque, básicamente, el régimen jurídico aplicable no es otro que la propia Ley 49/1960 y los Estatutos de la comunidad correspondiente. En lo que a ellos no se opongan serán de consideración las normas de Derecho Administrativo.

Pues bien, del análisis de las reglas contenidas en la Ley 49/1960, de 21 de Julio, destacan tres aspectos:

1º) La alteración de los artículos 8 y 107 de la Ley Hipotecaria, recogida en el artículo 2 de aquella, otorga al dueño de la obra construida la facultad de fijar las partes alícuotas de los elementos individuales, de cuya proporción derivan los derechos y deberes de la Corporación. Este porcentaje no puede ser alterado sino por acuerdo unánime de los comuneros (artículo 3).

2º) El artículo 4 de la Ley 49/1960 regula la división de la cosa común, prevista en el artículo 400 del Código Civil.

3º) El artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en su párrafo tercero, niega los derechos de tanteo y retracto a los codueños, en los casos de enajenación de un piso o local. Se alteran así los artículos 404 y 1.522 del Código Civil, agilizando y asegurando las transmisiones.

La segunda fuente normativa son los Estatutos de la Comunidad, que se regulan en la propia Ley de Propiedad Horizontal, mandando ésta sean recogidos en el título de propiedad correspondiente. Ello conlleva la necesidad de que se fije la cuota de participación de cada piso o local, de la que derivan los derechos y deberes de cada condueño.

La fijación de dicha cuota no es arbitraria. El artículo 5 de la Ley indica su determinación "por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes".

La competencia otorgada por la Ley para la aprobación de los Estatutos lo es preferentemente al propietario único del edificio. Es una solución peligrosa, por cuanto se deja en una sola mano la regulación de la convivencia de una colectividad de vecinos.

Los criterios expuestos para la determinación de las partes alícuotas suponen un correctivo a aquella discrecionalidad, y abren el camino jurisdiccional para los comuneros disidentes o que se puedan sentir perjudicados en la distribución de los porcentajes. Este es el derecho que puede asistir a una Corporación que se considere discriminada con tal moti-

vo. Nótese, no obstante, que la Ley prevé la única solución posible, pues no es imaginable que los elementos individuales de un edificio sean enenables sin fijar previamente las cuotas de los elementos comunes.

La segunda solución contemplada en el artículo 5, la determinación de los Estatutos por acuerdo de todos los propietarios existentes, debe entenderse como subsidiaria o sustitutoria de la anterior. Lo confirma el propio artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Y el artículo 16 de la misma obliga a que los acuerdos de los copropietarios en materia de aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos sean adoptados por unanimidad.

Salvo en este supuesto, la Corporación Local adquirente de un elemento individual de un edificio se ve sometida a los Estatutos de la copropiedad, que al cabo tienen la consideración jurídica de contrato regulador del condominio.

La posición jurídica de la Corporación en este contrato es absolutamente atípica. Se trata claramente de un contrato de naturaleza civil, consecuencia de otro principal, cual es la adquisición de un elemento individual por parte del Ayuntamiento o Diputación. Este se ve obligado a celebrarlo. Serían, pues, aplicables en teoría los preceptos recogidos en el Real Decreto 3046/1977, de 6 de Octubre, Texto Articulado Parcial de la Ley 41/1975, de Bases del Estatuto de Régimen Local, y en el Reglamento de Contratación de las Corporaciones Locales. Y, dentro del primer texto legal de los citados, el artículo 109 núm. 3 afirma que los contratos que no tengan carácter administrativo se regirán en cuanto a su preparación y adjudicación por sus normas administrativas especiales y; en su defecto, por las disposiciones de la presente Ley sobre preparación y adjudicación de los contratos de obras, gestión de servicios y suministros, que se aplicarán por analogía a la figura contractual de que se trate.

En la práctica no resulta posible la aplicación del precepto transcrito. La Corporación se ve compelida a contratar. Es un contrato forzoso, tanto en la voluntad del Ente local, que es irrelevante en este orden, como en su contenido, que ya está prefijado. Es una verdadera adhesión. La Corporación se adhiere por voluntad de la Ley a un contrato cuyo contenido ha sido aprobado por decisión de un tercero, el constructor o la junta de propietarios.

II. LA PARTICIPACION DE LAS CORPORACIONES LOCALES EN EL FUNCIONAMIENTO DE LAS COMUNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Dentro de este título de carácter general van a ser analizados los preceptos de la Ley 49/1960 que tratan de los derechos y deberes de los copropietarios en relación con la cosa común, así como los actos de administración y disposición sobre la misma.

A) *Derechos de la Corporación propietaria*

El artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal conjuga los intereses del propietario individual con los de la comunidad, facultando la alteración del elemento individual sin perjudicar la situación de la cosa condominada. La necesidad de dar cuenta de dichas obras de alteración al resto de los copartícipes permite que una Corporación Local, por necesidades del servicio público a que esté afecto su vivienda o local, lleve aquéllas a cabo sin necesidad de previa autorización de la comunidad, y respetando siempre la estructura de los elementos comunes. A tal fin basta que el Presidente del Ayuntamiento o Diputación, en su calidad de representante de la misma, notifique anticipadamente a los comuneros la obra que se va a realizar.

Un segundo derecho para las Corporaciones Locales comuneras de una propiedad horizontal es el recogido en el artículo 8 de dicha Ley, que previene que “los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte.

En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas restantes”.

El artículo contiene serias implicaciones para los supuestos en que una Corporación Local pretende ampliar un local destinado a servicio público con otro elemento individual de la misma comunidad. El mandato legal obligaría a que dichas ampliaciones fueran sometidas a la aprobación de la junta de propietarios, en manos de quien, en última instancia, se deja la decisión definitiva sobre la virtualidad de un contrato pri-

vado entre dos partes copropietarias o la mera alteración de una cosa objeto de propiedad no compartida. Desde este punto de vista el precepto parece muy criticable. La actuación de la junta de propietarios debería limitarse a la comprobación de que las alteraciones físicas o jurídicas de los elementos individuales no perturban la cosa común, así como a la fijación de las nuevas cuotas con estricta sujeción a la Ley y a los Estatutos de la comunidad.

Pues bien, desde la defensa de los intereses de las Corporaciones Locales como Entes prestadores de servicios, el inconveniente de la eventual desaprobación comunitaria a un proyecto de modificación de un local municipal o provincial puede y debe salvarse con la institución de la expropiación forzosa cuando ello sea posible, aplicable dicha institución tanto a los elementos individuales como a aquellos elementos comunes susceptibles de enajenación que deben resultar afectos a un interés público o utilidad social. Se salva así la parte jurídica de la cuestión, y quedan solventadas las oposiciones de los comuneros a las adquisiciones de bienes por parte de una Corporación Local, previstas en el mismo artículo 8.

Pero ¿Y si la Corporación precisa físicamente un elemento individual que ya es de su propiedad para la instalación de un servicio público contando con oposición de la junta de propietarios? En este supuesto los intereses de la Provincia o el Municipio quedan supeditados a la voluntad favorable de algunos particulares, aunque ello pueda parecer sorprendente. Pero el Derecho Público no ha previsto figura jurídica alguna que pueda salvar la incómoda regla de Derecho privado que se acaba de transcribir.

B) *Obligaciones de la Corporación propietaria*

El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal refiere las obligaciones de cada propietario:

“Primera.- Respetar las instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

Segunda.- Mantener un buen estado de conservación su propio piso 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 debe responder”.

Es interesante detenerse en el régimen jurídico de la responsabilidad patrimonial de la Administración Local con motivo u ocasión del funcionamiento de un servicio público instalado en el seno de una copropiedad horizontal. El precepto no está pensado para las Corporaciones de Derecho Público, y se refiere claramente a los supuestos de responsabilidad contemplados en los artículos 1.902 y siguientes del Código Civil, que serían exigibles a cualquier comunero por vía jurisdiccional ordinaria, interponiendo en su caso reclamación previa a la vía civil cuando el demandado fuera Diputación o Ayuntamiento.

Pero en la práctica no puede ser así. La existencia de una Corporación Local en la comunidad es un factor de distorsión suficiente para predicar respecto de ella la inaplicabilidad de la expuesta regla segunda del artículo 9 de la Ley 49/1960. Parece seguro, por contra, afirmar que la comunidad o copropietarios que deseen exigir responsabilidad a su participe Administración lo han de hacer por vía administrativa y posterior contenciosa, con sujeción a los preceptos de la Ley y Reglamento de Expropiación Forzosa, sobre el supuesto de que la vivienda o local en cuestión estén afectos a un servicio público.

En cualquier caso, las acciones de resarcimiento son irrenunciables para cada uno de los interesados, aún cuando en tal sentido lo acuerde la junta de propietarios de la comunidad. Así lo estima una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 10 de Noviembre de 1967.

Otras obligaciones expuestas en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal son:

“Tercera.- Consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las cuatro quintas partes de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios.

Cuarta.- Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores”.

Estamos ante otro supuesto que puede resultar extraordinariamente oneroso para una Corporación Local, hasta el punto de obligarle a cerrar, por ejemplo, un local en el que sea prestado un servicio público. Esto no obstante, no parece que la Administración pueda sustraerse a la aplicación del precepto, restándole tan sólo la vía del resarcimiento,

la cual puede resultar manifiestamente insuficiente para paliar el interés público lesionado.

El mismo artículo 9 expone las dos últimas obligaciones de los copropietarios:

“Quinta.- 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, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Al pago de estos gastos producidos en el último año y la parte vendida de la anualidad corriente estará afecto el piso o local, cualquiera que fuese su propietario actual y el título de su adquisición, siendo este crédito a favor de la comunidad de propietarios preferente a cualquier otro, y sin perjuicio de las responsabilidades personales precedentes”.

La especial cualificación jurídica que ostentan los bienes propiedad de los Entes locales convierten el segundo párrafo de los expuestos en inaplicable para aquéllos.

“Sexta.- Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares, y responder ante éstos de las infracciones cometidas por el que ocupe su piso, sin perjuicio de las acciones directas que procedan.

Para la aplicación de las reglas precedentes se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes”.

C) *La modificación física de la cosa común*

Los artículos 10 y 11 de la Ley tratan de este asunto del siguiente modo:

“Ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación

exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele 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.

En todo caso, las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán el consentimiento expreso de éste” (artículo 10).

El precepto es una salvaguarda para la posición jurídica de la Corporación Local en el ámbito de los intereses privados que, generalmente, mueven a este tipo de actuaciones, por cuanto aquélla puede quedar al margen de toda reforma que no sea de su interés. Del concepto de disidencia se tratará en otro lugar.

El artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal confirma este estado de cosas, al enseñar que “La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos”.

D) La disposición de los elementos comunes susceptibles de enajenación

La Ley de Propiedad Horizontal no contiene reglas relativas a la división y derecho de disposición que los comuneros ostentan respecto de la cosa condominada, quizá porque sustenta el principio básico de la inenajenabilidad de dichos elementos. Dicho principio no es sostenible en términos absolutos, pues el propio artículo 4 de la Ley previene, si bien con carácter excepcional, la posibilidad de dividir alguna de las cosas compartidas, lo que conlleva, obviamente, la facultad de enajenarlas.

La combinada interpretación de los artículos 4 de la Ley de Propiedad Horizontal y 404 del Código Civil lleva a la conclusión de que la Corporación Local que así lo desee puede compeler a la comunidad a

enajenar la cosa común susceptible de ello, mediante el ejercicio de la acción prevista para su división. Y, respecto de dicha enajenación, no son de aplicación los derechos de tanteo o retracto de los comuneros, como ya se expuso.

Este planteamiento, que parece claro en teoría, puede resultar extraordinariamente complejo en la práctica, si se dan dos factores concurrentes: falta de unanimidad de los copropietarios en la voluntad de transmitir su cuota y/o acuerdo de la junta de propietarios decidiendo la no enajenación del bien. Contra ambas posturas puede el Ayuntamiento o Diputación ejercer acción judicial en vía ordinaria, intentando hacer efectivo su derecho.

Pues bien, reconocida tal facultad a la Corporación, se precisa su voluntad, junto con la de los demás copropietarios, para donar o vender la cosa. Llegados a este punto, y habida cuenta de la calificación de "bien patrimonial de propios" que la cosa enajenable debe poseer, serían de aplicación las normas del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales sobre disposición de éstos.

El tema se complica extraordinariamente entonces, porque los artículos 94 y siguientes de este último texto legal no están previstos para supuestos como el que nos ocupa.

A tenor del artículo 95, el Ayuntamiento o Diputación no podría hacer donación de su cuota sino a Entidades o a Instituciones públicas para fines que redunden en beneficio de los habitantes del término municipal.

Ello conlleva que o bien la Corporación impone a los demás condueños la persona del donatario, o bien si el resto de copropietarios quiere hacer donación de la cosa común a un particular aquella se negará a otorgar su voluntad de disponer gratuitamente, por así imponérselo el artículo 95 ya citado.

Algo parecido ocurre con las enajenaciones onerosas del condominio. El artículo 98 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales prevé que estos actos de disposición se realicen por subasta pública, conduciendo a un enorme absurdo jurídico. La Corporación podría manifestar su voluntad anuente de vender, pero su cuota se transmitiría mediante licitación, mientras que las demás cuotas podrían trasladarse dominicalmente de modo directo. La división de la cosa común daría lugar

a dos transmisiones diferentes, con la posibilidad de que a aquélla accediesen uno o más dueños. Y en este último caso éstos, a su vez, deberían ejercitar una nueva acción de división de la comunidad.

Las soluciones absurdas no pueden ser soluciones jurídicas. La naturaleza de las cosas exigiría que para la división de la cosa común las Corporaciones Locales puedan disponer libremente su parte alicuota, a pesar de las rígidas normas de la legislación de régimen local, aunque para ello no exista fundamento de Derecho.

E) *Los órganos de la comunidad*

Los artículos 12 y siguientes regulan la composición y funcionamiento de los órganos gestores de los elementos comunes, en una sistemática confusa y desordenada que aquí se tratará de ordenar.

a) La Junta de Propietarios

Aunque la Ley no lo diga, todos los comuneros forman un órgano colegiado representante de los intereses de la comunidad. Es la junta de propietarios. De ella sólo pueden sustraerse las comunidades cuyo número de propietarios de pisos o locales no exceda de cuatro, expresándolo de común acuerdo en los Estatutos. En dicho supuesto se acogen al régimen de administración del artículo 398 del Código Civil (artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Funciones:

A la Junta de Propietarios corresponde aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes (artículo 13 párrafo segundo de la Ley).

He aquí un grave conflicto legislación pública-legislación privada cuando uno de los copropietarios es una Corporación Local. Puede ocurrir que la aprobación del plan por parte de la junta de propietarios sea anterior a la que aquélla haga de su propio Presupuesto Ordinario, en cuyo caso el Ayuntamiento o Diputación deberá oponerse a dicho plan aunque esté de acuerdo con su formulación, con la agravante circunstancia de que tampoco hará efectivos los pagos que se deriven de su posición de comunero, por falta de consignación presupuestaria.

“Tercero.- Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de me-

jora y recabar fondos para su realización”.

Otro tanto cabe decir del apartado tercero.

“Cuarto.- Aprobar o reformar los Estatutos y determinar las normas de régimen interior.

Quinto.- Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común”.

Los apartados cuarto y quinto son de una sencilla formulación, pero de una gran conflictividad práctica. La amplia cláusula del último de ellos suele traer consigo decisiones comunitarias gravemente perjudiciales para algunos propietarios, entre los que generalmente se encontrará la Corporación Local interesada y, lo que es más grave, con apoyo en el artículo 13 apartado quinto de la Ley, la comunidad aprueba todo tipo de gastos extracomunitarios.

La posición del Ayuntamiento o Diputación debe ser la disidencia prevista en el artículo 10 de la Ley, en la seguridad de que tal gasto no le vinculará ni le será exigible, a tenor del primer párrafo del mismo precepto.

Régimen de reuniones:

El artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal enseña que “La junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que 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 por 100 de las cuotas de participación”.

Del párrafo transcrito parece deducirse la existencia de dos tipos de reuniones: la ordinaria, a celebrar una vez al año para la aprobación de presupuestos y cuentas, y las extraordinarias. Estas últimas, a instancia del presidente o un cuarto de los propietarios, sean en número o en cuotas de participación. A dicho régimen ha de someterse la respectiva Corporación Local.

La convocatoria la hace el presidente, y, en su defecto, los promotores de la reunión, con indicación de los asuntos a tratar y hora, día

y lugar de la junta entregándose las citaciones por escrito, en el domicilio que hubiere designado cada propietario y, en su defecto, en el piso a él perteneciente.

Es conveniente que la Corporación interesada fije como domicilio para notificaciones el de la Casa Consistorial, de modo que aquéllas sean debidamente tratadas en el Registro General. La entrega de las citaciones en el piso o local de propiedad de la Entidad Local resta seguridad y operatividad a los representantes del Ayuntamiento o Diputación, siendo frecuente causa de inasistencia a las reuniones de la junta de propietarios, con las consecuencias que de ello se puedan derivar.

Por último, el artículo 15 previene que “La citación para la junta ordinaria anual se hará, cuando menos, con seis días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados. La junta podrá reunirse válidamente aun sin convocatoria del presidente, siempre que concurran la totalidad de los propietarios y así lo decidan”.

Los seis días de antelación previstos para la citación previa a la junta ordinaria anual parecen plazo suficiente para que la Corporación pueda darse por enterada y asistir a ella debidamente representada, siempre que la notificación sea entregada en el Registro General, por la conveniencia ya expuesta. No existe el mismo tipo de garantías para las juntas extraordinarias, por lo cual los representantes del Ente Local deben acelerar los trámites para, una vez notificada su celebración, proveer lo necesario para su asistencia.

Por otro lado, la necesidad de que las juntas espontáneas se celebren con asistencia de todos los propietarios impide que la Corporación se vea afectada por acuerdos imprevistos en cuya adopción no esté presente. Puede decirse que en las comunidades en las que uno de los copropietarios sea una Corporación Local tal tipo de acuerdos serán prácticamente inadoptables.

Acuerdos:

A tenor del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, “Los acuerdos de la junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:

Primera.- La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos.

Los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes y, si en el plazo de un mes a contar de dicha notificación no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad”.

El precepto prevé muy acertadamente la total concurrencia de voluntades en materia tan importante como la de los estatutos comunitarios, con una adecuada vía de ratificación que garantiza la seguridad jurídica de los ausentes a la junta. Se impiden así acuerdos abusivos o lesivos para algunos propietarios.

“Segunda.- Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se procederá a una nueva convocatoria con los mismos requisitos de la primera, y en la que serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a la vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre al pago de costas”.

La segunda regla del artículo 16 combina con acierto el régimen de mayorías personales con el de cuotas, exigiendo ambas para la adopción de acuerdos. Supone un apartamiento del régimen general de administración comunitaria previsto en el artículo 398 párrafo segundo del Código Civil, reforzando la seguridad jurídica de los propietarios minoritarios en partes alícuotas, como generalmente será el caso de las Corporaciones Locales.

Asistencia:

Según el artículo 14, “La asistencia a la junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito por el propietario”.

El aspecto relativo a la asistencia de la Corporación a la junta de propietarios es extraordinariamente complejo. El inconveniente principal deriva del hecho de que a menudo el Ayuntamiento o Diputación pertenece a varias comunidades de propietarios, o bien sus reuniones se celebran en días incompatibles con la asistencia de los corporativos, etc. Por ello la regla general suele ser la inasistencia de la Corporación, a pesar de los perjuicios que ello le podría deparar.

Cuestión ajena es quién debe representar a la Entidad Local. Su representante legal es el Presidente corporativo, y en su defecto los Tenientes de Alcalde o de Diputado. En principio, a ellos corresponde la asistencia a la junta de propietarios, convenientemente asesorados por los servicios jurídicos de la Corporación. En cualquier caso, nada obsta a que si las ocupaciones del Presidente no le permiten asistir a dichas reuniones, delegue en algún corporativo, nunca en un funcionario.

Ahora bien, la asistencia de un corporativo a las juntas de propietarios no resuelve todos los problemas. Los órganos individuales y colegiados de una Corporación Local ostentan un listado de competencias concretas previsto en la legislación de régimen local. La representación que de aquélla ostenta su Presidente no le faculta para obligar al Ayuntamiento o Diputación más que en el ámbito de su competencia. Es improbable que un Alcalde pueda otorgar su voluntad representando a la Corporación en el seno de una junta de propietarios que acuerde concertar un contrato de arrendamiento o una adquisición de un inmueble, o realizar un gasto cualquiera. Tal será competencia de otros órganos municipales, y sería preciso contar con los informes correspondientes. Ello es incompatible con la necesidad de manifestar la voluntad corporativa en un momento dado, en el momento en que se reúne la junta de propietarios.

El asunto es especialmente grave. La jurisprudencia ha declarado en sentencia de 12 de Mayo de 1972 que el arrendamiento de una cosa común es un acto de administración de la comunidad. Como tal, para la adopción de dicho acuerdo basta aprobación mayoritaria. O sea, si una Corporación se opone a un arrendamiento determinado y éste es aprobado por los demás copropietarios, el acuerdo es válido, y el Ayuntamiento o Diputación habrán concertado una relación contractual en contra de su propia voluntad. Esto desde el punto de vista jurídico-público sería inimaginable.

La contradicción no es fácilmente salvable, pues la Corporación no le resta facultad de remitir a los comuneros al procedimiento adminis-

trativo. En la práctica lo conveniente será que, en los asuntos que así proceda, el representante de la Corporación haga salvar la responsabilidad de ésta oponiéndose a todo acuerdo lesivo a sus intereses, para que una vez estudiado por los servicios jurídicos el Ayuntamiento o Diputación ejerza la acción que le convenga.

Impugnación de Acuerdos Sociales:

El artículo 16 reglas tercera, cuarta y quinta de la Ley de Propiedad Horizontal es de una gran importancia práctica, y su interpretación presenta varios aspectos de interés:

En primer lugar, la Ley 49/1960 aclara el concepto de disidente, del que deriva la legitimación para la impugnación de acuerdos comunitarios. Son disidentes los votantes en contra y los ausentes en un acuerdo de la junta de propietarios. Ello conlleva la seguridad para las Corporaciones Locales de que su ausencia de una determinada reunión no implicará indefensión respecto de los acuerdos en ella adoptados, pues dichos acuerdos le serán más tarde notificados, y podrá impugnarlos en plazo de treinta días ante el Juzgado de Distrito correspondiente.

En segundo lugar, la inmediata ejecutividad de los acuerdos impugnados implica la obligatoriedad de que la Corporación proceda a su cumplimiento, en la parte que le corresponda, sin perjuicio de resarcimiento una vez obtenida sentencia favorable. Nótese que se trata quizá del único supuesto de nuestra legislación en que los particulares gozan del privilegio de ejecutividad de sus actos frente a la Administración, exactamente la hipótesis contraria al contemplado en la Ley de Procedimiento Administrativo.

En tercer y último lugar, la acción prevista en el artículo 16 deberá ejercerse con las formalidades contempladas en la legislación de régimen local. O sea, mediante acuerdo plenario de la Corporación precedido de informe de Letrado.

b) El Presidente y el Administrador

El último comentario versa sobre la posibilidad y procedencia de que las Corporaciones Locales desempeñen los cargos de presidente o administrador de la junta de propietarios. La posibilidad debe resolverse afirmativamente, y deriva del mero hecho de ostentar la condición de comunitario. La oportunidad o procedencia es más dudosa. En principio, la legislación de régimen local no prevé la facultad de los Entes locales de dirigir la administración de los intereses privados de una comunidad ho-

rizontal, pero ésta se contiene en la Ley 49/1960. Y a veces la facultad, renunciable como tal, se convierte en obligación, cuando la designación del presidente se hace por turno anual, por ejemplo.

¿Cómo ejercerá la Corporación la presidencia o administración de una comunidad de propiedad horizontal? Es una situación verdaderamente atípica, pero la lógica aconseja que las facultades derivadas de dichos cargos se ejerzan por los representantes del Ayuntamiento o Diputación, asistidos por sus servicios técnicos y jurídicos.