

## ¿ES CONSTITUCIONAL PRIVAR A UNA PERSONA JURÍDICA DEL DESALOJO EXPRESS POR OCUPACIÓN ILEGAL (“OKUPACIÓN”)?



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

9.5.2018

Actualizamos con un nuevo informe que incluye el texto consensuado remitido al Senado. El artículo de la polémica dispone que: “Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.»

ANTECEDENTES 26.4.2018

Las bases de la polémica de la discriminación a las personas jurídicas en la Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas.

En la votación de enmiendas de la Proposición de Ley de garantía de la seguridad y convivencia ciudadanas frente a la ocupación ilegal de viviendas en la Comisión de Justicia del Congreso de los diputados, **se han excluido del proceso** de desahucio exprés **a las PERSONAS JURÍDICAS**. La posible inconstitucionalidad de la discriminación de las personas jurídicas. La Constitución no hace pronunciamientos en relación a la titularidad por parte de las personas jurídicas de derechos fundamentales. Es evidente que algunos de estos derechos son sólo posible que ostenten las personas físicas, como el derecho a la integridad física (art 15 CE), aunque en otros casos se predica la titularidad de las personas jurídicas, por ejemplo a la libertad de creación de centros docentes (art 27.6 CE). Las soluciones entran en correspondencia con cada caso específico. Sin embargo cabe decir que la jurisprudencia constitucional



ha extendido la protección a otros derechos, como la inviolabilidad del domicilio y el honor. Igualmente se ha extendido a la tutela judicial efectiva (art 24 de la CE). En este caso estaría en juego el derecho a la propiedad (art 33 CE), por lo que habría base para llevarlo al constitucional por discriminación procesal en la tutela efectiva de recuperación de la propiedad.

## LA COMISIÓN DE JUSTICIA ENVÍA AL SENADO LA MODIFICACIÓN DE LA LEY DE ENJUICIAMIENTO PARA PROTEGER LA PROPIEDAD PRIVADA FRENTE A LA OCUPACIÓN ILEGAL

La Comisión de Justicia envía al Senado la modificación de la Ley de Enjuiciamiento para proteger la propiedad privada frente a la ocupación ilegal

La Comisión de Justicia ha aprobado con competencia legislativa plena el informe de la ponencia sobre la Proposición de Ley de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil para proteger la propiedad privada frente a la ocupación ilegal y promover el alquiler social, que sigue su tramitación el Senado.

Los miembros de la Comisión han dado el visto bueno a la Proposición de Ley, iniciativa del Partit Demòcrata Europeu Catalá (PDeCat), integrado en el Grupo Mixto, con la incorporación de una enmienda transaccional.

Según se explica en la exposición de motivos, la legislación en la vía civil contempla varias opciones amparadas en el Código Civil en la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero todas ellas presentan algún tipo de problema o limitación en su aplicación en los casos de ocupación ilegal, que es la cuestión objeto de esta proposición.

Por eso, la modificación de la Ley pretende incluir la posibilidad de interposición de un juicio verbal para recuperar la posesión de una vivienda ocupada ilegalmente, posibilidad que **PODRÁ EJERCER EL PROPIETARIO PERSONA FÍSICA, ASÍ COMO LAS ENTIDADES SOCIALES Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS TENEDORAS DE UN PARQUE DE VIVIENDAS DE CARÁCTER SOCIAL DESTINADO A ATENDER LAS NECESIDADES URGENTES DE PERSONAS Y FAMILIAS QUE SE ENCUENTRAN EN SITUACIÓN DE VULNERABILIDAD EN MATERIA DE VIVIENDA.**

En la exposición de motivos se indica también que "la okupación ilegal no puede ser una forma establecida y tolerada de acceso a la posesión de una vivienda, no puede ser tampoco la vía de acceso al derecho constitucional a una vivienda".

"Simultáneamente, los poderes públicos deben garantizar la protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión social, mediante el aseguramiento de un parque de vivienda social que permita atender de manera



rápida, ágil y eficaz las necesidades de las personas y unidades familiares en riesgo de exclusión residencial", añade.

Por ello, propone articular los mecanismos legales que permitan la garantía y la imperturbabilidad de la propiedad privada de las personas físicas, a la vez que permitan reforzar el parque de viviendas de alquiler social existente, para que pueda estar plenamente disponible al servicio de las necesidades urgentes de las personas y familias que se encuentren en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda.

El Pleno del Congreso de los Diputados aprobó el pasado 14 de marzo, con 176 votos a favor y 162 en contra, a tramitar la modificación de ley para proteger la propiedad privada de la ocupación ilegal y asegurar la disponibilidad de las viviendas destinadas al alquiler social.

## LAS POSICIONES PARLAMENTARIAS DURANTE EL TRÁMITE DE ENMIENDAS

La diputada del PDeCAT **Lourdes Ciuró** manifestó que las entidades financieras y los fondos buitres propietarios de bienes inmuebles vacíos que hayan sido ocupados quedan excluidos de esta modificación. "El objetivo de la propuesta es proteger la propiedad privada de las ocupaciones ilegales y evitar que se haga negocio con la vivienda".

En la votación de enmiendas en la Comisión **se han excluido del proceso** de desahucio exprés **a las entidades privadas y gestoras de un fondo de viviendas destinadas al alquiler social**, que venían incluidas en el texto aprobado por la ponencia, lo que abría la puerta a que entidades financieras o fondos pudieran acogerse a estos procedimientos. Esta discriminación de las personas jurídicas ya surgió hace un mes y el portavoz de Ciudadanos, Juan Carlos Girauta, aseguró en la fase de enmiendas que su grupo intentaría que se introdujese a "las personas jurídicas", es decir, a las empresas. Esto supondría que se podrían acoger a esta modalidad de desahucio bancos o grandes propietarios. "Romparamos topicazos, hay desahucios y desahucios, ocupaciones y ocupaciones", señaló el portavoz de Ciudadanos. La reacción del sector inmobiliario ha sido inmediata y considera "discriminatorio" y "sin sentido" excluir de la proposición de ley sobre desalojos de viviendas a aquellas que sean propiedad de los bancos y los fondos de inversión. Ante la multitud de solicitudes que hemos recibido para clarificar las noticias de prensa sobre una posible interpretación errónea de la exclusión de fondos y bancos en la reforma del desalojo, hemos solicitado aclaraciones a los grupos parlamentarios. Tan pronto como recibamos la aclaración procederemos a su publicación. Sin embargo, entendemos que existe base legal para que esta discriminación acabe en el constitucional.



## EL TEXTO ORIGINAL

En la votación de enmiendas en la Comisión **se han excluido del proceso** de desahucio exprés **a las entidades privadas y gestoras de un fondo de viviendas destinadas al alquiler social**, que venían incluidas en el texto aprobado por la ponencia, lo que abría la puerta a que entidades financieras o fondos pudieran acogerse a estos procedimientos.

Efectivamente el texto original de la proposición de ley presentada por el Partit Demòcrata Europeu Català hacía referencia a las entidades tenedoras de un parque de vivienda:

“Por todo ello, ante la situación que se está dando, de un nuevo fenómeno ilícito de okupación in consentida con el objetivo de obtener un lucro como condición para el abandono del inmueble, es recomendable la incorporación en el ordenamiento jurídico español de un supuesto específico para el tratamiento de estos casos, vía modificación del artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuiciamiento civil, en el que se añadiría un apartado 20 bis regulando la posibilidad de interposición de un juicio verbal para recuperar la posesión de una vivienda ocupada ilegalmente, posibilidad que PODRÁ EJERCER EL PROPIETARIO PERSONA FÍSICA, ASÍ COMO LAS ENTIDADES SOCIALES Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS TENEDORAS DE UN PARQUE DE VIVIENDAS DE CARÁCTER SOCIAL destinado a atender las necesidades urgentes de personas y familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad en materia de vivienda”.

## REACCIONES DEL SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario considera “discriminatorio” y “sin sentido” excluir de la proposición de ley sobre desalojos de viviendas a aquellas que sean propiedad de los bancos y los fondos de inversión.

La propuesta de dejar fuera a estas viviendas empaña la “buena noticia” que consideran representa el hecho de que se solucione la “enorme problemática” de los desalojos, según indicaron los expertos del sector que participaron este miércoles en el Foro Inmobiliario organizado por Europa Press.

Así, el consejero delegado de Neinor Homes, Juan Velayos, recordó que “algo tendrán que ver” los fondos de inversión internacional “con la recuperación económica del país”. Dado que, según subrayó “llegaron en el peor momento”.

“Y ahora, para una buena noticia que tiene lugar en España, que llega para arreglar algo que funciona mal, le dices a ese capital que para él no es esta medida”, criticó. “No tiene sentido”, sentenció.

“Lo único que se gana es poner una traba, poner sofisticación, a quien ocupa, <sup>que</sup> ahora tendrá que enterarse antes de quién es la propiedad” del inmueble, ironizó Velayos.



El primer ejecutivo de Neinor estima que se trata de una "medida excepcional", que supondría "suprimir la enorme problemática que supone actualmente desalojar una vivienda desocupada". "Pero no tiene sentido que se deje fuera a una parte", insistió.

En la misma línea se pronunció el director gerente de Valdebebas, Marcos Sánchez Foncueva, quien llamó a no hacer distinciones, "da igual el 'apellido' que tengan", en relación a la diferenciación que la proposición de ley plantea para los fondos 'buitres' u 'oportunistas'.

## LA POSIBLE INCONSTITUCIONALIDAD DE LA DISCRIMINACIÓN DE LAS PERSONAS JURÍDICAS

La Constitución no hace pronunciamientos en relación a la titularidad por parte de las personas jurídicas de derechos fundamentales. Es evidente que algunos de estos derechos son sólo posible que ostenten las personas físicas, como el derecho a la integridad física (art 15 CE), aunque en otros casos se predica la titularidad de las personas jurídicas, por ejemplo a la libertad de creación de centros docentes (art 27.6 CE). Las soluciones entran en correspondencia con cada caso específico. Sin embargo cabe decir que la jurisprudencia constitucional ha extendido la protección a otros derechos, como la inviolabilidad del domicilio y el honor. Igualmente se ha extendido a la tutela judicial efectiva (art 24 de la CE). En este caso estaría en juego el derecho a la propiedad (art 33 CE), por lo que habría base para llevarlo al constitucional por discriminación procesal en la tutela efectiva de recuperación de la propiedad.



# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

### XII LEGISLATURA

Núm. 229

4 de mayo de 2018

Pág. 49

## I. INICIATIVAS LEGISLATIVAS

### PROYECTOS Y PROPOSICIONES DE LEY

**Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.  
(624/000009)**

(Cong. Diputados, Serie B, núm. 78  
Núm. exp. 122/000061)

#### TEXTO REMITIDO POR EL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

Con fecha 4 de mayo de 2018, ha tenido entrada en esta Cámara el texto aprobado por la Comisión de Justicia del Congreso de los Diputados, con competencia legislativa plena, en relación con la Proposición de Ley de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas.

Al amparo del artículo 104 del Reglamento del Senado, se ordena la remisión de esta Proposición de Ley a la **Comisión de Justicia**.

En virtud de lo establecido en el artículo 107.1 del Reglamento del Senado, **el plazo para la presentación de enmiendas y propuestas de veto terminará el próximo día 17 de mayo, jueves**.

De otra parte, y en cumplimiento del artículo 191 del Reglamento del Senado, se ordena la publicación del texto de la mencionada Proposición de Ley, encontrándose la restante documentación a disposición de los señores Senadores en la Secretaría General de la Cámara.

Palacio del Senado, 4 de mayo de 2018.—P.D., **Fernando Dorado Frías**, Letrado Mayor Adjunto para Asuntos Parlamentarios del Senado.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 229

4 de mayo de 2018

Pág. 50

### PROPOSICIÓN DE LEY DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 1/2000, DE 7 DE ENERO, DE ENJUICIAMIENTO CIVIL, EN RELACIÓN A LA OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVIENDAS

#### Preámbulo

Como consecuencia de la compleja y dura realidad socioeconómica, se ha producido en los últimos años un considerable número de desahucios de personas y familias en sobrevenida situación de vulnerabilidad económica y de exclusión residencial. Por todas las Administraciones públicas se han venido desarrollando planes de actuación para atender tales situaciones.

De forma casi simultánea, y en la mayor parte de los casos sin que exista relación alguna con situaciones de extrema necesidad, han aparecido también fenómenos de ocupación ilegal premeditada, con finalidad lucrativa, que, aprovechando de forma muy reprochable la situación de necesidad de personas y familias vulnerables, se han amparado en la alta sensibilidad social sobre su problema para disfrazar actuaciones ilegales por motivaciones diversas, pocas veces respondiendo a la extrema necesidad. Incluso, se han llegado a ocupar ilegalmente viviendas de alquiler social de personas en situación económica muy precaria o propiedad de ancianos con pocos recursos y para abandonarlas se les ha exigido el pago de cantidades a cambio de un techo inmediato, o se ha extorsionado al propietario o poseedor legítimo de la vivienda para obtener una compensación económica como condición para recuperar la vivienda de su propiedad o que legítimamente venía poseyendo.

Por otra parte, ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio y, en todo caso, se demora temporalmente de forma extraordinaria, con los consiguientes perjuicios de los legítimos poseedores de la vivienda, en muchos casos también con una difícil situación económica, personal o familiar.

Actualmente la recuperación inmediata de la vivienda por el propietario o titular de otros derechos legítimos de posesión de viviendas no es sencilla en la vía civil, como tampoco encuentra protección suficiente la función social que han de cumplir las viviendas que tienen en su haber las entidades sociales o instrumentales de las Administraciones públicas, para ser gestionadas en beneficio de personas y familias vulnerables, puesto que un porcentaje demasiado elevado del referido parque de viviendas se encuentra ocupado de forma ilegal, especialmente en los núcleos urbanos.

Están identificadas verdaderas actuaciones organizadas, muy lucrativas y de carácter mafioso, que perturban y privan de la posesión de viviendas a las personas físicas a las que legítimamente corresponde, o dificultan e imposibilitan la gestión de aquellas viviendas en manos de organizaciones sociales sin ánimo de lucro y de entidades vinculadas a Administraciones públicas, que están dedicadas a fines sociales en beneficio de familias en situación de vulnerabilidad, pero que su ocupación ilegal impide que puedan ser adjudicadas a aquellas personas o familias a las que correspondería según la normativa reguladora en materia de política social. Indisponibles, por tanto, para el fin para el que están destinadas, suponiendo ello un grave perjuicio social.

La ocupación ilegal, esto es, la ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna. Los poderes públicos, eso sí, deben promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho y, en ese marco, preocuparse de forma particular por aquellas personas en riesgo de exclusión social. De ahí que las Administraciones vengán trabajando en planes y actuaciones que permitan generar un parque de vivienda social para atender de manera rápida, ágil y eficaz las necesidades de las personas y unidades familiares en riesgo de exclusión residencial.

Es por todo ello que conviene articular los mecanismos legales ágiles en la vía civil que permitan la defensa de los derechos de titulares legítimos que se ven privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de su vivienda, cuando se trata de personas físicas, entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla o entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.

Si bien la legislación vigente permite acudir a la vía penal, articulada con frecuencia al amparo de los artículos 245.2 y concordantes del Código Penal como delito de usurpación, esta forma de tutela jurídica responde a una respuesta propia del Derecho penal, es decir, de «ultima ratio», por lo que no comporta ni puede comportar una solución general que trascienda o sustituya los mecanismos civiles para la tutela de los derechos posesorios.

La legislación en la vía civil, si bien contempla varias opciones amparadas en el Código Civil y en la Ley de Enjuiciamiento Civil, todas ellas presentan algún tipo de problema o limitación en su aplicación en los casos de ocupación ilegal, que es la cuestión objeto de esta Ley.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 229

4 de mayo de 2018

Pág. 51

Así, el mecanismo de recuperación que aborda esta Ley encuentra fundamento en lo dispuesto por el artículo 441 del Código Civil, a cuyo tenor: «En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho de privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la Autoridad competente».

Actualmente los derechos reconocidos por el Código Civil pueden ejercitarse por medio del juicio verbal, en ejercicio de las acciones que reconoce el artículo 250.1 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil en los numerales 2.º, 4.º y 7.º En su virtud, cabe interponer aquellas demandas que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer dicha finca. El cauce conocido como «desahucio por precario» plantea un problema de inexactitud conceptual, con la consiguiente inseguridad en la consecución de la tutela pretendida, dado que en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante.

Otra hipótesis prevista legalmente es la que permite formular una demanda que pretenda la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o un derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute, si bien sin una adecuación del procedimiento al fenómeno de la ocupación ilegal en sus distintas variantes actuales, el cauce se muestra ineficaz. También presentan limitaciones o ineficiencias, como respuesta a este fenómeno, aquellas otras acciones que, al amparo de la Ley Hipotecaria, corresponden a los titulares de derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad, puesto que existen causas tasadas de oposición, no pueden ser ejercitadas por titulares de derechos que no tienen acceso al Registro y se exige al demandado prestar caución para poder oponerse.

Por todo ello, ante la demanda creciente de respuestas ágiles y eficaces sin tener que recurrir a las penales, se plantea esta reforma en la que se adecúa y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente previsto en el artículo 250. 4.º de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento civil, mediante el procedimiento desarrollado en los artículos 437, 441 y 444 de la misma.

En el nuevo apartado 1 bis del artículo 441, en previsión de que el ocupante ilegal se encontrara en situación de vulnerabilidad social, se regula la obligación de trasladar a los servicios públicos competentes comunicación sobre la situación del mismo por si procediera su actuación, siempre que otorgara consentimiento. Asimismo, se generaliza la regulación de esta comunicación incorporando un nuevo apartado 4 al artículo 150, en todos aquellos procedimientos en los que la correspondiente resolución señale el lanzamiento de una vivienda de quienes la ocupen, sea cual sea la causa por la que se encontraran en dicha situación, para dar conocimiento a los servicios públicos competentes en materia de política social, por si procediera su actuación, buscando así una rápida respuesta de los poderes públicos cuando se detecten situaciones de especial vulnerabilidad.

Del mismo modo, la disposición adicional de esta Ley establece medidas de coordinación y cooperación de las Administraciones públicas competentes para que resulten eficaces estas comunicaciones.

A través de la disposición final primera se amplía la vacatio de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, hasta 30 de junio de 2020.

Artículo único. Modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Se modifica la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en los siguientes términos:

Uno. Se adiciona un nuevo apartado 4 al artículo 150 con el contenido siguiente:

«4. Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.»

Dos. Se modifica el numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, que pasará a tener la siguiente redacción:

«4.º Las que pretendan la tutela sumaria de la tenencia o de la posesión de una cosa o derecho por quien haya sido despojado de ellas o perturbado en su disfrute.

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 229

4 de mayo de 2018

Pág. 52

Podrán pedir la inmediata recuperación de la plena posesión de una vivienda o parte de ella, siempre que se hayan visto privados de ella sin su consentimiento, la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social.»

Tres. Se añade un nuevo apartado 3 bis al artículo 437, con la siguiente redacción:

«3 bis. Cuando se solicitase en la demanda la recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a la que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, aquélla podrá dirigirse genéricamente contra los desconocidos ocupantes de la misma, sin perjuicio de la notificación que de ella se realice a quien en concreto se encontrare en el inmueble al tiempo de llevar a cabo dicha notificación. A la demanda se deberá acompañar el título en que el actor funde su derecho a poseer.»

Cuatro. Se añade un nuevo apartado 1 bis al artículo 441, con la siguiente redacción:

«1 bis. Cuando se trate de una demanda de recuperación de la posesión de una vivienda o parte de ella a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, la notificación se hará a quien se encuentre habitando aquélla. Se podrá hacer además a los ignorados ocupantes de la vivienda. A efectos de proceder a la identificación del receptor y demás ocupantes, quien realice el acto de comunicación podrá ir acompañado de los agentes de la autoridad. Si ha sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes, se dará traslado a los servicios públicos competentes en materia de política social por si procediera su actuación, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados.

Si el demandante hubiera solicitado la inmediata entrega de la posesión de la vivienda, en el decreto de admisión de la demanda se requerirá a sus ocupantes para que aporten, en el plazo de cinco días desde la notificación de aquella, título que justifique su situación posesoria. Si no se aportara justificación suficiente, el tribunal ordenará mediante auto la inmediata entrega de la posesión de la vivienda al demandante, siempre que el título que se hubiere acompañado a la demanda fuere bastante para la acreditación de su derecho a poseer. Contra el auto que decida sobre el incidente no cabrá recurso alguno y se llevará a efecto contra cualquiera de los ocupantes que se encontraren en ese momento en la vivienda.

En todo caso, en la misma resolución en que se acuerde la entrega de la posesión de la vivienda al demandante y el desalojo de los ocupantes, se ordenará comunicar tal circunstancia, siempre que se hubiera otorgado el consentimiento por los interesados, a los servicios públicos competentes en materia de política social, para que, en el plazo de siete días, puedan adoptar las medidas de protección que en su caso procedan.»

Cinco. Se añade un nuevo apartado 1 bis al artículo 444, con la siguiente redacción:

«1 bis. Tratándose de un caso de recuperación de la posesión de una vivienda a que se refiere el párrafo segundo del numeral 4.º del apartado 1 del artículo 250, si el demandado o demandados no contestaran a la demanda en el plazo legalmente previsto, se procederá de inmediato a dictar sentencia. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor. La sentencia estimatoria de la pretensión permitirá su ejecución, previa solicitud del demandante, sin necesidad de que transcurra el plazo de veinte días previsto en el artículo 548.»

Disposición adicional. Coordinación y cooperación entre Administraciones públicas.

1. Las distintas Administraciones públicas, en el ámbito de sus respectivas competencias, incorporarán, en los protocolos y planes para garantizar políticas públicas en materia de vivienda, medidas ágiles de coordinación y cooperación, especialmente con los responsables de los servicios sociales en el ámbito autonómico y local, al objeto de prevenir situaciones de exclusión residencial y para que resulte eficaz la comunicación prevista en el apartado 4 del artículo 150 y en el apartado 1 bis del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a fin de dar respuesta adecuada

# BOLETÍN OFICIAL DE LAS CORTES GENERALES

## SENADO

Núm. 229

4 de mayo de 2018

Pág. 53

y lo más inmediata posible a aquellos casos de vulnerabilidad que se detecten en los procedimientos conducentes al lanzamiento de ocupantes de viviendas y que exigen actuaciones previas y coordinadas de las administraciones competentes.

2. Estos protocolos y planes garantizarán la creación de registros, al menos en el ámbito territorial de cada Comunidad Autónoma, que incorporen datos sobre el parque de viviendas sociales disponibles para atender a personas o familias en riesgo de exclusión.

Disposición final primera. Se modifica la disposición final décima de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, que pasará a tener la siguiente redacción:

«Disposición final décima. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor el 30 de junio de 2020, excepto las disposiciones adicionales séptima y octava y las disposiciones finales tercera y sexta, que entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”, y excepto los artículos 49.2 y 53 del mismo texto legal, que entrarán en vigor el día 30 de junio de 2017.

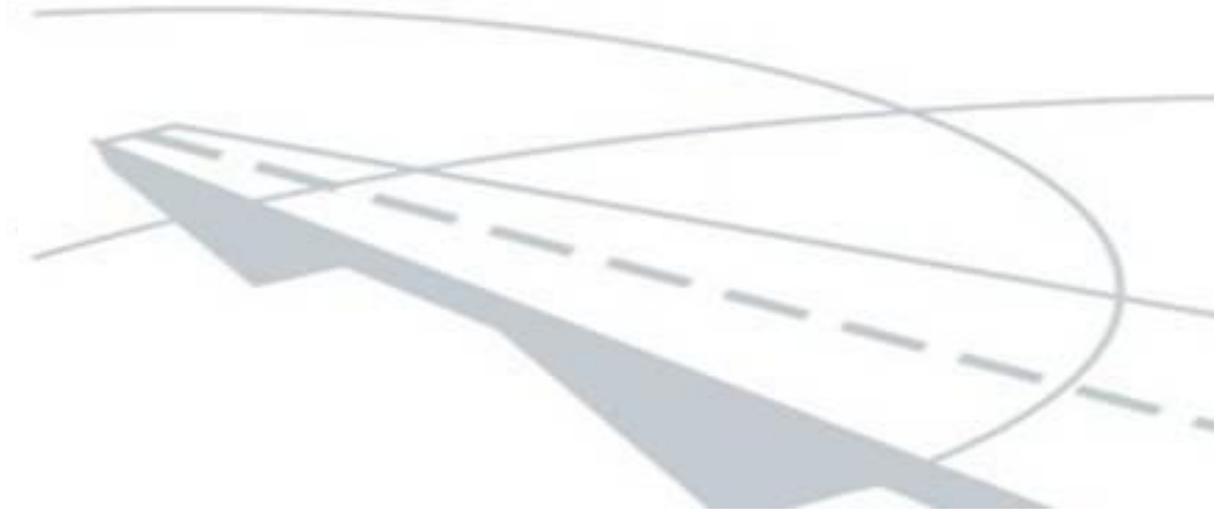
Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la entrada en vigor el 15 de octubre de 2015 de los artículos 44, 45, 46, 47, 49.1 y 4, 64, 66, 67.3 y disposición adicional novena, en la redacción dada por el artículo segundo de la Ley 19/2015, de 13 de julio, de medidas de reforma administrativa en el ámbito de la Administración de Justicia y del Registro Civil.

Hasta la completa entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno adoptará las medidas y los cambios normativos necesarios que afecten a la organización y funcionamiento de los Registros Civiles.»

Disposición final segunda. Entrada en vigor.

La presente Ley entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

cve: BOCCG\_D\_12\_229\_1822



# **CURSO/GUÍA PRÁCTICA PROPIEDAD HORIZONTAL Y COMUNIDADES DE VECINOS.**





## Índice

### ¿QUÉ APRENDERÁ?

#### PARTE PRIMERA.

La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.

#### Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.

##### 1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.

- Ley 8/1999, 6 abril («B.O.E.» 8 abril), de Reforma de la Ley 49/1960, 21 julio, sobre Propiedad Horizontal.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas.
- Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.

##### 2. Situaciones jurídicas previas a la constitución de la propiedad horizontal.

- a. Supuesto de venta de pisos sobre plano por el constructor.
- b. Construcción en régimen de copropiedad.
- c. Reservas a locales futuros en caso de aportación de suelo.
- d. Supuestos especiales de propiedad horizontal de hecho.

##### 3. Aplicación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.

- a. Regla general. Comunidades de propietarios legalmente constituidas.
- b. Casos especiales.
  - Complejos inmobiliarios privados.
  - Subcomunidades
  - Entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

##### 4. ¿Qué se entiende por propiedad horizontal?

- a. Elementos comunes.
- b. Elementos privativos.

##### 5. Régimen de propiedad y copropiedad en la propiedad horizontal.

##### 6. Excepciones a la cuota sin unanimidad.

#### TALLER DE TRABAJO

La reforma legal de ocupación ilegal de viviendas y sus efectos en la ley de propiedad horizontal.

#### TALLER DE TRABAJO

Esquema comparativo de artículos de la Ley de Propiedad Horizontal tras la reforma de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

#### ESPECIAL CATALUÑA

#### TALLER DE TRABAJO

La Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13 mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.

##### Configuración de la comunidad

- Definición
- Objeto
- Cuota



Créditos y deudas  
Afección real  
Fondo de reserva

### **Constitución de la comunidad**

Establecimiento del régimen  
Legitimación  
Escritura de constitución y constancia en el Registro de la Propiedad  
Modificación del título de constitución  
Estatutos  
Reglamento de régimen interior.  
Constitución y reserva del derecho de voto.  
Extinción del régimen.

### **Órganos de la comunidad**

Organización de la comunidad

### **Presidencia**

Secretaría  
Administración  
Junta de propietarios  
Reuniones  
Convocatorias  
Asistencia  
Constitución  
Derecho de voto  
Régimen general de adopción de acuerdos  
Adopción de acuerdos por unanimidad y por mayorías cualificadas  
Acta  
Libro de actas  
Ejecución  
Vinculación de los acuerdos  
Impugnación  
Suspensión

### **Propiedad horizontal simple**

Elementos privativos  
Elementos privativos de beneficio común  
Anexos  
Uso y disfrute de los elementos privativos  
Disposición de los elementos privativos  
Obligaciones de conservación y mantenimiento de los elementos privativos  
Restricciones y servidumbres forzosas  
Prohibiciones y restricciones de uso de los elementos privativos y comunes  
Elementos comunes  
Uso y disfrute de los elementos comunes  
Elementos comunes de uso exclusivo  
Conservación y mantenimiento de elementos comunes  
Contribución al pago de los gastos comunes  
Responsabilidad de la comunidad  
Reclamación en caso de impago de los gastos comunes

## **TALLER DE TRABAJO**

**Cuestiones prácticas de la Propiedad horizontal en Cataluña. Ley 5/2006. Reforma Ley 5/2015, 13**

>Para aprender, practicar.

>Para enseñar, dar soluciones.

>Para progresar, luchar.

Formación inmobiliaria práctica > Sólo cuentan los resultados



mayo, de modificación del libro quinto del Código civil de Cataluña.

1. Ineficacia de la reserva de la facultad de modificación unilateral del título de constitución a favor del constituyente (ej.: promotor inmobiliario).
2. Modificación del título de constitución en casos especiales.
3. Derivación de conflictos a la mediación.
4. Eficacia de la inscripción del estatuto en el registro.
5. Órganos de gobierno y la administración.
6. Comunicaciones del administrador de fincas a comuneros.
7. Convocatoria.
8. Asistencia a la junta por videoconferencia.
9. Delegación expresa.
10. No asistencia del secretario a la junta.
11. Adopción de acuerdos.
12. Empate en las votaciones.
13. Morosidad y privación de uso de elementos comunes.
14. Impugnación de acuerdos.
15. Unanimidad y mayorías reforzadas.
16. El acta.
17. Notificación del acta por email.
18. Ejecutividad de los acuerdos adoptados.
19. Veto de uso de nuevas instalaciones.
20. Legitimación para impugnar el acuerdo.
21. Libertad de dedicar vivienda a local y viceversa.
22. Instalación de puntos de recarga de automóvil.
23. Consentimiento tácito de la comunidad ante obras incontestadas.
24. Responsabilidad solidaria del vendedor con adquirente.
25. Servidumbres por barreras arquitectónicas.
26. Elementos comunes de uso privativo.
27. Elementos comunes.
28. Incremento de la participación en los gastos comunes que corresponde a un elemento privativo concreto.
29. Abstenciones.

## **Capítulo 2. El título constitutivo de la propiedad horizontal.**

1. Naturaleza del título constitutivo.



2. Capacidad jurídica (cónyuges, tutores, etc.)
3. El otorgamiento por el promotor del edificio.
4. Contenido del título constitutivo. Descripciones de los inmuebles.
5. Título constitutivo de la división horizontal y la previa declaración de obra nueva.
6. Los estatutos de propiedad horizontal.
7. Normas de régimen interior.

## **TALLER DE TRABAJO**

Legalización de comunidad de propietarios en edificios en que no está legalmente constituida.

1. Convocatoria de junta de constitución de una comunidad en régimen de propiedad horizontal.
2. Diligencia en el Registro de la Propiedad.
3. Trámites con Hacienda.
4. Régimen preliminar de mayorías.

## **TALLER DE TRABAJO**

El derecho de vuelo en la Propiedad Horizontal.

1. ¿Es posible construir nuevas plantas en un edificio?
2. ¿Es necesaria autorización de la junta de propietarios para ejercitar el derecho de vuelo?
3. ¿Es posible construir sobre el vuelo del patio?

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos necesarios para la desafección y venta de un piso de portería.

## **TALLER DE TRABAJO**

Ejecución contra los comuneros de las sentencias condenatorias a la comunidad.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Incurrir en responsabilidad una comunidad de propietarios por filtraciones provenientes de la terraza del inmueble de uso privativo?

## **Capítulo 3. Los Estatutos y Régimen interior.**

1. Los estatutos.
2. El Reglamento de Régimen interior.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Es válida una estipulación estatutaria de exoneración de gastos de conservación?

## **TALLER DE TRABAJO**

Estatutos de propiedad horizontal otorgados por el promotor individualmente con reservas de derechos a su favor.

## **TALLER DE TRABAJO.**



Los estatutos deben inscribirse en el Registro de la propiedad.

## **TALLER DE TRABAJO.**

El reglamento de régimen interior.

1. Introducción al Régimen interior de las comunidades de vecinos.
2. Finalidad del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
3. Mayoría para la aprobación del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
4. Contenido del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
5. Límites del Reglamento de Régimen interior de una Comunidad de vecinos.
  - a. Cláusula de prohibición de uso.
  - b. Cláusula de limitación de uso de elementos privativos.
  - c. Cláusula de limitación de uso de elementos comunes.
  - d. Cláusula de pago por uso de zonas deportivas.

## **TALLER DE TRABAJO.**

**¿Por qué se suelen adaptar los estatutos de las entidades urbanísticas de conservación a la ley de propiedad horizontal?**

### **Capítulo 4. Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**

#### **1. Elementos privativos.**

- a. Actos de modificación hipotecaria de pisos y locales.
- b. Cláusula estatutaria autorizando a los propietarios a realizar por sí solos los actos de modificación hipotecaria de sus locales privativos
- c. Agrupación entre locales de distintas plantas.
- d. Modificaciones en su piso y local.

#### **2. Elementos comunes.**

- a. Régimen de los elementos comunes.
- b. Gastos generales.
- c. "Afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes)
- d. Adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal.

#### **3. Fondo de reserva. Art. 10.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Obligaciones de los propietarios. Régimen general.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**La cuota de propiedad y sus efectos.**

## **TALLER DE TRABAJO**

**Las clases de gastos de las comunidades de vecinos.**

1. Gastos generales.
2. Gastos no generales.
3. Gastos ordinarios.
4. Gastos extraordinarios



## **TALLER DE TRABAJO**

La no utilización de un servicio, no exime de pagarlo.

## **TALLER DE TRABAJO**

Derechos y obligaciones de los propietarios

## **TALLER DE TRABAJO**

Actividades prohibidas

## **TALLER DE TRABAJO**

La existencia de cerramientos anteriores y su efecto en la autorización de nuevos por una comunidad de vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

Los ruidos de los aires acondicionados en las comunidades de vecinos. El efecto de las licencias en la instalación de aires acondicionados respecto a las Comunidades de vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

La fachada del edificio no puede alterarse con aparatos de aire aunque no molesten a los vecinos.

## **TALLER DE TRABAJO**

El vecino moroso. Procedimiento de reclamación de deuda.

## **TALLER DE TRABAJO**

El pago de las cuotas de la comunidad en caso de venta del piso. ¿Responde el nuevo propietario de las cuotas impagadas del anterior?

## **TALLER DE TRABAJO**

Reclamación de cuotas impagadas y embargo de la vivienda del propietario moroso.

## **TALLER DE TRABAJO**

Certificado del Secretario con el visto Bueno del presidente relativo al estado de los gastos de comunidad.

## **TALLER DE TRABAJO**

El pago de las deudas por gastos comunitarios cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral.

## **TALLER DE TRABAJO.**

Actividad Prohibida de vivienda o local.

## **TALLER DE TRABAJO.**

Cambio de uso de local a vivienda.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos para la división de un piso. Segregación de un piso.



1. Pedir autorización administrativa.
2. Permiso de la comunidad de vecinos.
3. Redistribución de las cuotas.
4. Proyecto de obra y licencia de obra mayor.
5. Escritura ante notario e inscripción en el registro.

### **TALLER DE TRABAJO**

La dotación del fondo de reserva de la Comunidad de Propietarios.

### **TALLER DE TRABAJO**

¿A qué gastos debe emplearse el fondo de reserva?

### **TALLER DE TRABAJO**

Los garajes y el contrato de aparcamiento de vehículos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.

### **TALLER DE TRABAJO**

Técnico. Modo de individualizar el consumo de calefacción central

¿Para qué sirve el repartidor de costes?

Procedimiento

La válvula termostática y el detentor.

Operativa de Liquidación

Operativa de Liquidación en caso de no instalar repartidores de costes.

### **Capítulo 5. Obras y mejoras.**

1. El artículo 10 y las obras de la comunidad de vecinos.
2. Obras de reparación, conservación y mantenimiento que sean necesarias en los elementos comunes.
3. Gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.
4. Autorizaciones Administrativas.
5. División de elementos.

### **TALLER DE TRABAJO**

Obras de conservación, reparación y mejora.

1. Obras de conservación y reparación.
2. Obras que afectan a la conservación.
3. Obras que afectan a la reparación.
4. Obras afectan a la rehabilitación.
5. Obras que afectan a las condiciones estructurales.



6. Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización.
7. Obras que afectan a la seguridad.
8. Obras que afectan a la habitabilidad. Ascensores.
9. Obras que afectan a la accesibilidad.
10. Obras de mejora.
11. Obras de mejora con una cuota de instalación interior a tres mensualidades.
12. Obras de mejora con una cuota de instalación superior a tres mensualidades.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Cómo solucionar las discrepancias por la naturaleza de las obras y su necesidad o no de realización?

## **TALLER DE TRABAJO**

Obras en elementos comunes y privativos

## **TALLER DE TRABAJO**

Obras necesarias de conservación y de accesibilidad y obras de innovación.

1. Obras necesarias de conservación y accesibilidad.
2. Obras de innovación

## **TALLER DE TRABAJO**

Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.

1. El edificio debe conservarse en buen estado mediante un adecuado mantenimiento. Ley de la edificación y Código Técnico de la Edificación.
2. La Comunidad de Propietarios deberá nombrar al responsable del Libro del Edificio, denominado responsable de mantenimiento en el organigrama de la comunidad de propietarios.
3. Responsabilidades en la Certificación Energética de los Edificios.
4. Informe de Evaluación de los Edificios. La ITE.
5. Responsabilidad de la comunidad en la realización de las obras.

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Quién decide que la Finca tiene necesidad de arreglos y mejor conservación?

## **TALLER DE TRABAJO**

Las obras que no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Excepciones al consentimiento.

## **TALLER DE TRABAJO**

Los diferentes métodos para forzar la instalación de un ascensor.



## **TALLER DE TRABAJO**

Esquemas del régimen de aprobación de obras en las Comunidades de vecinos.

## **PARTE SEGUNDA**

Organización de las comunidades de vecinos.

### **Capítulo 6. La Junta de Propietarios.**

#### **1. Introducción.**

- a. Requisitos de la convocatoria.
- b. Libro de Actas.

#### **2. Régimen de mayorías en la Junta. Art. 17.**

#### **3. Clasificación del régimen de mayorías.**

- a. 1/3 Un tercio de propietarios más un tercio de cuotas.
- b. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.
- c. 3/5 Tres quintos de propietarios más tres quintos de cuotas.
- d. Sólo comunicación a la Junta
- e. Unanimidad
- f. Mayoría de propietarios, más la mayoría de cuotas.

## **TALLER DE TRABAJO**

Tipos de juntas de propietarios

- 1. Junta general ordinaria**
- 2. Junta extraordinaria**
- 3. Convocatorias de la junta de propietarios.**
- 4. Citaciones y notificaciones.**

## **TALLER DE TRABAJO**

Redacción del acta de la junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.

## **TALLER DE TRABAJO**

Régimen de mayorías en las juntas de vecinos.

- 1. Acuerdos por unanimidad.**
- 2. Acuerdos que requieren la mayoría del 60% (3/5).**
- 3. Acuerdos que requieren el voto favorable de un tercio (1/3).**
- 4. Acuerdos por mayoría.**

## **TALLER DE TRABAJO**

¿Qué mayorías son necesarias para adoptar acuerdos en la comunidad?

Relación de supuestos especiales.

## **TALLER DE TRABAJO**



Derecho a instalar una salida de humos. Mayorías necesarias.

## **TALLER DE TRABAJO**

Requisitos para alquilar la cubierta por la comunidad para la instalación de una antena de telefonía o la fachada para instalar un cartel publicitario.

## **TALLER DE TRABAJO**

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

## **TALLER DE TRABAJO**

La doctrina sobre el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

1. Instalación de infraestructuras comunes. (17.1)
2. Obras de supresión de barreras arquitectónicas. (17.2)
3. Servicios de portería, conserjería, vigilancia y servicios comunes de interés general. Arrendamiento de elementos comunes. (17.3)
4. Obras de mejora. (17.4)
5. Puntos de recarga de vehículos (17.5)
6. Acuerdos que exigen unanimidad. (17.6).
7. Acuerdos que exigen mayoría simple. (17.7)
8. El voto de los ausentes. (17.8)
9. Vinculación de la adopción de acuerdos (17.9)
10. Discrepancia sobre naturaleza de obras (17.10)
11. Pago de derramas. (17.11)

## **CHECK-LIST**

1. Si una obra comunitaria le perjudica ¿tiene derecho a que le compensen por los daños?
2. ¿Está obligado a dejar pasar por su piso cuando hace obras la comunidad?
3. ¿Debe contribuir al fondo al fondo de reserva?
4. ¿Hay excepciones a pagar los gastos de la comunidad conforme a la cuota?
5. ¿Responde el comprador de un piso de las deudas anteriores de la comunidad de vecinos?
6. ¿Qué es la responsabilidad civil de la comunidad de vecinos y el seguro obligatorio.
7. ¿Qué acuerdos precisan del voto unánime?
8. ¿Qué acuerdos precisan el voto de las tres quintas partes de los propietarios (que a su vez representen las tres quintas partes de las cuotas de participación)?
9. ¿Qué acuerdos precisan el voto de un tercio de los propietarios que a su vez representen un tercio de cuotas de participación ?
10. ¿Cuñando no es necesario acuerdo de la junta?
11. Si no acude a la junta, ¿puedo votar posteriormente?



## **Capítulo 7. Constancia de los acuerdos. El acta.**

1. ¿Quién diligencia el libro de actas?
2. Elementos o circunstancias que deben integrarse en el acta
3. Cierre del acta
4. Ejecutividad de los acuerdos.
5. Notificación del acta a los propietarios.
6. Subsanción de errores en el acta.
7. Custodia de los libros de actas y demás documentación.

### **TALLER DE TRABAJO.**

El libro de actas.

1. El libro de actas.
2. La Junta de Propietarios Caracterización y composición
  - a. Celebración de la junta
  - b. Asistencia a la junta de Propietarios (art. 15 LPH).
  - c. "Quórum" de constitución de la junta.
  - d. Privación de voto.
3. Impugnación de los acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios

### **TALLER DE TRABAJO**

Impugnación de acuerdos adoptados

- 1 Acuerdos perjudiciales
2. Acuerdos contrarios a la Ley o los Estatutos
3. ¿Cómo se impugna?
4. Legitimación para impugnar.

### **TALLER DE TRABAJO**

¿Puede el propietario moroso impugnar los acuerdos adoptados por la Junta?

### **TALLER DE TRABAJO**

Impugnación judicial.

### **TALLER DE TRABAJO.**

Los errores más frecuentes en la redacción de las actas de las Juntas de Propietarios. Tecnicismos legales y análisis jurisprudencial.

### **TALLER DE TRABAJO**

Las consecuencias de no incluir en la convocatoria todos los puntos de debate.

### **TALLER DE TRABAJO**

Todo lo que hay que saber de la Junta de Propietarios.



¿Qué es y cómo funciona la junta de propietarios?

¿Para qué sirve la Junta de propietarios?

¿Quién puede asistir a la Junta de propietarios?

¿Qué sucede con los propietarios morosos?

¿Cuántos tipos de Juntas de Propietarios pueden existir?

¿Cómo se convocan las Juntas de Propietarios?

¿Cómo y dónde se envía la convocatoria a los propietarios?

¿Cuántos propietarios han de estar presentes en la Junta de Propietarios?

## **TALLER DE TRABAJO.**

**El alquiler de la antigua vivienda del portero / portería.**

## **Capítulo 8. Órganos de gobierno.**

### **1. El presidente**

Nombramiento del presidente. Reforma de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil modifica el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la propiedad horizontal.

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones
- c. Duración del cargo y cese

### **2. El vicepresidente**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

### **3. El secretario.**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

### **4. El administrador.**

- a. Caracterización, nombramiento y ejercicio del cargo
- b. Funciones

## **TALLER DE TRABAJO**

**Funciones del presidente de una comunidad de vecinos.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

¿Cuándo y cómo puedo solicitar el relevo en el cargo de presidente?

## **TALLER DE TRABAJO.**

¿Qué sucede si el presidente y el vicepresidente no actúan como presidente de la junta?

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Administrador de la Comunidad de Propietarios.**

## **TALLER DE TRABAJO.**

**Funciones del secretario de una comunidad de vecinos.**



## **TALLER DE TRABAJO.**

Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.

### **Capítulo 9. Contabilidad de las Comunidades de vecinos.**

1. Contabilidad en las comunidades de vecinos. Las cuentas de la comunidad de propietarios
2. Ventajas de la normalización contable conforme al Plan General de Contabilidad (PGC).
3. Grupos del Plan general contable PGC aplicables a las comunidades de Propietarios (afectan a las cuentas de balance que representan los elementos que constituyen el patrimonio).

## **TALLER DE TRABAJO**

Contenido de los grupos de cuentas del Plan adaptado a las Comunidades de vecinos.

### **Capítulo 10. Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**

Presentar el modelo 347

Subvenciones

## **PARTE TERCERA**

Formularios de estatutos de Propiedad Horizontal

### **1. Estatutos de Propiedad horizontal. Comunidad de vecinos.**

- Modelo a.
- Modelo b.

### **2. Modelos de reglamento de régimen interno.**

- Modelo a. Normas de régimen interior de garaje.
- Modelo b

**Modelo c**

**Modelo d**

## **PARTE CUARTA**

Formularios generales de Propiedad Horizontal

### **1. Escritura de declaración de obra nueva**

- Modelo 1
- Modelo 2

### **2. Constitución de propiedad horizontal**

### **3. Escritura de subdivisión en régimen de propiedad horizontal**

### **4. Descripción de subdepartamento**

**5. Escrito dirigido al Juzgado Decano de la población notificando la constitución de la comunidad para que sea diligenciado, foliado y sellado el libro de actas**

### **6. Citación a juntas generales**

### **7. Autorización para asistir a las juntas generales por medio de representante**

### **8. Acta de junta general**



## 9. Petición de convocatoria de junta extraordinaria

10. Carta de propietario dirigida al presidente de la comunidad o administrador para reparación urgente de un elemento o servicio común.

11. Carta de un propietario dirigida al Presidente de la comunidad para la realización de obras

12. Reclamaciones a propietarios morosos

13. Celebración junta a los efectos de proceder judicialmente contra el propietario moroso

14. Requerimiento de pago a través de acto de conciliación

15. Escrito interesando el embargo preventivo del piso o local

16. Carta al presidente para que convoque una Junta.

17. Convocatoria del Presidente a solicitud de copropietarios.

18. Escrito de delegación.

19. Acta de modificación de estatutos.

20. Notificaciones en tablones de anuncios en Juntas Extraordinarias.

21. Notificación a no asistentes.

22. Certificación de estar al corriente en el pago de las cuotas.

23. Notificación de acuerdos al propietario ausente.

24. Documento para delegar el voto.

25. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios.

26. Solicitud de convocatoria de junta de la comunidad para obras o instalaciones de accesibilidad.

27. Comunicación manifestando las discrepancias con acuerdos adoptados en Junta de propietarios.

28. Comunicación de cambio de titularidad.

29. Carta de un propietario dirigida al Administrador para la reparación urgente de un elemento común.

30. Comunicación del domicilio donde se desea recibir las citaciones y notificaciones.

31. Comunicación en tablón de anuncios de Junta de Propietarios.

## **PARTE QUINTA**

Formularios frecuentes de las Comunidades de vecinos.

1. Convocatoria a Junta de Constitución de la Comunidad

2. Acta de Constitución de Comunidad

3. Convocatoria a Junta Anual Ordinaria

4. Acta de Junta General Ordinaria

5. Convocatoria del Presidente a Junta Extraordinaria.

6. Convocatoria a Junta Extraordinaria por el 25% de propietarios y/o de cuotas.

7. Acta de Junta de Comunidad Extraordinaria



8. Otorgamiento de representación para Junta
9. Otorgamiento de representación para Junta a otro propietario.
10. Certificación de un Acta
11. Notificación del Acta a los propietarios
12. Notificación del acta a los propietarios en Tablón de Anuncios de la Comunidad.
13. Certificación de deudas pendientes
14. Certificación acreditativa de estar al Corriente de pago de los gastos generales de la Comunidad
15. Notificación a la Comunidad de transmisión de la propiedad de un elemento privativo
16. Requerimiento a titular u ocupante que efectúa actividades molestas, etc.
17. Carta de un propietario al Presidente para que introduzca en el Orden del Día de la siguiente Junta determinado tema
18. Carta de un propietario al Administrador para la realización de reparaciones urgentes
19. Carta de un propietario al Administrador solicitando la realización de obras de accesibilidad.
20. Certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de deuda de un propietario con la comunidad de propietarios
21. Petición inicial de procedimiento monitorio de reclamación por impago de los gastos generales o fondo de reserva aprobados por la comunidad
22. Acta de Junta Extraordinaria para instalación de un ascensor en el inmueble.

## **ANEXO 1**

**El mantenimiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal.**

## ¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.**
- **Los Estatutos y Régimen interior.**
- **Derechos, obligaciones y limitaciones de los propietarios.**
- **Obras de conservación, reparación y mejora.**
- **Responsabilidades de la comunidad de propietarios por las obras del edificio.**
- **Requisitos de validez de los acuerdos de la junta de propietarios.**
- **Funciones del administrador de una comunidad de vecinos.**
- **Fiscalidad de las Comunidades de propietarios.**



## PARTE PRIMERA.

*La Ley de Propiedad Horizontal. Comunidades de vecinos.*

### Capítulo 1. La Ley de Propiedad Horizontal.



**1. La Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Reformas legales.**