

10 Consultas

Sobre Propiedad Horizontal

[10 Consultas

Sobre Propiedad Horizontal]

Índice

1. Necesidad de conocer la fecha de adjudicación de la vivienda para saber que afección real le corresponde
2. Inclusión de datos de propietarios morosos en la convocatoria. No afecta a la LOPD
3. Inexistencia de obligación de incluir las derramas en el certificado de deuda comunitaria
4. ¿A quién corresponde la devolución de una subvención, al propietario en el momento de solicitarla o al propietario en el de recibirla?
5. ¿Cómo se debe requerir la deuda comunitaria a un propietario que ya no vive en la comunidad y se desconoce su domicilio?
6. Obligación de reflejar los asuntos a tratar en la Junta en el orden del día y no en los ruegos y preguntas
7. La presencia del propietario en la Junta anula la representación otorgada
8. Inexistencia de voto de calidad de Presidente ante la igualdad en una votación.
9. Sistema de rotación. Propietaria que no está en condiciones mentales
10. ¿Puede la comunidad tener algún problema si acepta que un vecino moroso satisfaga la deuda con la misma limpiando el edificio?

1 . Necesidad de conocer la fecha de adjudicación de la vivienda para saber queafección real le corresponde



Planteamiento

Una entidad financiera procede al embargo de una vivienda pero no informa a la comunidad de propietarios sobre dicha adquisición. Posteriormente se consulta al Registro de la Propiedad y mediante nota simple se sabe que la fecha de otorgamiento de la propiedad es el 05 de julio de 2013. En consecuencia, la deuda que deberá reconocer el nuevo adquirente ¿es el año en curso y el año anterior o por el contrario conforme al art. 9. e) de la vigente LPH con última modificación el 27 de junio de 2013 y con vigencia desde el 28 de junio de 2013, será parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores?



Respuesta

Imaginamos que cuando usted indica que el piso se ha embargado por un banco quiere decir que el Banco se ha adjudicado el piso tras la

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

subasta tras seguirse un proceso de ejecución hipotecario por préstamo garantizado con hipoteca no satisfecho. Si lo que pesa es sólo un embargo, el banco no sería el propietario sino el propietario titular del piso respecto del cual se ha producido la traba del embargo y la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Por el mero hecho de un embargo no cambia el propietario, sólo cambia la titularidad sobre el piso en virtud del Decreto del Secretario Judicial por el que se adjudica el piso tras la subasta por el que se adjudica el remate al que pasa a ser el nuevo propietario, generalmente, en estos tiempos, un Banco.

En efecto, conforme al art. 9.1.e) LPH, la afección real sobre el piso o local para el pago de los gastos comunes, se establece para el cobro de las cuotas correspondientes a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años naturales inmediatamente anteriores. El Decreto de adjudicación es el documento que sirve para inscribir la transmisión de la propiedad en el Registro de la propiedad. Si la fecha de transmisión es posterior al 28 de junio de 2013 se aplica la afección real, de modo que el banco será deudor por todo el periodo comprendido en el nuevo precepto. Es decir, será responsable de la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

2. Inclusión de datos de propietarios morosos en la convocatoria. No afecta a la LOPD



Planteamiento

¿Contraviene la LOPD la inclusión del listado de morosos en la convocatoria? ¿Y su exposición en el tablón de anuncios?



Respuesta

Dice el artículo 11.1 de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, que “Los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado”.

En nuestra opinión, se trataría de una comunicación que tiene lugar en el ámbito interno de la comunidad o urbanización, por lo que no tiene la consideración de cesión a los efectos de la Ley de

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

Protección de Datos. En consecuencia, no quedaría vulnerado ningún derecho de este tipo, y no es necesario el consentimiento expreso de las personas a las que se refieren los datos de los que se informan al Administrador.

La Sentencia del TS Sala 1ª de 21 de marzo de 2014 afirma que debe prevalecer el derecho a la libertad de información y comunicación que asiste a la comunidad de propietarios. E primer término, porque la información difundida no solo es de interés para la comunidad de propietarios, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. En segundo término, porque dicha información cumple el presupuesto de veracidad. En tercer término, porque del comunicado en cuestión, conforme con los requisitos de la LPH, no se constata intencionalidad alguna de menoscabar el honor del copropietario, sin contener juicios valorativos, ni expresiones injuriosas o insultantes que pudieran ser atentatorias contra su honor, resultando adecuada su difusión en el marco de los interesados.

Sobre esta cuestión se ha pronunciado también el Gabinete Jurídico de la Agencia Estatal de Protección de Datos en el Informe 188/2008, entre otros.

Dice la Agencia que la cuestión, relativa a la publicación de las cuotas vencidas por los propietarios en el tablón de avisos ha sido reiteradamente analizada en diversos informes, destacando el de fecha de 26 de octubre de 2004

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

en el que se dice:

"En primer lugar, la publicación en el tablón de avisos de la Comunidad de una relación de propietarios que no se encuentran al corriente en pago de sus cuotas implicará una cesión de datos de carácter personal, definida por el art.3.i LO 15/1999 de 13 diciembre 1999, como "toda revelación de datos realizada a una persona distinta del interesado".

En relación con la cesión, el art.11.1 LO 15/1999 dispone que "los datos de carácter personal objeto del tratamiento sólo podrán ser comunicados a un tercero para el cumplimiento de fines directamente relacionados con las funciones legítimas del cedente y del cesionario con el previo consentimiento del interesado", si bien será posible la cesión incontestada de los datos en caso de que la misma se encuentre fundamentada en lo establecido por una norma con rango de Ley (art.11.2.a LO 15/1999).

En este sentido entre las obligaciones impuestas por la LPH (en los términos previstos tras su reforma, operada por la Ley 8/1999, de 6 de abril), en su objetivo de lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas, se encuentra la de dar publicidad a través de la convocatoria de la Junta de propietarios de aquellos que no se encuentren al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad. Así el art.16.2 LPH respecto a la convocatoria de la Junta establece, "La

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

convocatoria contendrá una relación de los propietarios que no estén al corriente en el pago de las deudas vencidas a la comunidad y advertirá de la privación del derecho de voto si se dan los supuestos previstos en el art.15.2", lo que conlleva necesariamente el conocimiento de aquellos propietarios deudores, sin necesidad de recabar el consentimiento de los mismos.

En consecuencia, siempre que la publicación obedezca al hecho de que la Convocatoria de la Junta, en la que deben figurar los datos a los que se refiere el art.16.2 LPH, no haya podido ser notificada a alguno de los propietarios por el procedimiento que acaba de describirse, la cesión que implica la publicación de la Convocatoria en el tablón de anuncios se encontrará amparada por el art.11.2.a LO 15/1999."

En definitiva, el criterio de la Agencia es que la publicación de la relación de propietarios pendientes de pago de cuotas vencidas, en el tablón de anuncios de la Comunidad, se encuentra amparada en el art.11.2.a LO 15/1999, siempre que obedezca a la convocatoria de la Junta.

Si por el contrario, la mencionada publicación lo fuese en cumplimiento de un acuerdo expreso adoptado por la Junta General de Propietarios, la Agencia afirma que nos encontraríamos ante un supuesto de cesión de datos con consentimiento previo de los interesados, que en principio no vulneraría la normativa sobre protección de datos personales. Tampoco vulneraría dicha normativa la publicación de dichos datos en atención a la

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

fundamentación jurídica a la que antes hemos hecho referencia.

En consecuencia, concluye, que sólo será legítima la publicación y comunicación mensual, si esa actuación ha sido adoptada por la Junta General de Propietarios pues se entiende que han otorgado el consentimiento previo, de lo contrario la actuación sería contraria a la LO 15/1999 de 13 diciembre 1999.

A sensu contrario, cabe deducir de la declaración de la Agencia Estatal de Protección de Datos que una comunicación periódica no sólo en el tablón de anuncios sino también de forma particular a cada propietario, decidida de forma particular por el presidente y/o el administrador, una junta gestora o cualquier otro órgano que no sea la junta de propietarios, sería contraria a la LO 15/1999 de 13 diciembre 1999.

3. Inexistencia de obligación de incluir las derramas en el certificado de deuda comunitaria



Planteamiento

Un señor compra un piso. Se une a la escritura de compra un certificado del Administrador de la comunidad donde dice estar al día el vendedor.

Lo que no se advierte nunca, ni por parte del vendedor ni en el certificado del Administrador, es que hay una derrama importante que aún durara varios años, producto de unas reparaciones para las que se pidió un crédito por la comunidad. ¿Existe alguna responsabilidad en el vendedor o Administrador por no advertir esto?. ¿No hay ninguna obligación para ninguno de hacerlo?



Respuesta

El art. 9.1.e) LPH hace referencia a la certificación indicando que “deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

comunidad de propietarios o expresar los que adeude”.

Discute la doctrina si en el certificado se incluyen los gastos ordinarios y extraordinarios, es decir, también las derramas. El art. 10.2.c) LPH refiriéndose a las derramas de obras señala que “Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el art. 9 para los gastos generales”. De otra parte, el art. 17.11 LPH añade que “Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras”.

De lo que no cabe duda es que por aplicación de dicho precepto, aunque no se haya mencionado que existe derrama, el nuevo comprador será responsable de las cuotas que se le vayan pasando desde la compra, y de las anteriores no satisfechas sería responsable por la afección real del art. 9.1.e) LPH.

En consecuencia, el comprador tendrá que asumir esa deuda, que queda cubierta por la afección real del art. 9.1.e) LPH, de las cuotas (ordinarias y extraordinarias) de los tres años anteriores y el corriente a la fecha de transmisión.

En nuestra opinión, el certificado sólo hacer referencia al hecho de estar al corriente del pago (es decir, a si hay impagados), por lo que el vendedor no tiene responsable por este hecho.

4. ¿A quién corresponde la devolución de una subvención, al propietario en el momento de solicitarla o al propietario en el de recibirla?



Planteamiento

Una comunidad cobra una subvención pero el gasto de esa subvención fue adelantado por los propietarios. Ahora deciden repartir o reintegrar dichas cantidades adelantadas con a esa subvención. Hay pisos en los que empezó cargo adelantando ese dinero un propietario que luego vendió el piso pero en estos momentos pertenecen a un propietario distinto.

Una vez cobrada la subvención, ¿a quién han de devolver esa parte, al actual propietario que ha puesto la mayor parte de ese gasto o al antiguo propietario en proporción a los meses pagados por este último?

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]



Respuesta

En primer lugar debe señalarse que los saldos bancarios de la comunidad, integrados por subvenciones o aportaciones provenientes de derramas adelantadas, son fondos comunes de ésta y sólo mediante acuerdo comunitario podrán repartirse, por lo que la Junta de propietarios es la única legitimada para decidir sobre el destino a dar a tales fondos, sin que exista un derecho a exigir el reparto de los mismos por la no realización de las obras. En este sentido debe considerarse que se trata de unos fondos afectos a la comunidad con los que ésta puede decidir realizar obras o mejoras en el momento en que así se decida, o devolverlas a los vecinos.

Debe advertirse que como se desprende del art. 3 LPH “Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad”. Eso significa que el que sea propietario en cada momento tiene obligación de participar en las cargas pero también en beneficios. Ambos derechos y obligaciones de adquieren a la vez, al transmitirse el piso o local, y no quedan condicionados frente a la comunidad por ningún hecho o motivo.

Así las cosas, esa devolución de la derrama tras cobrar la subvención, acordada en la Junta, le corresponderá al que en ese mismo momento sea titular de la vivienda o local, y no al antiguo propietario. La comunidad no tiene obligación frente

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

a terceros ajenos ya a la comunidad. En todo caso, el antiguo propietario podría reclamar contra el propietario que cobró el dinero, pero este extremo no afectará a la comunidad que deberá abonar la cantidad al que ostente la condición de propietario en este momento.

En todo caso, el asunto debió resolverse en el contrato de compraventa, donde el antiguo propietario, frente al nuevo, debió incluir una cláusula por la que se le obligaba a devolver dicha cantidad si se producía la condición de la concesión de la subvención. Pero a este pacto es completamente ajena la comunidad, pues sólo produciría efectos entre las partes contratantes.

5. ¿Cómo se debe requerir la deuda comunitaria a un propietario que ya no vive en la comunidad y se desconoce su domicilio?



Planteamiento

Se va a requerir a un vecina las cuotas que debe de seis años atrás, por un importe de 360 . Pero resulta, que esa vecina, no es la propietaria registral de la vivienda ya que se separó hace años de su marido (que era el propietario y lo sigue siendo) y ella se quedó allí viviendo y el marido se fue a otro lugar a vivir. Según establece la ley hay que notificar la deuda al propietario registral y no sabemos dónde vive el señor. Se ha pensado en requerir en nombre del señor que es el propietario registral en el domicilio de la comunidad. ¿Sería correcto? ¿Qué límite de años hay para reclamar deudas?

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]



Respuesta

Lo correcto será hacer el requerimiento en el domicilio de la comunidad. En tal sentido, el art. 9.1.h) LPH así lo establece que es obligación del propietario “comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo.

Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entender realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del Presidente. La notificación practicada de esta forma producir plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales”. En consecuencia lo correcto es requerir en el domicilio de la comunidad.

En cuanto al número de años a reclamar será el plazo de prescripción de 15 años del art. 1964 CC.

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

En efecto, la deuda prescribe por el transcurso del plazo de quince años. Al tratarse de obligaciones de carácter personal que no tienen establecido termino especial, el precepto aplicable es el del art. 1964 CC y no el apartado tercero del art.1966.3 CC ya que las cuotas que se reclaman no tienen consideración de pagos periódicos derivados de deudas frente a terceros, sino de contribuciones al sostenimiento de la cosa común, obligación ligada al derecho de copropiedad y derivada de la existencia de unos gastos generales en el inmueble.

En cuanto a lo que debe constar en el acta y en la certificación es el piso de la deuda de la comunidad. En el acta no es exigible que aparezca el domicilio del requerido. No obstante, es necesario realizar un nuevo requerimiento en el domicilio de la comunidad, dado que el monitorio exige que se cumplan las formalidades de forma estricta, so pena de inadmisión a trámite de la demanda monitoria.

6. Obligación de reflejar los asuntos a tratar en la Junta en el orden del día y no en los ruegos y preguntas



Planteamiento

Un Presidente nos da por escrito el orden del día con 10 apartados, y nosotros como Administradores, incluimos varios en ruegos y preguntas. ¿Qué consecuencias puede tener esto para la comunidad? ¿Y para el Administrador?



Respuesta

Los asuntos deben tener su reflejo concreto en el orden del día, es decir, que si el Presidente propone 10 puntos, esos 10 puntos deben reflejarse. No se pueden tratar asuntos en “ruegos y preguntas” salvo hacer sugerencias a las que no se llegue a acuerdo o hacer preguntas sobre aspectos de la comunidad.

Ciertamente, como pone de manifiesto la Sentencia de la AP Alicante de 18 abril 2007, la jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene establecido que en el

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

orden del día de las Juntas de Propietarios se consignen los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los interesados, porque de otra forma, siendo la asistencia meramente voluntaria, sería fácil prescindir de la voluntad de determinados propietarios. Por ello no es admisible con carácter general la adopción de acuerdos que no estén en el orden del día, ni tan siquiera bajo el epígrafe de ruegos y preguntas, por considerarse sorpresivo para la buena fe de los propietarios, y así lo mantienen la Sentencia del TS Sala 1ª de 18 septiembre 2006.

A este respecto, la Sentencia del TS de 16 de junio de 2010 fija como doctrina jurisprudencial que la convocatoria para la celebración de Juntas de Propietarios exige, para la validez de los acuerdos que se adopten, que se fije en el orden del día los asuntos a tratar, para que puedan llegar a conocimiento de los copropietarios. Añade dicha sentencia que la jurisprudencia elaborada por dicha Sala en torno a la aplicación del actual art.16.2 LPH exige que en el orden del día de la convocatoria de la Junta de Propietarios se fijen con claridad los asuntos objeto de debate, a fin de que todos los copropietarios tengan conocimiento de las materias que se van a tratar, de modo que exista una plena concordancia entre el contenido del orden del día y los temas que se debatirán. La finalidad de que quede claramente fijado el orden del día permite cumplir con la exigencia de que los comuneros puedan adquirir antes del momento de celebración de la Junta la suficiente información para votar respecto a las materias que van a ser discutidas, o

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

bien para decidir si delegan su voto a favor de un tercero, o si, en su caso, optan por no asistir a su celebración. La asistencia a las Juntas de propietarios es voluntaria, de modo que dar validez a la inclusión de asuntos a tratar al margen de los fijados en el orden del día permitiría conseguir la inasistencia de determinados propietarios para obtener la aprobación de acuerdos prescindiendo de su voluntad.

En definitiva, si no se incluye en el orden del día, o se adoptan acuerdos en ruegos y preguntas, las consecuencias pueden ser que se impugnen judicialmente los acuerdos por ser nulos de pleno derecho al ser contrarios a la LPH (art. 18 LPH). El Administrador o Secretario, no habría actuado profesionalmente por corrección por lo que puede llegar a ser incluso causa justificada de remoción o cese anticipado en el cargo, siempre que así lo decida la Junta por mayoría (art. 13 LPH).

7. La presencia del propietario en la Junta anula la representación otorgada



Planteamiento

A una Junta asiste una propietaria, con representaciones de otros 50 vecinos. De esos vecinos finalmente 10 de ellos asisten personalmente. A la hora de votar sobre un punto, estos 10 vecinos no votan, cuando si hubieran estado ausentes, el vota hubiera sido a favor en función de la representación dada.

¿Debe el Administrador computar 10 votos favorables haciendo caso a la representación que dieron o se entiende que al estar presentes ya no están representados y habrá que estar al voto que hubieran dado personalmente entonces ?. ¿Cabe la posibilidad de que al no haber votado, posteriormente, hagan un escrito diciendo que se está al sentido de voto otorgado en el escrito de representación?



Respuesta

Dice el art. 15.1 LPH que “La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario”.

Dicha asistencia lo será en una forma u otra, pero no en ambas simultáneamente. Ello significa que si el vecino que otorgó la representación finalmente asiste a la Junta personalmente, dicha asistencia anula la representación a todos los efectos, dado que dicha representación es un remedio subsidiario a la falta de asistencia cuando no se quiere o no se puede asistir.

Efectivamente, se entiende que al estar presentes, dichos propietarios ya no están representados y habrá que estar al voto que hubieran dado personalmente entonces, a la actividad que hubieran desplegado, en sentido afirmativo o positivo, pero siempre en el acto de dicha Junta y no en un momento posterior. De este modo, no cabe que al no haber votado, posteriormente hagan un escrito diciendo que se esté al sentido de voto otorgado en el escrito de representación, dado que eso lo tenían que haber hecho en el propio acto de la Junta y no después.

8. Inexistencia de voto de calidad de Presidente ante la igualdad en una votación



Planteamiento

En caso de una votación con igualdad de votos ¿qué se tiene en cuenta primero el voto de calidad del Presidente o el coeficiente que representen cada uno de los votos?



Respuesta

El art. 17 LPH establece con claridad el requisito de la doble mayoría en todos los supuestos, esto es, la de votos junto con la de cuotas de participación, para la aprobación de los acuerdos que no exigen la unanimidad. Sin que el texto legal haga ninguna distinción ni matización al respecto, por lo que no cabe hacer distinciones allí donde la Ley no las hace.

No cabe resolver el empate de votos a través del voto de calidad, dado que no lo prevé la LPH, ni acudiendo a la mayoría de cuotas. Es indiferente que exista mayoría de cuotas para la aprobación de un acuerdo, puesto que en tanto no vaya

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

acompañada de la mayoría de votos no se dará la condición de la doble mayoría exigida.

En definitiva, para la aprobación del acuerdo sobre la continuación del procedimiento iniciado, no bastará el empate de votos sino que será preciso en todo caso la mayoría de cuotas y el voto de la mayoría de los propietarios.

Por tanto, en el caso analizado no habría habido acuerdo por lo que se tendrá que repetir la votación y si no se consigue acuerdo, quedará abierta la vía del juicio de equidad al que se refiere el art. 17.7 LPH, en su párrafo segundo.

9. Sistema de rotación. Propietaria que no está en condiciones mentales



Planteamiento

En una comunidad el año que viene le toca la presidencia a una vecina que no está en condiciones mentales para ejercer el cargo. ¿Qué pasos y requisitos debemos cumplir para ir al juicio de equidad y solicitar su relevo al juez?



Respuesta

No existe una relación de causas para no asumir el cargo al efecto, de modo que la edad tampoco lo es.

Como es el caso ahora analizado, los propietarios podrán invocar los motivos que les asistan para no aceptar el cargo, como, a título de ejemplo, la ausencia, la enfermedad u otras razones justificadas no tasadas en la Ley, si bien, por aplicación de lo que el art. 13.2 LPH señala respecto del Presidente, al ser también un cargo obligatorio, deberán solicitar su relevo al Juez conforme al juicio de equidad.

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

En efecto, señala este precepto que “El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el art. 17, resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al Presidente en el cargo hasta que se proceda a nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial”.

Por tanto, conforme a la LPH, la persona interesada en no aceptar el cargo debe dirigirse al Juez de Primera Instancia. El procedimiento es dirigir un escrito acompañando la documentación que se considere precisa al Juez Decano de primera instancia de la localidad donde esté situado el inmueble. El trámite es el juicio verbal, y no es necesario ir asistido de abogado y procurador.

10. ¿Puede la comunidad tener algún problema si acepta que un vecino moroso satisfaga su deuda con la misma limpiando el edificio?



Planteamiento

El propietario de una vivienda en una comunidad adeuda a la misma una elevada cantidad por impago de cuotas comunitarias. Él alega que se encuentra en una delicada situación económica (no tiene ingresos de ningún tipo) y que, por tanto no puede atender los pagos. Así las cosas, se ofrece a limpiar el patio y la escalera a cambio de la deuda, pero sin estar dado de alta en la Seguridad Social. ¿Podría la comunidad tener algún problema legal en caso de aceptar el ofrecimiento de dicho vecino? ¿Estaría cometiendo una infracción en materia laboral, Seguridad Social?



Respuesta

La comunidad puede tener un serio problema legal si acepta la propuesta del propietario en cuestión. La situación del propietario no es

[10 Consultas sobre Propiedad Horizontal]

causa legal que pueda justificar jurídicamente esa opción de cara a una reclamación judicial.

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

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

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

EL DERECHO

**III Propiedad Horizontal y
Derechos Reales**

**Solicite ahora
una prueba gratuita**

Solicite su demostración desde aquí