



## La capacidad del Presidente durante el Estado de Alarma y otras situaciones excepcionales

El Presidente, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13.3 de la LPH, (art. 553.16 del CCCat) es únicamente el representante de la Comunidad, por lo que, en principio, no podrá adoptar acuerdos sin la correspondiente Junta.

Ahora bien, habrá de estarse a los supuestos específicos, que se puedan dar en este confinamiento y que, pueden necesidad de la firma, por ejemplo, del representante comunitario.

En estos supuestos, será él quien deba asumir la representación y firmar, por ejemplo, un contrato de suministros, si fuese necesario o un nuevo servicio de conserjería o limpieza si el anterior no pudiese prestar el servicio.

Se trata, en cualquier caso, de situaciones extraordinarias, aunque no aconsejamos la adopción de ningún acuerdo que no suponga una "urgencia" recordemos que, por ejemplo, las reparaciones necesarias, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10.1, a) no requiere acuerdo, si bien, si se deberá aprobar la derrama correspondiente. También el art. 553.44 del CCCat, lo establece como una obligación de la Comunidad.

En cualquier caso y si fuese necesario adoptar alguna decisión para la que sí hubiese sido preciso acuerdo, aconsejamos que, tras el levantamiento del Estado de Alarma, sea ratificado por la Junta, entendiéndose que si realmente existía esa necesidad no habrá problema alguno.

## Obras hechas por el Presidente sin aprobación de la Junta

Salvo que hubieran sido obras "urgentes", las que afecten a servicios o elementos comunes, deben ser aprobadas en Junta General, por lo que no es posible, en principio, que se hagan por iniciativa personal del Presidente y/o Administrador, ni reclamar a nadie un pago de derrama extra por este motivo.

Ahora bien, si en la última Junta se han aprobado las cuentas donde constan estas obras, en realidad se ha ratificado la decisión del Presidente, de tal forma que las obras y el dinero pagado ya tienen apoyatura legal. Una vez aprobadas en la Junta dichas obras y el gasto, vemos muy difícil que prospere una impugnación judicial contra las decisiones de la repetida Asamblea, pero es el único camino jurídicamente posible.

## **La capacidad del Administrador de Fincas durante el Estado de Alarma y otras situaciones excepcionales**

Se trata de un servicio esencial, para las Comunidades que tienen contratado a este profesional, pues sin él, las Comunidades se hubiesen paralizado.

El problema es que este profesional, tan solo tiene la capacidad concedida por la Junta de tal forma que habrá de contar con el consentimiento del representante de la Comunidad, en defecto de acuerdo comunitario para cualquier asunto que exceda de las funciones concedidas en el art. 20 de la LPH, entre las que se encuentran:

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

De tal forma que, aunque sean ellos los conocedores de la Ley y en esta situación los que igualmente deban interpretarla, nuestro consejo es que sus decisiones siempre que así se posible, vengan avaladas por el Presidente de la Comunidad.

En el caso de Cataluña sería aplicable el art. 55.18 del CCCat

### **Petición de documentación por un propietario**

Es doctrina pacífica y unánime que la información y cualquier otro dato sobre la Comunidad debe pedirse y aceptarse en Junta de Propietarios, sin que un comunero, a título individual, pueda exigir al Administrador que le facilite datos de los propietarios, detalle de cuentas, justificantes de pago, etc., no solo porque lo primero puede resultar una infracción a la Ley de Protección de Datos, sino porque, como antes se indica, dichas peticiones deben hacerse y, en su caso, autorizarse en la Junta General, que es donde realmente existe la posibilidad de exigencia de información.

Por lo tanto, el Administrador debe contestar indicando que no está autorizado para facilitar la documentación que le solicita, que dirija escrito al Presidente de la Comunidad y que pida lo que considere oportuno para que, en base al art. 16.2 de la LPH, se pueda tratar en la próxima Junta

### **Exigencia de un propietario para revisar el libro de cuentas y los justificantes de gastos**

Lo primero que hay que señalar es que, conforme a la doctrina y a la jurisprudencia, las cuentas y presupuestos tienen que ser revisados y comprobados en la propia Junta general, conforme al art. 14 b) LPH, sin que haya derechos individuales para exigir una exhibición particular a cualquier propietario.

Por eso la pregunta es: ¿el propietario que pide esa comprobación individual ha asistido a la Junta donde las cuentas son aprobadas? Si es así y allí no le permitieron revisar nada, debió votar en contra e impugnar judicialmente, a tenor del art. 18 de la misma Ley de Propiedad Horizontal.

Solamente caso de que no haya Juntas es cuando cabría la posibilidad de acudir directamente a la vía judicial exigiendo dicha exhibición y comprobación, necesitando para ello plantear un juicio ordinario, pues las cuestiones de la Comunidad tienen reserva por razón de la materia y así lo determina el art. 249.1.8.º de la Ley Enjuiciamiento Civil.

## **Exigencia de remisión de cuentas y justificantes al domicilio del propietario**

Es suficiente (y así lo entiende la jurisprudencia) que las cuentas, los presupuestos y cualquier otro tipo de información se facilite en la Junta de Propietarios, pues la Ley no obliga a otra cosa, aunque lo habitual es que se remita algún resumen previo con la propia convocatoria para información.

Por lo tanto, ningún propietario puede exigir que le remitan fotocopia de todas las cuentas y justificantes a su domicilio, está fuera de lugar y carece de derecho alguno, tanto si es el actual titular y mucho menos en relación con cuentas aprobadas cuando no gozaba todavía de dicha condición.

La Comunidad (y en su nombre el administrador) cumple perfectamente con poner a disposición en sus oficinas la documentación que quiera comprobar. El propietario solicitante no tiene opción ni base legal para exigir otra cosa.

## **Exhibición documentos comunitarios**

Nadie, ni los mismos propietarios, tienen derecho a pedir de forma individual que se les muestren documentos justificantes, etc., en el momento que ellos deseen.

Toda la información debe ser solicitada y facilitada en la Junta General, que es el único momento admisible, y a la cual accederán todos los propietarios o sus representantes, pero desde luego no hay obligación de enseñar en todo momento a nadie y menos a un arrendatario autorizado por el titular.

Y ello sin perjuicio de que, de forma voluntaria y en un deseo de colaborar, se pueda dar detalles o datos, pero eso es muy distinto a obligación legal, fuera de la Junta de Propietarios.

## **Exigencias de un propietario a acceder a la clave de la cuenta corriente de la Comunidad y a la situación económica**

SP/CONS/52653

Esta petición está fuera de lugar, no existe ese derecho individual y sólo cabe pedir toda la información en la propia Junta de Propietarios, que será la que decidirá al respecto.

En cuanto a recibir cuentas trimestrales, pues así lo determina el Reglamento de Régimen Interior, su petición es razonable, pero el asunto debe ser decidido por Junta General, donde se puede confirmar dicha norma, con obligación para el administrador, o por el contrario decidir por simple mayoría modificar la citada cláusula.

Somos partidarios, mientras ese acuerdo no se tome, de que se cumpla con el Reglamento, es decir, que la administración remita a los propietarios cuentas trimestrales, salvo que el Presidente le exima de ello por escrito. El incumplimiento puede dar lugar a responsabilidades, pero sólo en el sentido de que se pida en la próxima Junta el cese del Presidente y/o administrador, que tendrá efectos si la mayoría lo acepta.

## ¿Puede la Comunidad sancionar a los propietarios incívicos?

El problema en el caso consultado es de respeto, pero la Comunidad carece de capacidad de sanción o coercitiva en el sentido de poner multas económicas, en este caso, por no recoger los excrementos que los animales de los propietarios dejan en los elementos comunes, incluso aunque se aprobara por unanimidad en Junta de Propietarios. Sus acciones deben limitarse a las posibilidades del derecho civil y especialmente de la Ley de Propiedad Horizontal.

Esta es la postura de la mayoría de la jurisprudencia, aunque alguna, como la de la AP La Rioja, Sec. 1.ª, 18/2017, de 10 de febrero (SP/SENT/895815), sí lo admita.

En cualquier caso, la Comunidad sí puede prohibir que los animales puedan pasear por estos elementos comunes, para lo que bastaría con el acuerdo de la mayoría simple de la regla 7 del art. 17 de la LPH, es decir, mediante este acuerdo o un Reglamento de Régimen Interior, puede organizar la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos.

Se podría acordar, por ejemplo, que los animales no puedan estar sueltos en las zonas comunes, es cierto que, en el caso de infracción no hay soluciones inmediatas, por lo que, en el supuesto de que determinados propietarios incumpliesen estas normas, haciendo caso omiso al Reglamento y a los avisos, nada más se puede hacer, ya que se trata, repetimos, de un problema de convivencia, pero si pudiera considerarse como actividad molesta incluida en el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en este caso, se podrían aplicar las acciones previstas en dicho precepto, del mismo modo que podrán ser reclamados los daños o perjuicios materiales.

Así, llegado el caso, se pueden exigir al propietario estos daños y perjuicios que pueda ocasionar, por ejemplo, el perro (rotura de plantas, suciedad, etc.), incluso que en determinados supuestos especiales de animales peligrosos se pueda hacer valer por la Comunidad el art. 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal o individualmente las reglas a) y b) del art. 9. El propietario u ocupante, en su caso, deberá responder de los daños, como señalan las Sentencias de las AA. PP. Madrid, Sección 14.ª, de 22 de marzo de 2002 (SP/SENT/38177) o Cantabria, Sección 2.ª, 561/2018, de 18 de octubre (SP/SENT/981738).

En cualquier caso, no existe una solución rápida ni segura para propietarios incívicos, salvo que se pudieran poner unas vallas o algún elemento que no permitiese el acceso de animales a los jardines, para lo que consideramos sería suficiente también con el acuerdo de la mayoría simple del repetido art. 17.7 de la LPH.

# Calificación de la subvención recibida como subvención de capital. Imputación temporal.

SP/DGT/72745

## Normativa

LIRPF. Ley 35/2006. Arts. 8.3, 14, 33.1, 88 y 89

## Descripción

La consultante es miembro de una comunidad de propietarios, siendo propietaria de una vivienda que actualmente se encuentra arrendada. La comunidad de propietarios instaló un ascensor en el edificio, obteniendo una subvención.

## Cuestión

Calificación de la subvención recibida como subvención de capital. Imputación temporal.

## Contestación

Al comportar las comunidades de propietarios reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal –a efectos de este Impuesto– la existencia de una comunidad de bienes en cuanto a la obtención de rentas por la entidad, para analizar el tratamiento tributario de la subvención obtenida por una comunidad de propietarios se hace preciso acudir en primer lugar al artículo 8.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), donde se determina que las rentas correspondientes a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18), se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes, respectivamente, de acuerdo con lo establecido en la sección 2.ª del título X de esta Ley.

Por su parte, la mencionada sección 2ª en sus artículos 88 y 89 establece lo siguiente:

Artículo 88.

"Las rentas de las entidades en régimen de atribución de rentas atribuidas a los socios, herederos, comuneros o partícipes tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de ellos".

Artículo 89.

"1. Para el cálculo de las rentas a atribuir a cada uno de los socios, herederos, comuneros o partícipes, se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Las rentas se determinarán con arreglo a las normas de este Impuesto, y no serán aplicables las reducciones previstas en los artículos 23.2, 23.3, 26.2 y 32 de esta Ley, con las siguientes especialidades:

(...).

3. Las rentas se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso y, si éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales.

(...)"

Al determinarse las rentas de la comunidad de propietarios con arreglo a las normas del IRPF, procede afirmar que la subvención constituye, a efectos de este Impuesto, un supuesto de obtención de renta por el contribuyente (realización del hecho imponible del impuesto), siendo su calificación tributaria la de ganancia o pérdida patrimonial, en cuanto se corresponde con el concepto que de las mismas establece el artículo 33.1 de la Ley del Impuesto: "Las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta ley se califiquen como rendimientos".

Conforme con lo expuesto, la subvención de la que es beneficiaria la comunidad de propietarios se atribuirá, en principio, a cada uno de los propietarios en función de su coeficiente de participación en el edificio, en cuanto, conforme al artículo 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, este es el módulo para determinar la participación de cada propietario en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

A su vez, esta atribución deberá tener en cuenta según la regla antes transcrita del artículo 89.1.1ª el criterio de imputación temporal que se recoge en el artículo 14.2.c) de la Ley del Impuesto, donde se establece (en la nueva redacción dada por el apartado ocho del artículo primero de la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, con entrada en vigor el 1 de enero de 2015) lo siguiente:

"Las ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas se imputarán al período impositivo en que tenga lugar su cobro, sin perjuicio de las opciones previstas en las letras g), i) y j) de este apartado".

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.