

# ARIZA

@administraciones  
su comunidad  en su casa

Gastos de la Comunidad  
Distintos sistemas de distribuir los gastos

## Cambio de sistema

Requisitos legales y efectos

Modificación de los Estatutos: requisitos jurisprudenciales

Modificación del reparto de gastos sin modificación de Estatutos

Oponibilidad frente a terceros del cambio de sistema: Inscripción en el Registro de la Propiedad

### Requisitos legales y efectos

El cambio de sistema de distribución de los gastos es siempre posible mediante la modificación de los estatutos.

Esta modificación debe llevarse a cabo por acuerdo unánime de la Junta. En este sentido hay que tener en cuenta que se tendrán por favorables los votos de los ausentes que, debidamente citados e informados del acuerdo, no manifiesten su disconformidad en el plazo de treinta días. Art. 17 L 49/1960 TS 1ª 23-04-02

El régimen de propiedad horizontal puede ser constituido por el propietario único antes de iniciar la venta de los pisos, por acuerdo unánime de los propietarios una vez producida la venta, por laudo o por resolución judicial.

Como señala la TS 1ª 09-11-94 , el título constitutivo que en forma unilateral otorgó el promotor no le alcanza la consideración de blindado para no poder ser modificado en materia de determinación de las cuotas participativas por los copropietarios, que son los auténticos y directos interesados en la gestión del régimen de propiedad horizontal y al que accedieron por la compra de sus respectivas viviendas o locales, pues la LPH es expresamente permisiva y así lo autoriza, cumpliéndose con lo que previene su Art. 16 L 49/1960 .

Aunque el promotor establezca las cuotas de participación, estas no son inmutables, pero la modificación requiere el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios como requisito legal imperativo. Es procedente, por tanto, la modificación del título constitutivo por medio de los estatutos, en los que cabe establecer un régimen de coeficientes participativos distinto e incluso más gravoso que el precedente, así como fijar exclusiones.

Si se produce la modificación de los estatutos, los nuevos así obtenidos serán de aplicación en lo sucesivo en lugar de los antiguos, lo cual supone que si en cualquier momento quiere volverse a los antiguos será preciso un nuevo acuerdo modificador con los mismos requisitos.

## Modificación de los estatutos: requisitos jurisprudenciales

La jurisprudencia viene exigiendo para la modificación de los estatutos que se convoque la Junta de forma expresa, ya que ninguna virtualidad modificativa tienen los acuerdos tácitos, o al menos que haya una constancia de que lo acordado por la Junta es una modificación referida a la distribución de las cuotas. TS 1ª 21-07-99

De una u otra forma la jurisprudencia va a exigir, para interpretar que se ha producido una modificación de estatutos, que del acuerdo tomado se desprenda una voluntad modificadora. Parece evidente que ésta se pondrá de manifiesto si en el correspondiente orden del día de la Junta aparecen como uno de sus puntos la modificación de estatutos.

En cuanto a la validez del acuerdo, la jurisprudencia mayoritaria sostiene que cuando en su aprobación se infringen las normas de la LPH, no nos encontramos ante un acuerdo nulo de pleno derecho, sino ante un acuerdo anulable que se convalida si en el plazo señalado por la ley, no es impugnado por los propietarios que se encuentran legitimados para hacerlo. Art. 18 L 49/1960

Existen no obstante sentencias que mantienen la tesis de la nulidad radical para los acuerdos que contravengan las normas imperativas de la LPH, la mayoría son más antiguas que las anteriormente citadas, pero esta corriente no está totalmente extinguida. TS 1ª 04-10-99

Si el acuerdo tomado por unanimidad de los presentes en la Junta no se comunica a los propietarios ausentes, puede entenderse que no se ha alcanzado la necesaria unanimidad, pues cuando les sea comunicado dispondrán de un plazo de treinta días para manifestar su voto en contra. Si, no obstante, la Comunidad pretende aplicar la modificación votada y demanda a los propietarios ausentes el pago correspondiente, las AAPP suelen considerar que no basta con que el demandado, en la contestación a la demanda, se oponga a la aplicación del acuerdo, sino que es necesario que presente reconvenición pidiendo la nulidad del acuerdo adoptado.

## Modificación del reparto de gastos sin modificación de estatutos

Si se produce un acuerdo para una distribución de gastos distinta a la prevista en los estatutos o en la ley, sin que se haya manifestado la voluntad de la Junta de llevar a cabo una modificación global del sistema de reparto, no supondrá sino un acuerdo puntual para unos gastos concretos, pero no una modificación de los estatutos en lo referido a este punto. Este acuerdo será contrario a los estatutos o a la ley, y por tanto podrá ser impugnado por los propietarios disidentes, caso de haberlos. Si tal impugnación no se produce, el acuerdo resultará válido.

Estos acuerdos puntuales son aplicables únicamente para esa distribución concreta de gastos, y por tanto, cuando en un ejercicio posterior se pretenda continuar aplicando esta distribución, es preciso un nuevo acuerdo. Este acuerdo será contrario a los estatutos vigentes, que no se han modificado, y por tanto, es susceptible de impugnación si hay propietarios disidentes. De esta forma quien consintió, expresa o tácitamente, el reparto de unos gastos con arreglo a criterios distintos a los estatutarios, o quien no impugna a tiempo un acuerdo mayoritario, puede oponerse posteriormente a que dicha fórmula se siga aplicando. AP Madrid 1ª 17-12-93

Por ejemplo, en el caso de la TS 1ª 19-07-00, en el título constitutivo se había especialmente establecido un sistema de distribución de todo gasto (y reparación) relativo a la calefacción, en proporción a los elementos instalados en cada vivienda o local, declarando la referida sentencia que no puede una Junta de propietarios cambiar este sistema, por otro, de distribución según cuota de participación, por simple mayoría.

Normalmente estos acuerdos puntuales se producen en la aprobación de una cuenta de gastos concreta, ya sea de gastos ordinarios o extraordinarios y por tanto suelen aprobarse por mayoría. Esto hace, además, que el acuerdo se pueda impugnar por no haber alcanzado la

unanimidad precisa. En todo lo referente a la impugnación habrá que tener en cuenta la jurisprudencia expuesta en el apartado anterior.

### Oponibilidad frente a terceros del cambio de sistema: la inscripción en el Registro de la Propiedad

Tratándose de una modificación estatutaria es preciso, para su oponibilidad frente a terceros adquirentes de pisos o locales, que tenga su reflejo en el Registro de la Propiedad. Si este trámite no se lleva a cabo, estos adquirentes pueden impedir que se les aplique la fórmula de reparto de los gastos contenida en los nuevos estatutos.

La situación que se crea puede desequilibrar las cuentas de gastos, ya que supone aplicar distintos criterios de distribución para los antiguos propietarios y para el nuevo o nuevos adquirentes. El efecto que esto provoca en la administración de la finca, es la imposibilidad de cuadrar el balance, ya que si los adquirentes se oponen a que se les aplique la distribución de gastos de los nuevos estatutos será precisamente porque los antiguos les benefician. Lo que ellos dejan de pagar al no aplicarles los nuevos estatutos ¿quién tiene que pagarlo?: todos los demás propietarios estarán pagando su cuota con arreglo a los nuevos estatutos y por tanto ninguno de ellos estará obligado a pagar suplemento alguno.

Sería conveniente, por tanto, que siempre que se produzca una modificación de estatutos, tenga ésta su reflejo en el Registro de la Propiedad. No obstante, si consultamos el Registro podemos constatar que son escasísimas las modificaciones de este tipo que a él acceden.

Para la inscripción registral de una modificación de estatutos, sólo es necesario que el Secretario de la Comunidad presente al Notario el acta de la Junta en que se recoge el acuerdo de modificación de estatutos, aprobado por la unanimidad de los propietarios presentes. El Secretario declarara que comunicados los propietarios ausentes ninguno se ha opuesto en el plazo de treinta días señalado en la ley. Con todo esto el Notario elevará a escritura pública la modificación estatutaria una vez que haya comprobado la vigencia de los cargos y la veracidad de las firmas. Esta escritura pública es la que servirá para solicitar la inscripción registral.

Todo esto no podrá llevarse a cabo si del acta no se deduce claramente la voluntad de modificación de los estatutos, o si no se ha producido el acuerdo unánime de los propietarios, ya que no es función ni del Notario ni del Registrador apreciar la subsanación de un acuerdo nulo, por falta de impugnación, ni tampoco interpretar el acuerdo para extraer la voluntad de la Junta.