

## Sumario

### Opinión Pág. 1

*El Administrador de Fincas en Europa. ¿Es posible un modelo uniforme de Administrador de fincas europeo? (\*)*

*D. Jesús Flores Rodríguez. Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos*

### Foro Abierto Pág. 6

*Validez de las sanciones económicas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles por el incumplimiento de las reglas de vecindad debidamente aprobadas*

*Coordinador: D. Vicente Magro Servet. Presidente de la Audiencia Provincial de Alicante*

### Novedades Legislativas Pág. 12

*(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 28/03/08 y el 28/04/08)*

### Consultas Pág. 13

### Reseñas Pág. 15

## Opinión

# El Administrador de Fincas en Europa. ¿Es posible un modelo uniforme de Administrador de Fincas europeo? (\*)

*Por D. Jesús Flores Rodríguez*

*Profesor de Derecho Civil de la Universidad Rey Juan Carlos*

### I. De la administración por los propietarios, a la implantación en toda Europa de sistemas profesionalizados de gestión

Aunque, en general, el instituto del Administrador -como gestor de patrimonios de titularidad pública o privada- tiene una acreditada presencia a lo largo de la Historia, no puede decirse lo mismo del Administrador de fincas urbanas, es decir, del gestor de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. El Administrador de la copropiedad por apartamentos no tiene una tradición orgánica en nuestro Derecho, y sólo con ocasión de la publicación de las primeras leyes de propiedad horizontal en los diferentes Estados de la Unión Europea, el Administrador de fincas llega a consolidarse como un profesional con sustantividad propia en el ámbito del Derecho inmobiliario.

Durante el siglo XIX, los Códigos Civiles liberales, inspirados en el Código francés de

1804, prefirieron conferir la gestión del bien común a los copropietarios que, en última instancia, resolvían sus diferencias y adoptaban sus decisiones en el seno de la Asamblea. Los propietarios acudían al nombramiento de un Administrador extraño a la comunidad sólo excepcionalmente, cuando el sistema de gestión conjunta resultaba demasiado complejo o cuando aquellas diferencias resultaban insalvables. En este horizonte jurídico, la figura del Administrador tenía su cobijo natural en el contrato de mandato.

Tal y como lo conocemos en la actualidad, el Administrador de fincas es, por tanto, una creación del Derecho relativamente reciente, fundamentalmente a partir de creación del importante conjunto de leyes especiales de condominio que siguió a las Grandes Guerras Mundiales y a nuestra Guerra Civil. Tales normas pretendieron ofrecer una solución al importante desarrollo que había experimentado la copropiedad por apartamentos como

(\*) Este artículo constituye la ponencia impartida por el Prof. D. Jesús Flores Rodríguez en la Jornada de estudio sobre el "Profesional Inmobiliario en Europa", celebrada en el Salón Inmobiliario de Madrid (SIMA08) el día 10 de abril de 2008, organizada por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas con el patrocinio del Grupo editorial QUANTOR.

*“La introducción en toda Europa de sistemas profesionalizados de gestión a partir de la segunda mitad del siglo XX, ha gravitado precisamente sobre la figura del Administrador de fincas.”*

fenómeno de masas, con el objetivo de procurar el acceso a la vivienda a un importante conjunto de la población después de las importantes destrucciones ocasionadas durante aquellos sucesos bélicos. De otra parte, intentaba ofrecer claridad y seguridad jurídica al ingente conjunto de transacciones inmobiliarias realizadas, así como establecer herramientas ágiles de gestión de tales situaciones de cotitularidad.

La introducción en toda Europa de sistemas profesionalizados de gestión a partir de la segunda mitad del siglo XX, ha gravitado precisamente sobre la figura del Administrador de fincas. El Administrador de fincas profesional, corriente en los países de nuestro entorno, ha paliado y compensado la ausencia de pericia y capacitación de los copropietarios, de la propia Junta o Asamblea -y, en el caso español, del Presidente- a la hora de abordar un ingente número de obligaciones complejas de muy diversa índole (civiles, administrativas, financieras, etc.). Frente a la figura del Administrador de mediados del siglo pasado, jurídica y económicamente insignificante -aunque de su gestión haya dependido el bienestar de los comuneros- ha hecho aparición, en toda Europa, un modelo de Administrador altamente especializado que ha asumido unas facultades de gestión y representación que desbordan la gestión de los elementos comunes para invadir, incluso, la de las partes privativas. Durante estos últimos años, hemos asistido a la completa transformación o "agigantamiento de la figura del Administrador" (DE LA CÁMARA), acontecimiento que no tiene ni paralelo ni equivalente en el resto de órganos de gobierno de la comunidad de propietarios, y que ha actuado en detrimento de las funciones encomendadas al resto de cargos que se han ido desdibujando en favor de la intervención del Administrador.

## II. La figura del Administrador está presente en todos los ordenamientos europeos de copropiedad por apartamentos

Con la denominación de Administrador, Amministratore, Administrateur, Bestuurder, Síndico, Syndic o Verwalter, todos los Derechos de los diferentes Estados de la Unión han incorporado la figura del Administrador de fincas, bien en el texto del propio Código civil por encontrarse el régimen de la propiedad horizontal integrado en su texto, bien en las leyes especiales de condominio desarrolladas al margen del Código.

### 1. En los Códigos Civiles:

Bélgica: artículos 577-2 a 577-15 del Code Civil; Italia: artículos 1117 y ss. del Codice Civile de 1942; Holanda: artículos 106 y ss. del Burgerlijk Wetboek (BW); o Portugal: artículos 1414 y siguientes del Código Civil.

### 2. Mediante Leyes especiales:

Alemania: Ley especial de vivienda de 15 de marzo de 1952 (Wohnungseigentumsgesetz, WEG); España: Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal; Francia: Ley 65-223, de 17 de marzo de 1967, de Copropriété; o Reino Unido: The Commonhold and Leasehold Reform Act 2002. The Commonhold Regulations 2004 y The Commonhold (Land Registration) Rules 2004. Este grupo de normas civiles se refiere, generalmente, al nacimiento, duración, extinción y a los efectos de la relación jurídica existente entre Administrador y comunidad, así como a la posición que ocupa el Administrador en la propiedad horizontal en cuanto órgano. Al margen de los Códigos y las Leyes especiales, dichas disposiciones tienen su complemento en un importante, pero desigual y desordenado, conjunto de normas de naturaleza administrativa relativas a la aptitud que debe acreditar el Administrador para desarrollar su actividad profesional, el título habilitante, garantías, obligación de colegiación o registro, etc., aspectos todos ellos a los que nos referiremos posteriormente.

### III. ¿El concepto de Administrador de fincas es el mismo en todos los Estados de la Unión?

Desde una perspectiva esencialmente civil, en todos los Derechos se repite el mismo modelo orgánico de Administrador, aunque con algunos matices diferentes. En este sentido, la regla general es que el Administrador sea el encargado, por delegación de la Asamblea, de administrar el inmueble, lo que implica no sólo la gestión interna o relaciones ad intra, sino también la representación de los copropietarios frente a terceros (ad extra), en juicio o fuera de él. Como regla general, en todos los Derechos nacionales de la Unión Europea la administración o gestión de la comunidad corresponde, en primer lugar, a todos los propietarios, que adoptan decisiones en la correspondiente Junta o Asamblea de propietarios. Ahora bien, en la copropiedad por apartamentos los condueños se ven en la necesidad de delegar en un Administrador la ejecución de sus

decisiones así como la gestión ordinaria o corriente de los elementos, instalaciones y servicios comunes.

Como especialidad, en Inglaterra y en el País de Gales (Reino Unido) el Consejo de Administración de la Sociedad propietaria de las partes o elementos comunes, es el que asume dicha función; mientras que en España el Administrador carece de la función representativa de la comunidad, al corresponder la representación al Presidente.

El nombramiento de Administrador es obligatorio en todos los países, salvo en Italia cuando se trate de comunidades de menos de cinco propietarios. En España, la comunidad puede optar por aplicar el sistema de administración del artículo 398 CC, aunque en este sistema es opcional el nombramiento de Administrador.

Con la excepción de Holanda, el Administrador es elegido por un periodo de tiempo limitado. Así, un año en España y en Italia, hasta tres años en Francia, o hasta un límite de cinco años en Alemania o Bélgica, mientras que el Consejo de Administración se renueva cada año por terceras partes en Inglaterra y en el País de Gales (Reino Unido). La prórroga tácita del cargo, una vez expirado su mandato, se encuentra prohibida en prácticamente todos los ordenamientos, por lo que, como máximo, el cargo sólo podrá continuar en funciones hasta la fecha en que corresponda celebrar la siguiente Junta.

Existe, en definitiva, un núcleo o contenido básico o común de naturaleza competencial a todos los ordenamientos, ya sea con carácter típico o reglado, o atípico. Ello nos permite ofrecer un concepto o definición del Administrador de fincas europeo como aquel órgano de gobierno de la comunidad de propietarios, cuyo titular se haya unido a la misma por una relación jurídica que cabe conceptuar como contrato de mandato sui generis, y que realiza básicamente las siguientes funciones:

- Representar a la comunidad en juicio y fuera de él, de acuerdo con la ley y las indicaciones de la Asamblea, ejecutando las decisiones adoptadas por ésta.

- Conservar y procurar la renovación de los elementos, instalaciones y servicios comunes del edificio.

- Rentabilizar el inmueble en interés de los propios comuneros.

- Disponer y gestionar los asuntos e intereses dirigidos a tales fines, cumplir las obligaciones impuestas por las leyes o por la autoridad competente.

- Asesorar a la comunidad en materias para las que se exige una especial pericia, aptitud o cualificación técnico-jurídica. Por ello, constituye un verdadero especialista en diferentes ramas del Derecho.

- Organizar su adecuado uso y disfrute de acuerdo con las normas internas de la comunidad, así como su vida económica.

- Actuar, en su caso, como mediador. Aunque a primera vista pudiera parecer un sujeto meramente ejecutivo de la voluntad de la Asamblea, el Administrador resulta constantemente llamado a resolver las más variadas disputas, buscando "una solución equilibrada a todo problema común en razón del interés de todos los propietarios por garantizar una armónica y serena convivencia dentro del edificio, aplicando para ello la medida más idónea" (TERZAGO).

- Como mandatario, debe seguir en todo momento las instrucciones que le confiere la Asamblea o Junta general de propietarios, interviniendo siempre bajo su superior supervisión y control.

#### IV. La especialidad del modelo español de Administrador frente al resto de países de la Unión: la ausencia de representación

En el Derecho español de propiedad horizontal, la figura del Administrador, concebido en toda Europa como gestor y representante de la comunidad, ha quedado desnaturalizada por la existencia de la figura del Presidente, a quien la LPH atribuye la representación judicial y extrajudicial del inmueble. De esta forma, el Administrador de fincas español se encuentra dotado de unos perfiles atípicos que lo diferencian en este importantísimo extremo de sus homólogos europeos.

Nuestra tradición jurídica, los usos notariales y, especialmente, la entonces recientemente publicada y novedosa Ley de Sociedades Anónimas de 17 de julio de 1951, pesaron decisivamente para configurar el cargo de Administrador tal y como la conocemos actualmente, introduciendo los elementos que lo diferencian respecto del Administrador-representante que es regla general en Europa.

Ahora bien, la LPH debería reconocer abiertamente al Administrador profesional plena capacidad para representar el inmueble en sentido pleno, tanto judicial -asumiendo la legitimación activa y pasiva de la comunidad- como extrajudicialmente. En definitiva, nuestro

Derecho de propiedad horizontal debe incorporar el modelo civil de gestión común existente en el resto de países de nuestro entorno.

A nuestro juicio, en la medida en que al Administrador extraño a la comunidad se le pueden exigir suficientes garantías que avalen su actividad y responsabilidad profesional, deja de tener sentido que tal representación tenga que recaer necesariamente en uno de los propietarios, en la aparente confianza de que por el simple hecho de ser comunero debe presumirse en aquél un mayor control y compromiso en la defensa y atención del interés de la comunidad a la que representa de cara a terceros.

Ello no quiere decir que, contrariamente al principio de unidad orgánica, se esté concediendo carta de naturaleza a la implantación de un sistema de pluralidad de representantes solidarios -Presidente y Administrador- con todos los problemas que ello conlleva. Al contrario, lo que se pretende es que la comunidad de propietarios pueda, al menos, optar entre elegir al Presidente de entre los propietarios como representante; o prescindir de aquél y designar como representante a un Administrador profesional ajeno a la comunidad, estableciéndose así dos modelos diferentes de representación con carácter optativo.

#### V. ¿Quién puede ser Administrador profesional en Europa? ¿Es necesaria una formación o una capacidad mínima exigida por la Ley? ¿Qué garantías debe ofrecer?

Como regla general, las normas de condominio, es decir, las leyes civiles, no contemplan los requisitos de capacidad especial que debe acreditar el Administrador para el desarrollo de la profesión -salvo la capacidad general para contratar- dejando la concreción de las condiciones o del título formativo, académico o profesional habilitante, a las normas del Derecho administrativo. Íntimamente unido a este último aspecto se encuentra el de la obligatoriedad o no de la incorporación a un Registro público o a un Colegio Profesional, lo que se convierte en un control previo de idoneidad y, en el caso de los colegios, también de adecuación del servicio presado por el Administrador a la "lex artis", a todo lo largo del desempeño de su actividad profesional.

*“Ejemplo de tales garantías son la exigencia de un seguro de responsabilidad civil, la garantía financiera sobre los fondos depositados, la exigencia de cuentas separadas o el cumplimiento de ciertas formalidades en los contratos...”*

Junto a tales requisitos de aptitud, registro o colegiación de naturaleza personal, notoriamente desiguales según el Estado en el que nos ubiquemos, existen otros de carácter tuitivo, que pertenecen más bien al ámbito del Derecho de consumo, y que se concretan en la exigencia de especiales garantías materiales. Ejemplo de tales garantías son la exigencia de un seguro de responsabilidad civil, la garantía financiera sobre los fondos depositados, la exigencia de cuentas separadas o el cumplimiento de ciertas formalidades en los contratos, etc. Al igual que ocurre con la acreditación de aptitud, el registro o la colegiación, tales garantías, dependiendo de cada Estado, son obligatorias, voluntarias o, sencillamente, no existen.

Este disímil y heterogéneo marco garantista, debería igualmente ser objeto de una reordenación común, dada la importancia de la que se encuentra dotado en beneficio del propietario o usuario del inmueble. Sin duda, es en el Derecho francés donde todos estos aspectos han sido objeto de una mayor atención, detalle y desarrollo, por lo que debe servir de referencia en cualquier proceso uniformizador en este ámbito. Desde el punto de vista de la libertad de circulación de profesionales en toda la Unión, no resulta coherente que a tal Administrador de la propiedad horizontal se le exijan unos requisitos de aptitud, capacidad, habilitación o registro notablemente diferentes, dependientes del lugar en que desarrolle su actividad, lo que también alcanza a las garantías que debe ofrecer. Como, asimismo, resulta incoherente que un Administrador que profesionalmente se dedica a la gestión de inmuebles, tenga que asumir un conjunto de funciones más amplio o más reducido -como por ejemplo la de poder representar o no a la comunidad- según el Estado de la Unión en el que se encuentre.

Como hemos advertido anteriormente, a igual conclusión puede llegarse desde la perspectiva del usuario del edificio, que se enfrenta a la existencia de diferencias en el modelo de gestión del inmueble, de Administrador y de garantías exigibles -y aún de título material o formal de adquisición- aspectos todos ellos desconocidos para él cuando adquiere una propiedad en un Estado diferente al de su nacionalidad, lo que tiene unas evidentes connotaciones negativas desde la perspectiva del Derecho de consumo. Los ordenamientos jurídicos de los Estados de la Unión se dividen en dos grupos claramente contrapuestos con importantes diferencias. Cabe distinguir, pues, un grupo de ordenamientos que exigen unos requisitos de alto nivel -más gravosos y tuitivos- de aquellos otros que para el ejercicio de la profesión no exigen ninguno.

#### 1. Grupo: Bélgica, España y Francia

-Bélgica. El ejercicio profesional del Síndico o Administrador se encuentra regulado con detalle a través de normas de Derecho administrativo (Arreté royal de 6 de septiembre de 1993, relativo al título profesional necesario para el ejercicio de la profesión de "agente inmobiliario").

En esta dirección, se encuentra establecida una lista o Registro de "agentes inmobiliarios acreditados", quienes deben estar en posesión de un "título o diploma de enseñanza o formación académica de grado superior", aunque no es exigible una formación específica.

-España. El artículo 13.6 LPH exige "cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida", aunque los requisitos de aptitud vienen establecidos en el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Profesional de Administradores de Fincas.

-Francia. Se exige al Síndico o Administrador un nivel de competencia o capacitación suficiente para gestionar bienes de un tercero, mediante la obtención de una "Carte professionnelle de gestion immobilière" válida por un año y renovable en las condiciones previstas en la Loi Hoguet nº 70-9, de 2 de enero de 1970, y en el Décret nº 72-678, de 20 de julio de 1972, definidores del estatuto jurídico administrativo del Síndico. La carta es expedida por el Prefecto del Departamento en el que el interesado ejerce la profesión. Para acceder a la carta profesional de gestión inmobiliaria y, en consecuencia, a la profesión, es necesario, acreditar una especial capacidad acreditando la titularidad de ciertos títulos superiores, diplomas, o tener una experiencia demostrable de varios años. Existen en el Derecho francés tres niveles de incorporación. Así, en primer lugar, se permite el acceso directo a través de la acreditación de algunas formaciones o titulaciones superiores universitarias específicas del ámbito inmobiliario. Bien, en segundo lugar, a través de acreditación de experiencia más un diploma al efecto. O, por último, a través simplemente de la acreditación de una experiencia profesional de cuatro años o diez años en determinados casos.

De otra, el Síndico profesional debe poseer una garantía financiera suficiente, generalmente en forma de "caución". Asimismo, debe contar con un seguro de responsabilidad profesional. Por lo demás, el Síndico tiene la obligación de abrir una cuenta bancaria separada a nombre del sindicato, si bien los comuneros pueden renunciar a ello. No existen colegios profesionales, pero sí importantes Confederaciones, Agrupación o Asociaciones de Administradores de bienes por todo el país.

**2. Grupo: Alemania, Italia u Holanda**

-Alemania. En el Derecho alemán no se exige que el Administrador cuente con un nivel de competencia o capacitación especial que justifique una determinada aptitud profesional o capacidad para contratar, como tampoco existe obligación de pertenecer a ningún colegio profesional, organización o corporación sectorial de base pública o privada como requisito previo que capacite o habilite para el ejercicio profesional. Ahora bien, a la vista de lo dispuesto en los §§ 27 y 28 WEG se desprende que el Administrador debe tener al menos capacidad para actuar en el tráfico jurídico, esto es, aptitud que se identifica con la capacidad de obrar con arreglo al ordenamiento jurídico.

Existe alguna importante Asociación a los que voluntariamente se adscriben los Administradores, pero no existe obligación de registro a tal efecto.

-Italia. No se exige al Administrador una determinada cualificación, ni la exhibición de un título habilitante para el ejercicio profesional. Sin embargo, la complejidad ha llevado a algunos sectores profesionales a aconsejar la intervención de las Administración pública competente en este ámbito reclamando una suficiente y necesaria reglamentación.

En el Derecho italiano, no se le exige al Amministratore una especial cualificación o titulación, como tampoco la obligación de adscripción a ningún Registro público, si bien la cuestión sobre su necesidad o conveniencia se encuentra de plena actualidad al hilo de sucesivas Proposiciones e iniciativas legislativas en este ámbito que no han culminado satisfactoriamente. Recientemente, la Corte Constitucional italiana, mediante sentencia de 2 de marzo de 2007, ha declarado inconstitucional las disposiciones de la Ley de la Región de Sicilia de 9 de diciembre de 2005, por la que se creaba el Registro de Administradores de condominios, por falta de competencia en dicho ámbito al corresponder ésta al Estado y no a la Región. Como en otros Estados, la profesión se organiza en torno a importantes e influyentes Asociaciones o Agrupaciones de Administradores de condominios de adscripción voluntaria.

-Holanda. No existe exigencia de una determinada aptitud o capacidad profesional. Aunque la garantía es facultativa, el seguro es obligatorio, si precisar la cantidad. Existe una Unión de Administradores de Bienes Profesionales (CONSEN), de adscripción voluntaria.

-Reino Unido. Cualquiera puede ser administrador profesional, aunque el título o contrato de sociedad puede incorporar condiciones de aptitud a los administradores.

**VI. ¿Qué tipo de contrato une al Administrador con la comunidad de propietarios?**

Cuando la relación jurídica contractual que une al Administrador con la comunidad de propietarios es a título gratuito ofrece pocas dudas su calificación como mandato, pero cuando es remunerada, como regla general, se califica la relación entre Administrador y comunidad como un contrato de de servicios que, en ausencia de pacto expreso en un sentido distinto, debe integrarse con las reglas del contrato de mandato, por lo que debe considerarse al Administrador como un verdadero mandatario de la comunidad. Efectivamente, así las cosas, a falta de pacto expreso en un sentido diferente, tanto la doctrina como la jurisprudencia califica generalmente tal contrato como de mandato sui generis. En este sentido, la gestión de negocios entendida como actividad económica sobre un patrimonio inmobiliario común justifica la aplicación de aquellas reglas pues, dado que la Ley ha reglamentado minuciosamente caso por caso este modelo de gestión sobre la base del mandato civil, el contrato de mandato se habría convertido hasta cierto punto en el prototipo de la regulación legal de la gestión de negocios, circunstancia a la que no escapa la actividad profesional del Administrador de fincas.

**VII. ¿Es posible un modelo uniforme de Administrador de fincas europeo?**

La gestión de las situaciones de copropiedad, comunidad o condominio se desarrolla de forma similar u homogénea en la mayor parte de los países de la Unión. De otra parte, los problemas a los que se enfrenta el Derecho de copropiedad de cada estado son también comunes, pues existe una estrecha relación y, por tanto, una evidente analogía. En efecto, en los últimos quince años buena parte de las leyes de copropiedad de los Estados miembros han sufrido modificaciones o adiciones de diversa índole para tratar de solventar problemas similares. A pesar de la existencia de unos problemas y una historia política y jurídica común -y de unos pilares homogéneos sobre los que se asienta el

conjunto de las reglas que conforman el Derecho copropiedad por apartamentos de los diferentes Estados-, la Unión Europea sigue manteniendo una orientación excesivamente restrictiva a la hora de abordar la hipótesis de la unificación del Derecho privado de propiedad. Efectivamente, frente a lo que ha ocurrido en el campo del Derecho de contratos, el ámbito jurídico de los Derechos reales sigue sin recibir un decidido impulso integrador.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 222 del Tratado de la Unión Europea señala que "el presente Tratado no prejuzga en modo alguno el régimen de la propiedad en los Estados miembros". Por tanto, el Derecho de propiedad es, actualmente, una materia que sólo puede ser regulada por los Derechos nacionales de forma exclusiva, por lo que cualquier intervención o aproximación y, más concretamente, en lo concerniente a la copropiedad por apartamentos, no puede realizarse sino "tangencialmente".

En nuestra opinión, no va a resultar fácil mantener este estricto régimen. En algunos Estados miembros, como en España, el fenómeno de la libre circulación de ciudadanos de la Unión lleva camino de adquirir una especial envergadura, no ya desde una perspectiva eminentemente turística, inversora, constructora o puramente económico o especulativa, es decir, del ciudadano demandante de una segunda residencia en copropiedad para disfrutar el ocio, sino por una nueva consideración social, la del flujo de trabajadores y de la dimensión de los Estados como países de acogida de un importante conjunto de la población que demanda una residencia principal y estable. Todas estas circunstancias aconsejan, en conclusión, el inicio de dos procesos o recorridos que deberían discurrir de forma paralela. De una parte, el de la armonización de las normas civiles de gestión de la copropiedad horizontal, concretamente aquellas que se refieren al nombramiento, desenvolvimiento, duración o extinción de la relación jurídica, cuyo principal obstáculo lo encontramos, como hemos visto, en el propio Tratado de la Unión, pero que no debe considerarse como una dificultad insalvable; y, de otra, un proceso de armonización administrativa en relación con los requisitos de "cualificación profesional" que deben conformar el estatuto jurídico común del "Administrador de fincas europeo" -como paradigma de las profesiones inmobiliarias- y de su "título habilitante", cuya determinación corresponde fundamentalmente al Derecho público derivado de la Unión.

# Foro Abierto

## Coordinador:

Vicente Magro Servet  
Presidente AP Alicante

## Consejo de Redacción:

Francisco Berjano Arenado  
Magistrado-Juez Juzgado de  
Primera Instancia núm. 11  
Sevilla

Luis Alberto Gil Nogueras  
Magistrado-Juez Juzgado de  
Primera Instancia núm. 3  
Zaragoza

Juan Luis Gordillo Álvarez-  
Valdés  
Magistrado AP Madrid,  
Sección 9ª

Miguel Ángel Larrosa  
Amante  
Magistrado AP Murcia,  
Sección 5ª

Juan Ángel Moreno García  
Magistrado AP Madrid,  
Sección 9ª

Eduardo Salinas Verdeguer  
Presidente AP Albacete

Luis Antonio Soler Pascual  
Magistrado del Tribunal de  
Marca Comunitaria.  
AP Alicante, Sección 8ª

María Félix Tena Aragón  
Magistrado AP Cáceres,  
Sección 2ª

Salvador Vilata Menadas  
Magistrado-Juez Juzgado de lo  
Mercantil núm. 1 Valencia

## Validez de las sanciones económicas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles por el incumplimiento de las reglas de vecindad debidamente aprobadas

### Cuestión a analizar:

La cuestión que sometemos a debate tiene que ver con las capacidades sancionadoras que se le otorgan a las comunidades de propietarios en orden a los incumplimientos de los comuneros de las normas incluidas en el reglamento de régimen interno de la comunidad. Sabido es que generalmente las comunidades de propietarios fijan unas reglas que lo son esencialmente de convivencia. Ahora bien, por ejemplo ¿sería válido que se recogiera en estas normas, o incluso que se añadiera en los estatutos debidamente modificados que se impondrían sanciones económicas a los propietarios u ocupantes de los inmuebles repercutidos en el inmueble por el incumplimiento de las reglas de vecindad debidamente aprobadas? ¿Podrían repercutirse estas sanciones económicas en los gastos comuneros? o la comunidad no tiene competencias sancionadoras desde el punto de vista económico y queda cortada en sus posibilidades de exigir el cumplimiento de lo acordado, a salvo de instar una acción civil del art. 7.2 LPH.

### Conclusiones mayoritarias (6 Votos a favor de 9 encuestados)

1.- Si el propietario desarrollara en el piso o local comunitario o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, proscritas por el art. 7.2 LPH, a la comunidad no le cabría más remedio que ejercitar las acciones judiciales contempladas en dicho precepto, sin que pudiera, imponer sanciones de tipo económico por tal comportamiento, aunque tales sanciones hubieran sido acordadas en Junta o figuraran en los estatutos comunitarios o en normas de régimen interior ya que la comunidad

no tiene poder coercitivo para imponer sanciones de este tipo.

2.- El supuesto más típico en el que podría la comunidad plantearse, en su caso, la imposición de sanciones a los comuneros se da en el caso de la acción de cesación regulada en el art 7.2 LPH (que viene a ser la situación que más parecido puede guardar dentro del régimen de propiedad horizontal con lo planteado). En este supuesto la actuación finalmente va dirigida al Juez para conseguir la sanción para el infractor que realiza una actividad lesiva para la Comunidad.

3.- No podría imponerse una sanción económica por la Comunidad por incumplimientos, ya que no puede entenderse como una contribución económica a los gastos comunes por parte del propietario sancionado, ya que no esa su naturaleza.

4.- Aunque pudiéramos reconocer una norma consensuada en que se pactara la posibilidad de sanción (como puede preverse entre partes una cláusula penal contractual), el problema es determinar con qué procedimiento podría imponerse esa sanción y por quién.

5.- La comunidad de propietarios no tiene encaje en ninguna norma que le atribuya esa facultad de sancionar económicamente, no ya de establecer en sus estatutos una sanción, sino de ejecución de la misma. Por ello, no sería factible el recargo automático en la cuota de la comunidad ni la aplicación de los efectos de impago de ésta y de las cantidades asimilables a ella (artículo 9.1 e) y 15.2 de la LPH), por lo que en todo caso, la ejecutividad de ese acuerdo sancionador sería imposible a través de las vías que tiene la propia comunidad de propietarios, y quedaría vacía de contenido esa disposición estatutaria.

6.- Es difícil entender que la comunidad de propietarios sea competente para establecer sanciones económicas, o de cualquier otro tipo, como puede ser la privación de uso de algún elemento común, por infringir esas normas de convivencia, o incluso las obligaciones derivadas tanto del título constitutivo, como de la ley de

propiedad horizontal. Siendo una cuestión distinta el que en los propios estatutos se prevea que un determinado elemento común, como puede ser la piscina, o una instalación deportiva de carácter comunitario, solo pueda ser usado por aquellos copropietarios que contribuyan con la cuota correspondiente, en su caso paguen por el uso de ese elemento común, en la medida que esas normas en las que se supedita el uso de ese elemento común al previo pago de una cuota o de una entrada, en ningún caso puede calificarse de sanción económica.

**LUIS ALBERTO GIL NOGUERAS**

*Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Zaragoza.*

El tema del límite o alcance de las facultades disciplinarias de las Comunidades de Propietarios, dentro del ámbito de su régimen interior, es uno de los más vidriosos de la actual regulación. No se discute que las comunidades puedan regular y establecer normas de régimen interior, pero las facultades y alcance punitivo o coactivo para hacerlas cumplir no viene regulado, a diferencia por ejemplo de las asociaciones, como entidad que puede asimilarse en mayor o menor medida.

El art. 6 LPH establece que "Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración". En principio el propio art 6 fija los límites de estas normas, esto es la ley y los propios Estatutos.

Los Estatutos que aparecen como complemento del Título, regula cuestiones de mayor enjundia, entre ellas, de especial importancia, las atinentes al uso y destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparación del mismo, mientras que el reglamento se refiere a cuestiones de mero funcionamiento de los servicios y elementos comunes. Aquí encontramos pues un límite.

Y habrá otro límite genérico contenido en el propio art. 348 CC, que determinará que cualquier limitación al derecho de propiedad deba interpretarse de modo restrictivo. (STS de 6 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000)

Los contenidos más habituales de los reglamentos internos, de acuerdo con los diversos supuestos que pueden darse en cada comunidad, son los de regulación de asuntos tales como los horarios de las piscinas o zonas deportivas, el uso de ascensores y montacargas, aparcamiento en garajes, horarios de recogida de basuras, etc., y es frecuente, en casos de centros comerciales, que se regulen temas referentes a los servicios de seguridad, horarios de apertura, actividades de dinamización, e incluso reglas para la decoración y publicidad, aunque siempre sin restricciones innecesarias, como indican, entre otras, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Zaragoza de 22 de enero de 1986, de Valencia de 14 de marzo de 1998 o las de Asturias de 3 de octubre 2000 y 22 de junio 2002. Respecto del aspecto sancionador, se discute doctrinalmente, pero con los límites antedichos, no puede imponer restricciones y prohibiciones a la propiedad privada, lo que supone que no puede nunca afectar a los derechos dominicales o a cualesquiera otros establecidos en la ley. Hay que recordar que en los supuestos de acciones de cesación, reguladas en el art. 7.2 LPH (que viene a ser la situación que más parecido puede guardar dentro del régimen de propiedad horizontal con lo planteado) la actuación finalmente va dirigida al Juez para conseguir la sanción para el infractor que realiza una actividad lesiva para la Comunidad. Por ello no creo que en caso de existir esa sanción pecuniaria que se aduce, pueda equipararse con una infracción de la obligación prevista en el art. 9.5 LPH. Y en este sentido no puede entenderse como una contribución económica a los gastos comunes por parte del propietario sancionado, ya que no esa su naturaleza. En este sentido es constante la Jurisprudencia del TS (Valga por todas la última por mí conocida de 3 de mayo de 2007) de que los referidos reglamentos carece de valor para regular la forma de contribución a los gastos comunes. Constituye un documento para fijar unas normas de mero funcionamiento de los servicios y elementos comunes, cuya rectificación o reforma es posible verificarla por cada Junta de la Comunidad, mediante su determinación en el Orden del Día, para concretar o modificar los sistemas de prestación de los mismos y los comportamientos exigidos a los propietarios, pero dicho instrumento no puede modificar la Ley ni los Estatutos.

Ello viene a plantear cómo actuar con una norma de régimen sancionador por parte de la Comunidad. En este punto considero que la

única forma, aprovechando la previsión del art. 7.2 LPH es interesar del Juez la aplicación de ésta frente al comunero infractor. Hay que recordar que ningún órgano de la Comunidad, a diferencia de las asociaciones, tiene atribuido por ley facultades sancionadoras. Aunque pudiéramos reconocer una norma consensuada en que se pactara la posibilidad de sanción (como puede preverse entre partes una cláusula penal contractual), el problema es determinar con qué procedimiento podría imponerse esa sanción y por quién. Finalmente podría plantearse que fuera la Junta de Propietarios como órgano soberano quien adoptara la sanción y dejar la posibilidad de impugnación de tales acuerdos al comunero sancionado conforme a las reglas generales, sin embargo a través de que fórmula, ya que las tomas de decisiones por la Junta no está pensada con esta finalidad y difícilmente puede adaptarse a unas mínimas exigencias de un expediente sancionador. Finalmente si a título hipotético se impusiera por un órgano comunitario una sanción pecuniaria a un comunero, y este no impugnara el mencionado acuerdo, generándose una deuda, como nada distingue el art. 15 LPH habrá que entender que le será aplicable la prevención de estar inhabilitado para el voto.

A mi modo de ver un reglamento de estas características aun siendo posible, con la actual regulación, acarrea más inconvenientes que ventajas reales, porque finalmente para hacer efectivo la sanción prevista, creo que va a tener que acudir al Juez, salvo pago voluntario, claro está.

Por tanto a modo de conclusión, considero que inicialmente un régimen sancionador debe estar amparado estatutariamente, regulado de modo detallado en el reglamento interno, con un proceso que permita al infractor ser informado de la conducta infractora y de la medida que se propone contra él, con la correspondiente facultad de ser oído para su defensa. Tal sanción en principio no considero pueda ser impuesta por ningún órgano comunitario, pues ninguno tiene asumida esa competencia. De existir alguno lo sería la Junta de Propietarios. En modo alguno caso de imponerse por algún órgano de la comunidad una sanción, ésta participa del carácter de contribución a las cargas del inmueble, y en consecuencia no puede utilizarse un proceso monitorio para su reclamación o las especialidades propias de las acciones encaminadas al cobro de estas contribuciones.

*“...la Comunidad puede establecer en sus normas de régimen interior un catálogo de infracciones y correlativas sanciones para tipificar determinados supuestos reputados como odiosos para la pacífica convivencia en el ámbito comunitario.”*

No obstante como deuda vencida adeudada a la comunidad por decisión de ésta no impugnada podrá servir para privarle del derecho a voto en la Junta.

#### **SALVADOR VILATA MENADAS**

*Magistrado del Juzgado de lo Mercantil núm. 1 de Valencia.*

Atendidos los términos de la cuestión planteada, entiendo que la respuesta debe ser negativa. Esto es, la Comunidad puede establecer en sus normas de régimen interior un catálogo de infracciones y correlativas sanciones para tipificar determinados supuestos reputados como odiosos para la pacífica convivencia en el ámbito comunitario. Pero tales sanciones no podrían, en ningún caso, tener carácter económico, sino que debieran limitarse a supuestos de, vgr., amonestación. En este orden de cosas, y en orden a no poderse sostener el carácter normativo de una previsión sancionadora de carácter económico, piénsese en el caso de la falta de capacidad coactiva (por carencia de coercibilidad) para la exacción forzosa por parte de la Comunidad. Así, caso de verificarse el cobro por la vía de la inclusión de la partida correspondiente en la liquidación del trimestre ordinario, tal sería indebida y bien podría impugnarse por el comunero afectado.

Que ante determinadas conductas ominosas para la recta y pacífica convivencia en el ámbito de la Comunidad, los Estatutos y también, de existir, el Reglamento de Régimen Interior hagan previsión de prohibiciones concretas, la Comunidad habría de hacer recurso de la acción de cesación ex artículo 7.2 LPH, cumpliendo los presupuestos de la previa intimación al cese voluntario por parte del infractor (cfr. STS de 28 de febrero de 2007).

#### **FRANCISCO BERJANO ARENADO**

*Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Sevilla*

Es cierto que en el art. 5 de la LPH se prevé la posibilidad de que el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales pueda contener reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, y que se establece en el art. 6 la

posibilidad de que, para regular los detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios pueda fijar normas de régimen interior, así como que, conforme al art. 9,1,a, es obligación de cada propietarios respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos y, de acuerdo con el art. 9,1,b, es también obligación de cada comunero la de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasiones por su descuido o el de las personas por quienes deba responder, debiendo observar, como establece el art. 9,1,g, la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados. Es cierto, igualmente, que el art. 14 LPH establece que corresponde a la Junta de Propietarios, entre otras facultades, las de aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas de régimen interior (d), así como conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común (e), ostentando legalmente el Presidente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que afectan a la comunidad (art. 13.3).

Ahora bien, sentado lo anterior, estimo que ninguno de los derechos con los que cuenta la comunidad que se acaban de reseñar, ni la vulneración de las obligaciones que corresponde a cada propietario anteriormente descritas posibilita que la propia comunidad pueda, haciendo uso de las facultades recogidas en el referido art. 14, imponer sanciones de tipo económico a un comunero incumplidor, bien de las obligaciones genéricamente citadas, bien de aquellas que le vienen impuestas, concretamente por algún acuerdo comunitario, ya que las comunidades de propietarios carecen de facultades coercitivas que tan sólo corresponden, en su caso, a los tribunales.

Por tanto, lo que cabe a una comunidad ante el incumplimiento reiterado por parte de algún comunero de un acuerdo comunitario es acudir a los citados tribunales a fin de que se le obligue al

cumplimiento de aquél, adoptándose en su caso las sanciones que la Ley prevea para el supuesto de que, a pesar de ello, continúe ante una actitud renuente a dicho cumplimiento.

Si el propietario desarrollara en el piso o local comunitario o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, proscritas por el art. 7.2 LPH, a la comunidad no le cabría más remedio que ejercitar las acciones judiciales contempladas en dicho precepto, sin que pudiera, como se ha dicho anteriormente, imponer sanciones de tipo económico por tal comportamiento, aunque tales sanciones hubieran sido acordadas en Junta o figuraran en los estatutos comunitarios o en normas de régimen interior ya que, como también se ha dicho, la comunidad no tiene poder coercitivo para imponer sanciones de este tipo.

**ANGEL MORENO GARCÍA**

*Magistrado de la Sección 9ª AP de Madrid.*

El artículo 6 de la LPH establece que para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior, que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

En base a este precepto los reglamentos de régimen interior en cuanto manifestación de la autonomía de la voluntad de los copropietarios que forman parte de la comunidad, tienen por objeto el regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, por lo que en una primera aproximación debe entenderse que el ámbito de dichos reglamentos de régimen interior tienen diferentes límites, por un lado no puede ser contrarios ni a la ley de propiedad horizontal, ni tampoco al título constitutivo, y en segundo lugar deben limitarse a ese finalidad "regular los detalles de la convivencia y la utilización adecuada de los elementos comunes"; cualquier otra mención que se establezca en dichas normas de régimen interior que tengan por objeto sanciones de carácter económico que puedan derivarse a cargo de los propietarios por el

incumplimiento de dichas normas, ha de entenderse que excede del ámbito y objeto de dichos reglamentos.

Cuestión distinta que puede plantearse, es si en dichas normas de régimen interior pueden completar las obligaciones que incumben a los copropietarios, como es la obligación que les impone el artículo 9. e), de la ley de propiedad horizontal de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización; estableciendo en su caso no una sanción económica por el incumplimiento de dicha obligación, pero si establecer en los propias normas de régimen interior una cláusula penal para el caso de incumplimiento de dicha obligación, como puede ser el tener que pagar el interés legal, o el interés que se fije en dichas normas, desde que se produzca el impago de la cuota correspondiente. En este caso no se trataría de una sanción, para la que no cabe entender que la comunidad sea competente, sino de una auténtica cláusula penal en virtud de lo establecido en el artículo 1152 del CC, en la medida que dicha previsión reglamentaria tendría como objetivo o finalidad el resarcir a la comunidad de los daños y perjuicios que ese incumplimiento causa a la comunidad de propietarios.

Fuera del supuesto anteriormente examinado es difícil entender que la comunidad de propietarios sea competente para establecer sanciones económicas, o de cualquier otro tipo, como puede ser la privación de uso de algún elemento común, por infringir esas normas de convivencia, o incluso las obligaciones derivadas tanto del título constitutivo, como de la ley de propiedad horizontal. Siendo una cuestión distinta el que en los propios estatutos se prevea que un determinado elemento común, como puede ser la piscina, o una instalación deportiva de carácter comunitario, solo pueda ser usado por aquellos copropietarios que contribuyan con la cuota correspondiente, en su caso paguen por el uso de ese elemento común, en la medida que esas normas en las que se supedita el uso de ese elemento común al previo pago de una cuota o de una entrada, en ningún caso puede calificarse de sanción económica, pudiendo en tal caso la comunidad adoptar las medidas de control correspondiente para que el uso de ese elemento común solo se realice en la forma prevista de forma estatutaria.

**MARIA FELIX TENA ARAGÓN**

*Magistrada de la Sección 2ª de la AP de Cáceres*

La única norma de la LPH que establece las consecuencias del incumplimiento por parte de los comuneros de lo establecido en los estatutos y las normas internas que la propia comunidad de propietarios se ha dado, es el artículo 7.2 de la citada norma que, no sólo se refiere a actividades que resulten dañosas para el inmueble y estén prohibidas por los estatutos, más allá de las molestas o insalubres, sino también de todas aquellas que sean contrarias a esos estatutos, aunque no concurra la segunda de las circunstancias, esto es, que causen grave daño al inmueble; nos estamos refiriendo al párrafo tercero "in fine" del número 2 del artículo 7 de la LPH.

Y si esa es la única norma que se refiere a esta situación, a ella debe estarse, sin que la comunidad, y por mucho que se incluya y se recoja en los estatutos, la comunidad de propietarios carece de facultades sancionadoras, y la imposición de una sanción pecuniaria no es sino un ámbito de esa facultad, facultad que requiere del cumplimiento de una serie de requisitos, entre ellos que el órgano que esté determinado para la imposición de una sanción, más allá de la previa regulación de la misma, que podría entenderse cumplida al estar recogida en los estatutos, tuviera facultad sancionadora.

Si es necesario que quien vaya a imponer esa sanción tenga facultades sancionadoras, para, posteriormente poder ejecutarla, facultades que están reservadas a una regulación legal (artículo 127 Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo común, y sin entrar en el ámbito penal); y la comunidad de propietarios no tiene encaje en ninguna norma que le atribuya esa facultad, no ya de establecer en sus estatutos una sanción, sino de ejecución de la misma, no sería factible el recargo automático en la cuota de la comunidad ni la aplicación de los efectos de impago de ésta y de las cantidades asimilables a ella (artículo 9.1 e) y 15.2 de la LPH), por lo que en todo caso, la ejecutividad de ese acuerdo sancionador sería imposible a través de las vías que tiene la propia comunidad de propietarios, y quedaría vacía de contenido esa disposición estatutaria.



*“...la posibilidad de sanción civil no puede sino enmarcarse en lo que constituye la reacción frente al incumplimiento de las obligaciones con los límites que dimanen de la ley, la moral o el orden público...”*

#### LUIS ANTONIO SOLER PASCUAL

*Magistrado de la Audiencia Provincial de Alicante.  
Sección 8ª.*

La cuestión, que no es sino la posibilidad sancionadora de la comunidad de propietarios, debe matizarse teniendo en cuenta que en el ordenamiento jurídico español, el monopolio del ius puniendi del Estado por los órganos judiciales, sólo quiebra por el reconocimiento a la Administración de una amplia potestad sancionadora como medio de autoprotección del orden administrativo y también, para la tutela del orden social en general. No puede hablarse por tanto en propiedad, de la posibilidad de una potestad sancionadora a favor de una comunidad de propietarios.

Lo que se plantea por tanto, no es sino la posibilidad de introducir, en las normas de régimen interior -art. 6 LPH- o en su caso, en los estatutos de la comunidad -art. 5 LPH- cláusulas penales -art. 1152 y ss CC- vinculadas al incumplimiento de determinadas obligaciones que en aquellas se contuvieran.

Desde esta perspectiva, la posibilidad es sin duda factible siempre que se den tres condiciones esenciales, a saber, en primer lugar, no sean abusivas, es decir, que su aplicación dimane del efectivo incumplimiento de concretas y tipificadas obligaciones que se contuvieran en aquellas normas, además de no ser desproporcionadas, dada su naturaleza sustitutiva o liquidatoria, respecto de la cuantificación de la indemnización de daños y perjuicios que el incumplimiento suponga; en segundo lugar, que su aplicación dimane del incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las obligaciones a que se vinculen y que tal situación se haya producido por dolo, culpa o cualquier otra causa imputable a la parte que asumió la responsabilidad accesoria pactada; y en tercer lugar, que la cláusula cumpla alguna de las funciones que el Código Civil contempla para su consideración, es decir, con carácter general, que sirva para fijar por anticipado la existencia y cuantificación de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento o defectuoso cumplimiento de la obligación, que es precisamente la función normal que atribuye a la cláusula penal el artículo 1152 del CC y confirma la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y si se le quiere asignar una función diferente, como sucede en los dos supuestos que cita el artículo 1153 del CC, que esté convenido de forma expresa, siendo así que por el carácter específico de las normas de régimen interior de la

comunidad de propiedad por pisos, parece conveniente el pacto de que la satisfacción de la pena no exima del cumplimiento de la obligación -art 1153 ab initio CC-.

Parece por tanto claro que la posibilidad de sanción civil no puede sino enmarcarse en lo que constituye la reacción frente al incumplimiento de las obligaciones con los límites que dimanen de la ley, la moral o el orden público -art 1255 CC-, sin que por tanto, pueda irrogarse a la comunidad de propietarios funciones distintas a las que les autorizan las leyes civiles. Si se dan estas condiciones, su validez y eficacia está amparada por el reconocimiento de su consideración de reacción preseñalada por las partes para los supuestos de incumplimiento contractual, que es en realidad a lo que se refiere el número 2 del artículo 7 LPH cuando impide la realización de actividades prohibidas "que resulten dañosas para la finca", que es la calidad que se vincula a la infracción y lo que justifica el que la LPH vincule una respuesta también económica -art 7.2 párrafo final LPH- de naturaleza resarcitoria.

#### **Voto Particular (3 encuestados opinan que sí es posible)**

- 1.- Hay que partir de la base de considerar como posible que la comunidad de propietarios pueda fijar sanciones económicas para quien incumpla las normas de convivencia. Ninguna duda existe de que tal sanción es posible que se incluya en los estatutos de la comunidad, pues la propia extensión del contenido del título constitutivo al que se refiere el artículo 5 LPH permite su incorporación a los estatutos, aunque esta opción no podría imponerse en las normas de régimen interno.
- 2.- Si se admite tal recargo -frecuente en las disposiciones de ciertos estatutos- debe admitirse que los estatutos prevean la imposición de sanción de infringirse obligación comunitaria pues, en definitiva, uno y otro supuesto comparten idéntica naturaleza sancionadora y parten de idéntico supuesto: incumplimiento de una obligación, en un caso pecuniaria o de pago y en otro no.
- 3.- No ofrece lugar a la duda que para la ejecutividad de la sanción pecuniaria la comunidad tendría que acudir a la vía judicial, considerando que únicamente cabría el establecimiento de sanciones pecuniarias no de otra naturaleza (por ejemplo: el no uso de un elemento común), así como que no cabría su

imposición a los meros ocupantes de una vivienda o local.

4.- Dicha imposición de sanciones no cabría establecerla en un reglamento de régimen interior al no tratarse de normas propias de un reglamento cuya finalidad es regular la mera convivencia, por lo que se exige que conste en los estatutos con claridad y ajustándose con detalle cuáles son los supuestos en los que se aplicaría la sanción, es decir a qué casos en atención al cumplimiento del principio de tipicidad y legalidad sancionadora.

5.- No hay inconveniente para que en el ámbito de la comunidad de propietarios se establezcan penas convencionales, aplicando las reglas sobre cláusula penal del artículo 1152 y siguientes del código civil, por lo que la cláusula podrá servir para distintas finalidades, desde desestimular el incumplimiento de lo pactado actuando como pena civil, hasta únicamente predeterminar la cuantía de la indemnización por incumplimiento, pero en todos estos casos no bastará para el establecimiento de la cláusula penal la simple aprobación de un reglamento de régimen interior con la mayoría precisa para actos de administración, sino que será preciso un contrato en el que sea parte y quede vinculado el comunero contra el que se va a reclamar por incumplimiento y, en todo caso, la comunidad no podrá ejecutar por sí la pena convencional en caso de negativa del obligado y en estos casos se verá obligada a acudir a los tribunales (que tendrán la facultad de moderarla, en aplicación del art. 1154 CC, cuando haya un incumplimiento parcial) para exigir el cumplimiento de la pena pactada.

**MIGUEL ANGEL LARROSA AMANTE**

*Magistrado de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Murcia.*

Se plantea una cuestión referente al incumplimiento de las normas de régimen interior y las posibles opciones que tienen el resto de los propietarios frente al incumplidor, básicamente la fijación de sanciones económicas derivadas del incumplimiento de estas normas de convivencia. No estamos ante una cuestión pacífica y que admita una única respuesta, pues deberá tomarse en consideración de las diferentes circunstancias que concurran, desde el alcance del incumplimiento hasta el propio tipo de norma de convivencia que se pretenda imponer. En todo caso, hay que partir de la base de considerar como posible que la comunidad de

propietarios pueda fijar sanciones económicas para quien incumpla las normas de convivencia. Ninguna duda existe de que tal sanción es posible que se incluya en los estatutos de la comunidad, pues la propia extensión del contenido del título constitutivo al que se refiere el artículo 5 LPH permite su incorporación a los estatutos, pues en principio la fijación de sanciones para los que incumplan los estatutos no está expresamente prohibida por la ley, único límite que el artículo 5 establece para los estatutos de la comunidad. Mayor duda se genera en relación a la posible inclusión de tales sanciones en las normas de régimen interior. En tal sentido el artículo 6 LPH utiliza un concepto amplio al señalar que las mismas se podrán dictar para regular los detalles de convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, con el límite de la propia ley y los estatutos. Una lectura inicial de este artículo parece dar a entender que no sería posible fijar ningún tipo de sanción dentro de estas normas de régimen interior, pues excedería del contenido de las mismas. Sin embargo, la referencia que se hace a "regular los detalles de convivencia", podría permitir incluir este tipo de sanciones económicas como parte de esta regulación.

En mi opinión considero que deberían de incluirse únicamente en los estatutos, con el fin de evitar impugnaciones u oposiciones a las sanciones impuestas, cuya reclamación podrá hacerse ante los tribunales. Su fijación en los estatutos permite unas mayores garantías, por la necesidad de unanimidad en su adopción y modificación, mientras que las normas de régimen interior pueden crearse o modificarse por simple mayoría, lo que puede determinar la necesidad de impugnar los acuerdos que se adopten o la modificación de las normas en perjuicio de uno o varios de los propietarios que no cumplen las normas de régimen interior.

**JUAN LUIS GORDILLO ÁLVAREZ-VALDÉS**

*Magistrado Sección 10 Audiencia Provincial de Madrid*

Referida la cuestión planteada a la posibilidad de incorporar los estatutos o las normas de régimen interno de la comunidad de propietarios sanciones económicas a los propietarios u ocupantes de un piso o local, como punto de partida es de destacar que los estatutos al ser norma que tiene su fundamento en el acuerdo adoptado por los miembros de la comunidad, en principio, en virtud de la llamada libertad de

pacto, podrían incorporar normas de carácter sancionador para los propietarios que incumpliesen obligación alguna, es decir, podrían establecer la imposición de sanciones económicas para el caso de incumplimiento de las obligaciones para con la comunidad de propietarios.

Si bien algunos autores consideran que la junta de propietarios no podría imponer sanción pecuniaria a los propietarios sino únicamente un recargo por retraso en el pago de las obligaciones de pago, fundamentando ello en que el cumplimiento de obligaciones impuestas a los propietarios tiene en la ley una sola garantía: el ejercicio de las acciones judiciales para obtener el cese de la infracción, sí considerando la posibilidad del recargo ya citado ante su naturaleza de cláusula penal, considero que si se admite tal recargo -frecuente en las disposiciones de ciertos estatutos- debe admitirse que los estatutos prevean la imposición de sanción de infringirse obligación comunitaria pues, en definitiva, uno y otro supuesto comparten idéntica naturaleza sancionadora y parten de idéntico supuesto: incumplimiento de una obligación, en un caso pecuniaria o de pago y en otro no.

Sin embargo, tal imposición de sanciones económicas debe tener una regulación acorde con principios constitucionales (igualdad, no discriminación por razón de sexo, raza, creencias religiosas...), especificando el supuesto de hecho concreto sobre el que se impone la sanción (principio de legalidad).

Por otra parte, no ofreciendo lugar a la duda que para la ejecutividad de la sanción pecuniaria la comunidad tendría que acudir a la vía judicial, considero que únicamente cabría el establecimiento de sanciones pecuniarias no de otra naturaleza (por ejemplo: el no uso de un elemento común), así como que no cabría su imposición a los meros ocupantes de una vivienda o local.

Por último, es de destacar que dicha imposición de sanciones no cabría establecerla en un reglamento de régimen interior al no tratarse de normas propias de un reglamento cuya finalidad es regular la mera convivencia. Es de destacar que en la práctica forense, si bien se tratan supuestos referidos a los citados recargos por retraso en el pago de deudas con la comunidad, no ofreciendo dificultad valoratoria el apreciar si se da o no el supuesto de hecho (el impago), mayores dificultades implica la valoración de sí en otros

***“El quórum necesario para aprobar estas normas es sólo el necesario para acuerdos de administración, pero aunque estas reglas de régimen interior obliguen, la comunidad, como todos los particulares, carece de facultades para imponer por sí su cumplimiento.”***

supuestos se ha producido el incumplimiento al que se le ha aparejado la sanción, aportándose testimonios de vecinos que en ocasiones carecen de la suficiente fuerza probatoria ante la "enemistad" que ostentan frente al supuesto incumplidor, no siendo frecuente el supuesto en el que se aporta un acta notarial, únicamente en casos en los que el incumplimiento es duradero (por ejemplo: utilización de un espacio común para estacionar).

#### **EDUARDO SALINAS VERDEGUER**

*Presidente de la Audiencia Provincial de Albacete.*

Sin duda, las comunidades propietarios están facultadas por la norma del art. 6 LPA para regular la convivencia y el uso de los servicios y cosas comunes, fijando normas de régimen interior que obligan a todos los comuneros. El quórum necesario para aprobar estas normas es sólo el necesario para acuerdos de administración, pero aunque estas reglas de régimen interior obliguen, la comunidad, como todos los particulares, carece de facultades para imponer por sí su cumplimiento. Es un principio cardinal de nuestro derecho la prohibición de las vías de hecho, cuando se desconoce o viola nuestro derecho sólo podemos imponer su cumplimiento acudiendo a los tribunales (salvo casos marginales de estado de defensa o de necesidad). Lo mismo ocurre con los reglamentos de régimen interno de la comunidad, si un copropietario lo incumple, tanto los demás copropietarios directamente afectados como la comunidad tienen la opción de acudir a los tribunales, aunque antes podrán tanto uno como otro requerir al comunero para que cese el incumplimiento.

En el art. 7.2 LPA, tal como quedó tras la ley 8/1999, de 6 abril, se regula la reacción de la comunidad en este supuesto, primero el

requerimiento por el Presidente con autorización de la Junta de propietarios y luego si persiste, además de las medidas cautelares previstas en el precepto, se contienen las tres opciones acumulables derivadas del incumplimiento; primero, una acción de cesación de la conducta infractora (bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia); segundo, la privación del uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y los perjuicios causados y; tercero, una acción de petición de daños y perjuicios, por lo que el legislador hace derivar del incumplimiento consecuencias muy gravosas para quien incumple el reglamento, pero no autoriza a la comunidad propietarios para aplicarlo por sí de forma coactiva.

No hay inconveniente para que en el ámbito de la comunidad de propietarios se establezcan penas convencionales, aplicando las reglas sobre cláusula penal del artículo 1152 y ss del CC, por lo que la cláusula podrá servir para distintas finalidades, desde desestimar el incumplimiento de lo pactado actuando como pena civil, hasta únicamente predeterminar la cuantía de la indemnización por incumplimiento, pero en todos estos casos no bastará para el establecimiento de la cláusula penal la simple aprobación de un reglamento de régimen interior con la mayoría precisa para actos de administración, sino que será preciso un contrato en el que sea parte y quede vinculado el comunero contra el que se va a reclamar por incumplimiento y, en todo caso, la comunidad no podrá ejecutar por sí la pena convencional en caso de negativa del obligado y en estos casos se verá obligada a acudir a los tribunales (que tendrán la facultad de moderarla, en aplicación del art. 1154 CC, cuando haya un incumplimiento parcial) para exigir el cumplimiento de la pena pactada.

# Novedades Legislativas



## AUTONÓMICA

### ANDALUCÍA

BOJA Núm. 82, 24/04/2008

RESOLUCIÓN de 25 de marzo de 2008

De la Dirección General de Instituciones y Cooperación con la Justicia, por la que se inscribe en el Registro de Colegios Profesionales de Andalucía al Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Sevilla

### ARAGÓN

BOA Núm. 40, 07/04/2008

LEY 1/2008, de 4 de abril

Por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón

### ASTURIAS

BOPA Núm. 73, 29/03/2008

RESOLUCIÓN de 18 de febrero de 2008

De la Consejería de Industria y Empleo, por la que se ordena la inscripción de la revisión de las tablas salariales para el año 2008 del sector de Empleados de Fincas Urbanas, en el Registro de Convenios Colectivos de la Dirección General de Trabajo, Seguridad Laboral y Empleo

### CANTABRIA

BOC Núm. 61, 28/03/2008

RESOLUCIÓN

Disponiendo la inscripción en el Registro y publicación del Acta de la Comisión Negociadora del Convenio Colectivo del Sector de Empleados de Fincas Urbanas de Cantabria

### PAÍS VASCO

BOPV Núm. 59, 28/03/2008

DECRETO 39/2008, de 4 de marzo

Sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo

*(Normas publicadas en el BOE y en los Boletines Oficiales de las CCAA entre el 28/03/08 y el 28/04/08)*



## Consultas

*“...en algunas comunidades autónomas se establece la obligación para las comunidades de constituir un seguro de incendios y de daños a terceros, es decir, de responsabilidad Civil.”*

### Obligatoriedad de suscribir un seguro de responsabilidad civil por las comunidades de propietarios

**Planteamiento:** En una comunidad de propietarios de dos bloques de la comunidad autónoma de Cantabria, ¿es obligatorio tener el seguro de responsabilidad civil.

**Solución:** La legislación no hace, ni hizo en su tradición legal, ninguna referencia a la obligatoriedad de que las comunidades de propietarios suscriban un seguro. El artículo 5 LPH, respecto a las disposiciones que "puede" recoger el título o los estatutos alude a la figura del seguro entre otras. Y en el artículo 9.1.f LPH cuando habla del fondo de reserva dice que con cargo a él la comunidad "podrá" suscribir un contrato de seguro. Por lo tanto la norma de base del régimen de la comunidad se refiere al "seguro" como una "posibilidad", en ningún caso como una obligación de la comunidad. Como excepción a este carácter facultativo, en algunas comunidades autónomas se establece la obligación para las comunidades de constituir un seguro de incendios y de daños a terceros, es decir, de responsabilidad Civil. Así, en Valencia, el artículo 30 de Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; y en la Comunidad de Madrid, el artículo 24 de la Ley 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación. Sin embargo, en la Comunidad de Cantabria no existe tal previsión, por lo que mientras no cambie la normativa autonómica no será obligatorio suscribir dicho seguro de responsabilidad civil obligatorio en otras comunidades.

### Obras de conservación de patio de luces común. Obligados al pago

**Planteamiento:** En una Comunidad de Vecinos, compuesta por dos Subcomunidades, que abarcan elementos comunes de ambas, una de ellas, propone pintar el patio de luces, que solamente lo disfruta esa Comunidad. La otra Comunidad no tiene acceso a dicho patio de luces. La Comunidad que propone pintar quiere hacer el reparto de los

gastos proporcional entre las dos comunidades, bajos comerciales y parkings.

La Comunidad que no tiene acceso al patio de luces ¿tiene la obligación de participar con la parte proporcional de sus cuotas por cada vivienda, local y parking que conforma su Comunidad, por ser un elemento común?

**Solución:** En el caso que nos ocupa, no existe una comunidad independiente, sino una subcomunidad sobre una propiedad susceptible de aprovechamiento común. Por tanto, constituye una subcomunidad en relación a los elementos, derechos, obligaciones y gastos que le son propios, hecho ésta perfectamente viable; pero estas subcomunidad no implican de ninguna manera la desaparición de la comunidad matriz existente y en la que participa con una cuota de participación o coeficiente específico, en relación a las cargas, beneficios y elementos que necesariamente perduran como comunes a todos los bloques, y de los cuales no cabe separación posible por ningún comunero. Por tanto, la subcomunidad en cuestión (o comunidad núm. 2, en el ejemplo), está obligada a participar en los gastos proporcionalmente, aunque no tenga acceso ni use el patio en cuestión, dado que se trata de un elemento común a todo el complejo. Es decir, para que quedara exenta deberá constar expresamente tal exoneración en los estatutos de la comunidad general en la que se integra. En efecto, el art 9.1, e) de la LPH se establece la obligación que tienen todos los vecinos de participar en el sostenimiento de los gastos generales del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades. En estos gastos, resultado de la obligación genérica de la comunidad antes expuesta, se encuentran comprendidos los de entretenimiento del inmueble, pues dispone el art.10 LPH que "será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad y seguridad". Es más, al pago de estos gastos está afecta la propiedad, constituida en subcomunidad, en las mismas condiciones que los establecidos en el art 9.1, e) de la LPH para los gastos generales art.10 LPH).

## Convocatoria a una Junta a los propietarios pro indiviso de un local o piso

**Planteamiento:** Al convocar una Junta a los propietarios de un piso o local "pro indiviso", ¿Se debe convocar a todos los propietarios "pro indiviso" independientemente de que para la Junta hayan de nombrar un representante que asista? ¿Es suficiente con convocar a uno de los propietarios "pro indiviso"? ¿Vale con comunicar la convocatoria sólo al representante? Si a su vez esa propiedad "pro indiviso" está constituida en Comunidad de Propietarios ¿es suficiente comunicar la convocatoria a su Presidente?

**Solución:** El art 15.1 LPH dispone que "Si algún piso o local perteneciese "pro indiviso" a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas". En este sentido, no se debe convocar a todos los propietarios "pro indiviso" independientemente de que para la Junta hayan de nombrar un representante que asista. En este sentido, si los comuneros de tal comunidad "pro indiviso" no nombran un representante, será suficiente con convocar a uno de los propietarios. De igual forma, si han designado un representante, tal y como les obliga la ley, será suficiente con comunicar o notificar la convocatoria sólo al representante. Por lo demás, si a su vez esa propiedad "pro indiviso" está constituida en Comunidad de Propietarios, con comunicar la convocatoria a su Presidente será suficiente desde el punto de vista legal. Así las cosas, las notificaciones, comunicaciones o citaciones, así como el acta, deben remitirse sólo al que sea representante de la subcomunidad, "pro indiviso" o comunidad de propietarios integrada en otra mayor, sin que exista obligación de remitirlo a todos y cada uno de esos propietarios.

## Responsabilidad decenal. Plazo para interponer la acción

**Planteamiento:** En el año 1988 se realizó una obra en un edificio supervisada por un arquitecto, en la que se apoyó un muro sobre unas vigas que se han flechado teniendo que realizar obras de refuerzo sobre las vigas lo que ha supuesto un coste elevado. ¿Puede la Comunidad pedir responsabilidad al arquitecto que supervisó la obra? ¿Cuántos años tiene de responsabilidad?

**Solución:** En efecto, la Comunidad nos plantea si se puede pedir responsabilidad al arquitecto que supervisó la obra y, en su caso, al promotor como responsable solidario. Dada la antigüedad del edificio no es de aplicación el sistema de exigencia de responsabilidad de la LOE, sino el art. 1591 CC, a los efectos de exigencia de responsabilidad. Pues bien, El sistema que se derivaba de la regulación a la que no se aplica la LOE, es decir, el del art. 1591 CC, fijaba únicamente un plazo de garantía, el decenal, es decir que el vicio ruinógeno o funcional había de tener lugar dentro de diez años, desde que concluyó la construcción. Este plazo no es de prescripción ni de caducidad, como bien señalaba ya la jurisprudencia, sino de garantía, a saber, aquel en el que tiene que manifestarse los daños para que surgiera la responsabilidad. Respecto al ejercicio de la acción, como no se establecía nada expresamente, debía acudirse al genérico de las acciones personales previsto en el art. 1964 CC, o sea, 15 años. Por tanto, en la medida en que han transcurrido desde 1988 más de 10 años, es decir, ha transcurrido el plazo de garantía, no cabe exigir responsabilidad ni al arquitecto ni al promotor.

*“Este plazo no es de prescripción ni de caducidad, como bien señalaba ya la jurisprudencia, sino de garantía, a saber, aquel en el que tiene que manifestarse los daños para que surgiera la responsabilidad.”*

Los suscriptores de "Propiedad Horizontal EL DERECHO" pueden hacernos llegar sus consultas, siempre por escrito al número de fax 91-578-16-17 a la atención de la Sección de Derecho Inmobiliario o por e-mail a la dirección [consultas.ph@elderecho.com](mailto:consultas.ph@elderecho.com). El Derecho Editores no se responsabiliza de las consecuencias que se puedan derivar del uso que se pueda dar a la información facilitada en la respuesta a las consultas, al expresar estas únicamente el criterio de la editorial, sometido a cualquier otro igualmente fundado en Derecho.

# Reseñas de Jurisprudencia y Doctrina

## Propiedad Horizontal

### *Eliminación de la puerta instalada indebidamente por hacer más gravosa la servidumbre de paso*

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 31-1-2008, nº 16/2008, rec. 5743/2000. Pte: García Varela, Román. EDJ 2008/5018

El TS declara que no ha lugar al recurso de casación, confirmando la sentencia impugnada que condenó al propietario del local demandado a la eliminación de la puerta que instaló indebidamente y que conduce desde la calle al patio interior de la finca, reconociendo a la comunidad propietaria del inmueble su derecho a ostentar la posesión real y efectiva del acceso. La decisión se basa en que, aunque es cierto que existe una servidumbre de paso favorable a la finca del demandado y debidamente inscrita, la puerta hace más gravosa la servidumbre para la comunidad, pues, entre otros trastornos, impide la instalación de las conducciones de gas natural en el inmueble comunitario.

### *Validez del acuerdo de la Junta sobre la construcción de un parking subterráneo*

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 23-1-2008, nº 44/2008, rec. 4403/2000. Pte: Seijas Quintana, José Antonio. EDJ 2008/6185

El TS declara que no ha lugar al recurso de casación, confirmando la sentencia impugnada que declaró la validez del acuerdo de la junta de propietarios relativo a la construcción de un aparcamiento subterráneo, ya que la parcela en la que se pretende construir ya no pertenece al propietario de la finca matriz sino a todos los copropietarios de la finca, una vez que se han vendido los pisos construidos en las parcelas segregadas, pues en la escritura se atribuye a cada piso una participación indivisa sobre la zona de tránsito y aparcamiento, la cual ha pasado a ser un elemento común surgido o creado en relación de funcionalidad y destino a los edificios que integran el conjunto.

### *Contaminación acústica por exceso de ruidos en los locales de los bajos del edificio*

TSJ Murcia, Sala de lo Contencioso-Administrativo, sec. 2ª, S 26-11-2007, nº 1039/2007, rec. 3186/2003. Pte: Sáez Doménech, Abel Angel. EDJ 2007/304494

El TSJ estima parcialmente el recurso contencioso y condena al ayuntamiento a que adopte medidas necesarias para impedir el funcionamiento de los bares sitos en los bajos del edificio, mientras no conste de forma fehaciente y técnica que éstos respetan las exigencias legales. Excluido del objeto del proceso la reclamación de daños y perjuicios por constituir cuestión nueva, la Sala considera probado que los establecimientos en cuestión seguían emitiendo un ruido superior al permitido en horas nocturnas en el interior de las viviendas del edificio donde radican y asimismo que no respetan el horario de cierre, en consecuencia considera que el ayuntamiento debe adoptar las medidas legales procedentes para evitar la contaminación acústica y la vulneración del derecho a la intimidad y a la inviolabilidad del domicilio.

**Boletín de  
Propiedad  
Horizontal y  
Derechos Reales**



Publicación mensual

Depósito legal: BI-2358-00  
Franqueo concertado 01/3174

Reservados todos los derechos. Esta publicación y sus contenidos no pueden ser reproducidos total o parcialmente, ni editados, transmitidos ni registrados por ningún medio técnico o procedimiento reprográfico o fónico, electrónico o mecánico, sin la expresa autorización por escrito del editor. Asimismo, El Derecho Editores no se identifica necesariamente con las opiniones expresadas por los autores y colaboradores en los contenidos de esta publicación

El Derecho Editores S.A.U.  
Edificio El Derecho, Lagasca 45.  
CP 28001 Madrid  
[www.elderecho.com](http://www.elderecho.com)  
Teléfonos: 91.423.29.00 / 902.44.33.55.  
Fax 915.78.16.17