

DICTAMEN JURÍDICO A MEDIDA — DOCUMENTO DE EJEMPLO

DICTAMEN JURÍDICO SOBRE LA OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR DE UN LOCAL COMERCIAL EN PLANTA BAJA CON ACCESO INDEPENDIENTE A LA DERRAMA DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR ACORDADA EN JUNTA

CONCLUSIÓN

En opinión jurídica fundada, la parte consultante Sí está obligada a contribuir a la derrama de instalación del ascensor en proporción a su coeficiente del 12 %, porque los estatutos aportados no contienen exención alguna para los locales y la instalación de un nuevo servicio común se rige por el régimen de acuerdos de la Junta y por el deber de contribución del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal. La ausencia de uso y de acceso desde el local no genera por sí sola una exención: la exoneración requiere título estatutario expreso o acuerdo unánime que lo establezca, y ninguno consta en el expediente. La vía de defensa realista no es la exención automática, sino la impugnación del acuerdo por defecto de mayoría cualificada —extremo que debe verificarse en el acta— y la negociación de una reducción o de un módulo de reparto específico.

AVISO IMPORTANTE: documento orientativo generado con asistencia de inteligencia artificial (modalidad Express), sin revisión individualizada por un profesional. No constituye asesoramiento jurídico ni opinión profesional firmada.

I · OBJETO DEL INFORME

El presente dictamen tiene por objeto determinar, a solicitud de la parte consultante —propietaria de un local comercial en planta baja de un edificio de cinco alturas en Barcelona, con acceso directo e independiente desde la calle—, si la comunidad de propietarios puede exigirle la contribución a la derrama aprobada en junta para la instalación de un ascensor; cuál es la mayoría legalmente exigible para adoptar ese acuerdo; y si cabe alguna exención o reducción de su cuota de participación del 12 %.

CONCLUSIÓN FIRME QUE SE ANTICIPA: la respuesta es afirmativa en cuanto a la obligación de contribuir. Conforme a los artículos 3, 9 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH), y a la vista de que los estatutos aportados NO contienen exención alguna para los locales respecto de los gastos de escalera ni de nuevos servicios, la parte consultante está obligada a contribuir a la derrama en proporción a su coeficiente del 12 %. El hecho de que el local carezca de acceso al portal y al hueco de escalera y de que no vaya a usar el ascensor NO constituye, por sí solo, causa legal de exención: en nuestro ordenamiento la exoneración de un elemento común deriva del título constitutivo o de los estatutos —o de un acuerdo comunitario que así lo establezca—, no del mero no uso. El voto en contra emitido y su constancia en acta tampoco liberan del pago, porque el

propietario disidente queda vinculado por el acuerdo válidamente adoptado; su efecto propio es habilitar la legitimación para impugnarlo.

Ahora bien, esta conclusión no agota la defensa. Se anticipa igualmente que existe un frente de impugnación con recorrido —el relativo a la mayoría cualificada exigida por el artículo 17 LPH para la instalación de un nuevo servicio común de ascensor cuando no concurre la finalidad de supresión de barreras a favor de persona con discapacidad o mayor de setenta años, circunstancia que el propio expediente descarta expresamente— y un frente negociador orientado a obtener una reducción o un módulo especial de reparto. Ambos se desarrollan en el análisis. Se advierte desde ahora que este dictamen es una opinión jurídica fundada y no una garantía de resultado.

II · ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.— La parte consultante es propietaria de un local comercial situado en la planta baja de un edificio de cinco alturas en Barcelona. El local dispone de acceso directo e independiente desde la calle y, según manifiesta, no tiene acceso al portal ni al hueco de escalera del inmueble.

SEGUNDO.— Al local le corresponde, según su título de propiedad, un coeficiente de participación del 12 %.

TERCERO.— En la junta ordinaria celebrada en 15 de marzo de 2025 se aprobó la instalación de un ascensor por un presupuesto de 68.000 €, acordándose una derrama de reparto proporcional al coeficiente de participación de cada propietario. Según el relato, el acuerdo se adoptó con el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representaban la mayoría de las cuotas de participación.

CUARTO.— La derrama imputada al local de la parte consultante, por aplicación de su coeficiente del 12 %, asciende aproximadamente a 8.160 €.

QUINTO.— La parte consultante votó en contra del acuerdo y dejó constancia expresa en el acta de que su local carece de acceso y de uso del ascensor.

SEXTO.— La comunidad, a través de su administrador de fincas, ha requerido de pago a la parte consultante y le ha anunciado el ejercicio del procedimiento monitorio previsto en el artículo 21 LPH.

SÉPTIMO.— Consta en el expediente que los estatutos de la comunidad NO eximen a los locales de contribuir a los gastos de escalera ni a los derivados de nuevos servicios.

OCTAVO.— Consta asimismo, de forma expresa, que NO se ha acreditado que el ascensor tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas a favor de persona con discapacidad o mayor de setenta años.

NOVENO.— Se hace constar que el acta aportada aparece identificada en la documentación como acta de junta ordinaria de 15/03/2025, mientras que el relato de hechos sitúa la junta en 15 de marzo de 2025. Esta discordancia entre la fecha del relato y la fecha del documento no puede ser resuelta por este dictamen y debe ser aclarada por la parte consultante, por su relevancia directa para el cómputo del plazo de impugnación.

III · DOCUMENTACIÓN EXAMINADA

Se ha dictaminado sobre la siguiente documentación aportada por la parte consultante:

- 1) Acta de la junta ordinaria de 15/03/2025, con el acuerdo de instalación del ascensor y el cuadro de derramas.
- 2) Escritura de división horizontal y estatutos de la comunidad de propietarios, que —según consta— no contienen exención de gastos en favor de los locales.
- 3) Título de propiedad del local, con expresión de su coeficiente de participación del 12 %.
- 4) Presupuesto de la empresa instaladora del ascensor.
- 5) Requerimiento de pago emitido por el administrador de fincas.

No se ha aportado —y así se hace constar expresamente, sin suplirlo con presunción alguna— el detalle nominal y cuantificado de la votación (número de propietarios asistentes, representados, ausentes notificados y cuotas concretas a favor y en contra), ni constancia de la notificación del acuerdo a la parte consultante ni de su fecha, ni el texto literal del punto del orden del día ni de la cláusula estatutaria relativa al reparto de gastos. La ausencia de estos extremos condiciona el juicio sobre la validez formal del acuerdo y sobre los plazos de impugnación, y se recoge como cautela.

IV · MARCO NORMATIVO Y CONTRACTUAL APLICABLE

A) NORMATIVA APLICABLE.

— Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal: artículo 3 (piso o local: propiedad separada y cuota de participación como módulo de reparto de cargas y beneficios); artículo 9 (obligaciones de los propietarios, entre ellas contribuir a los gastos generales conforme a la cuota de participación o a lo especialmente establecido); artículo 10 (obras y actuaciones de realización obligatoria para la comunidad); artículo 17 (régimen de acuerdos de la Junta, con las reglas específicas para el establecimiento de nuevos servicios comunes y para las obras de accesibilidad y ascensor); artículo 21 (reclamación de las cantidades adeudadas por gastos comunes mediante proceso monitorio).

— Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil: artículo 250 (ámbito del juicio verbal) y artículo 437 (forma de la demanda y acumulación), en cuanto marco procesal civil de referencia para la reclamación y para la eventual oposición.

— Código Civil: artículo 7 (buena fe y prohibición del abuso del derecho), artículo 1091 (fuerza vinculante de lo pactado) y artículo 1258 (integración del contenido obligacional conforme a la buena fe, los usos y la ley), aplicables como principios generales a la relación estatutaria entre comunidad y propietario.

Se advierte que Cataluña dispone de normativa civil propia en materia de propiedad horizontal. Este dictamen se emite conforme a la normativa estatal citada, única disponible para su cita verificable en el presente informe; la eventual aplicación preferente del derecho civil catalán al inmueble sito en Barcelona debe ser objeto de verificación profesional específica antes de adoptar cualquier decisión, muy señaladamente en cuanto a mayorías y plazos de impugnación. Esta cautela es esencial y se reitera en los avisos.

B) ESTIPULACIONES CONTRACTUALES Y ESTATUTARIAS RELEVANTES DEL EXPEDIENTE.

— Título de propiedad del local: coeficiente de participación del 12 %.

— Estatutos de la comunidad: no contienen exención de gastos de escalera ni de nuevos servicios en favor de los locales. Se hace constar expresamente que en el expediente no se identifica el número de la cláusula estatutaria reguladora del reparto de gastos, por lo que no puede citarse por su ordinal.

— Acuerdo de la junta ordinaria documentada como de 15/03/2025 (situada por el relato del cliente en 15 de marzo de 2025): instalación de ascensor por presupuesto de 68.000 €, con derrama proporcional al coeficiente; derrama imputada al local de aproximadamente 8.160 €; voto en contra de la parte consultante con constancia en acta de la falta de acceso y uso.

V · ANÁLISIS JURÍDICO

I. PLANTEAMIENTO. La consulta exige separar tres cuestiones que el cliente presenta unidas y que jurídicamente tienen respuestas distintas: (i) si el no uso del ascensor exonera del pago; (ii) qué mayoría exigía el acuerdo y si su eventual defecto abre una vía de impugnación; y (iii) si cabe reducción del importe. Se anticipa que la primera se responde en contra del cliente, la segunda a su favor en términos de posibilidad, y la tercera por vía negociadora o estatutaria.

II. PRIMER FUNDAMENTO: LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN COMO MÓDULO LEGAL DE REPARTO (art. 3 LPH). El artículo 3 LPH configura la cuota de participación como el módulo que determina la participación en las cargas y beneficios de la comunidad. Al local de la parte consultante le corresponde, según su título de propiedad aportado, un coeficiente del 12 %. Aplicado ese coeficiente al presupuesto de 68.000 €, resulta la derrama de aproximadamente 8.160 € que se le reclama. El reparto acordado es, por tanto, aritméticamente coherente con el módulo legal y con el título del propio consultante: no cabe combatirlo como arbitrario ni como discriminatorio, pues se le aplica exactamente el mismo criterio que a los demás.

III. SEGUNDO FUNDAMENTO, QUE SE ACUMULA AL ANTERIOR Y LO REFUERZA: EL DEBER DE CONTRIBUIR NO DEPENDE DEL USO (art. 9 LPH). El artículo 9 LPH impone al propietario contribuir a los gastos generales conforme a su cuota de participación «o a lo especialmente establecido». La expresión legal es decisiva para este expediente: lo «especialmente establecido» remite al título constitutivo o a los estatutos, no a la situación fáctica de cada finca. Consta en el expediente que los estatutos aportados NO eximen a los locales de los gastos de escalera ni de nuevos servicios. Faltando ese título de exoneración, el deber de contribuir subsiste íntegro aunque el local tenga acceso independiente desde la calle y aunque su propietario no vaya a utilizar el ascensor jamás. Dicho de otro modo: en propiedad horizontal el gasto común se soporta por la titularidad de una cuota sobre elementos comunes, no por el aprovechamiento efectivo del servicio. Este segundo fundamento es autónomo del primero y ambos se refuerzan mutuamente: aun cuando se discutiera el módulo aritmético, el deber de contribuir permanecería; y aun cuando se discutiera el deber, el módulo seguiría siendo el coeficiente del título.

IV. TERCER FUNDAMENTO ACUMULATIVO: EL EFECTO VINCULANTE DEL ACUERDO SOBRE EL DISIDENTE (art. 17 LPH, en relación con los arts. 1091 y 1258 CC). El voto en contra emitido por la parte consultante y su constancia en el acta —hecho acreditado y jurídicamente relevante, pero no en el sentido que el cliente espera— no producen el efecto de desvincularle del acuerdo. Un acuerdo

válidamente adoptado por la Junta obliga a todos los propietarios, incluidos los que votaron en contra; la disidencia no es una facultad de autoexclusión, sino el presupuesto de legitimación para impugnar. La relación estatutaria vincula con la fuerza que a lo pactado reconocen los artículos 1091 y 1258 CC. Por tanto, mientras el acuerdo no sea anulado, es título bastante para la reclamación.

V. CUARTO FUNDAMENTO ACUMULATIVO: LA VÍA EJECUTIVA DE LA COMUNIDAD ES REAL (art. 21 LPH y arts. 250 y 437 LEC). El artículo 21 LPH habilita a la comunidad a reclamar las cantidades debidas por gastos comunes mediante proceso monitorio, con el reforzamiento propio de ese cauce. El requerimiento del administrador de fincas aportado y el anuncio del monitorio no son, pues, una amenaza retórica. Debe advertirse con toda claridad que la mera oposición en el monitorio no resuelve el fondo del reparto: transforma el procedimiento en el declarativo que corresponda, con el consiguiente coste y riesgo de costas. La estrategia de «no pagar y esperar» es, en este expediente, la peor de las disponibles.

VI. LA CUESTIÓN DE LA MAYORÍA: AQUÍ SÍ EXISTE UN FRENTE DE DEFENSA (art. 17 LPH). El artículo 17 LPH distingue regímenes de mayoría según el objeto del acuerdo. Para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad o mayores de setenta años, la ley establece un régimen de mayoría simple —e incluso de obligatoriedad, en conexión con el artículo 10 LPH, cuando concurren los requisitos legales—. Pero el propio expediente descarta expresamente esa finalidad: «no consta que el ascensor tenga por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas para una persona con discapacidad ni mayor de setenta años». Descartada esa hipótesis, el acuerdo debe reconducirse al régimen del establecimiento de nuevos servicios comunes de interés general, para el que el artículo 17 LPH exige una mayoría CUALIFICADA de tres quintos de los propietarios que a su vez representen tres quintos de las cuotas de participación, y no la mayoría simple. Y el relato del cliente y el acta describen que el acuerdo se adoptó «por mayoría de propietarios y de cuotas», es decir, en términos de mayoría simple. Si de la lectura literal del acta resulta que los votos favorables no alcanzaron los tres quintos de propietarios y de cuotas, el acuerdo sería impugnabile por defecto de la mayoría legalmente exigida. Este es, con diferencia, el argumento más sólido de la parte consultante, y debe verificarse de inmediato sobre el cómputo nominal del acta, dato que —se hace constar— no figura desglosado en el expediente.

VII. CONSECUENCIA DE UN EVENTUAL DEFECTO DE MAYORÍA. Debe explicarse al cliente, sin adornos, cuál sería el efecto real de prosperar esa impugnación: la anulación del acuerdo por defecto de mayoría no crea una exención personal a su favor, sino que priva de eficacia al acuerdo frente a todos. La comunidad podría volver a convocar la junta y adoptar el acuerdo con la mayoría correcta, en cuyo caso la obligación de contribuir renacería sobre la misma base del artículo 9 LPH. La impugnación es, por tanto, un instrumento de presión y de tiempo, y sobre todo una palanca de negociación, más que una solución definitiva. Adicionalmente, el artículo 17 LPH contempla en su régimen la relevancia del voto de los propietarios ausentes debidamente notificados que no manifiestan su discrepancia en plazo, lo que puede alterar el cómputo final: extremo que también debe verificarse en el acta antes de impugnar.

VIII. LA VÍA DE LA REDUCCIÓN O EXENCIÓN. Debe distinguirse entre la exención estatutaria y la moderación acordada. (i) La exención estatutaria requeriría modificar los estatutos para exonerar a los locales de este gasto, lo que constituye modificación del título y exige el régimen reforzado de unanimidad del artículo 17 LPH: es jurídicamente posible pero prácticamente improbable si la

comunidad ya ha votado en sentido contrario. (ii) La moderación acordada —una reducción del porcentaje de participación en esta derrama concreta, un aplazamiento o fraccionamiento, o la exclusión del local de los futuros gastos de mantenimiento y conservación del ascensor— es un acuerdo de la Junta y constituye la vía realista. Obsérvese que esta segunda vía tiene un valor económico nada despreciable: el mantenimiento del ascensor será un gasto recurrente y perpetuo, mientras que la derrama de instalación es un pago único. Renunciar a discutir el mantenimiento por concentrar todo el esfuerzo en la instalación puede ser, en términos financieros a largo plazo, un mal negocio.

IX. BUENA FE Y ABUSO DEL DERECHO (art. 7 CC). El artículo 7 CC opera aquí en las dos direcciones, y es honesto exponerlo así. Puede invocarse para sostener que resulta contrario a la buena fe imponer al local la totalidad de una carga de la que no obtendrá utilidad alguna. Pero también puede oponerse a la parte consultante si su conducta —por ejemplo, haber contribuido pacíficamente en el pasado a gastos de escalera o portal de los que tampoco se beneficiaba— revela una aceptación previa del criterio de reparto que ahora combate. Este punto se desarrolla en las recomendaciones como punto crítico de coherencia.

X. PLAZO. La impugnación de acuerdos comunitarios está sujeta a plazos de caducidad breves. El expediente no permite fijar con seguridad el dies a quo (día inicial del cómputo), pues no consta la fecha de notificación del acuerdo y existe además la discordancia señalada entre 15/03/2025 y 15 de marzo de 2025. Esta incertidumbre es el riesgo más urgente del expediente y exige actuación inmediata.

VI · CONCLUSIONES

PRIMERA.— La parte consultante SÍ está obligada a contribuir a la derrama de instalación del ascensor en proporción a su coeficiente de participación del 12 %, esto es, por el importe aproximado de 8.160 € sobre el presupuesto de 68.000 €, mientras el acuerdo no sea anulado.

SEGUNDA.— La falta de acceso del local al portal y al hueco de escalera, y la ausencia de uso del ascensor, NO constituyen por sí solas causa legal de exención. La exoneración exige título estatutario expreso o acuerdo comunitario que la establezca, y en el expediente consta expresamente que los estatutos aportados no eximen a los locales de los gastos de escalera ni de nuevos servicios (arts. 3 y 9 LPH).

TERCERA.— El voto en contra y su constancia en el acta no desvinculan del acuerdo; su efecto jurídico propio es habilitar la legitimación para impugnarlo (art. 17 LPH, en relación con los arts. 1091 y 1258 CC).

CUARTA.— La mayoría legalmente exigible es la cualificada de tres quintos de propietarios y de cuotas del artículo 17 LPH, por tratarse del establecimiento de un nuevo servicio común de interés general y quedar expresamente descartada en el expediente la finalidad de supresión de barreras arquitectónicas en favor de persona con discapacidad o mayor de setenta años. Si del cómputo nominal del acta resulta que solo se alcanzó mayoría simple, el acuerdo es impugnabile por defecto de mayoría. Este es el argumento más sólido de la parte consultante.

QUINTA.— La eventual anulación del acuerdo por defecto de mayoría no genera una exención personal: la comunidad podría reiterar el acuerdo con la mayoría correcta y la obligación de contribuir renacería. Su valor real es de tiempo y de palanca negociadora.

SEXTA.— La exención estatutaria de los locales exigiría modificar el título mediante acuerdo unánime (art. 17 LPH), lo que resulta improbable. La vía realista es la moderación acordada: reducción, fraccionamiento o, muy señaladamente, exclusión del local de los futuros gastos de mantenimiento y conservación del ascensor.

SÉPTIMA.— La comunidad dispone de una vía de reclamación efectiva por el proceso monitorio del artículo 21 LPH. La estrategia de impago pasivo es desaconsejable por el riesgo de condena en costas e intereses.

OCTAVA.— El expediente presenta una discordancia entre la fecha del acta aportada (15/03/2025) y la fecha de la junta según el relato (15 de marzo de 2025), y no consta la fecha de notificación del acuerdo. Ello impide fijar con certeza el plazo de caducidad de la impugnación y constituye el riesgo más urgente.

NOVENA.— Estas conclusiones se emiten como opinión jurídica fundada sobre la normativa estatal citada y sobre los documentos aportados, sin garantía alguna de resultado, y quedan condicionadas a la verificación de la eventual aplicación preferente del derecho civil catalán al inmueble sito en Barcelona.

VII · RECOMENDACIONES

1. VERIFICACIÓN URGENTE DE PLAZOS. Actuación inmediata y prioritaria: aclarar la fecha real de la junta (la discordancia 15/03/2025 / 15 de marzo de 2025) y obtener acreditación de la fecha en que el acuerdo fue notificado. El plazo de impugnación es de caducidad y no se interrumpe por reclamaciones extrajudiciales ni por negociaciones con el administrador. Cualquier gestión conciliadora debe hacerse SIN consumir el plazo.
2. SOLICITUD FORMAL DE CERTIFICACIÓN DEL CÓMPUTO. Requerir por escrito al administrador de fincas, con acuse de recibo, certificación literal del acuerdo con el desglose nominal de la votación: propietarios asistentes, representados y ausentes; cuotas a favor, en contra y abstenciones; y acreditación de la notificación a los ausentes y de su eventual discrepancia. Sin ese dato no puede afirmarse ni negarse el defecto de mayoría del artículo 17 LPH, que es el eje de la defensa.
3. ENCARGAR EL COTEJO ESTATUTARIO LITERAL. Aunque el expediente afirma que los estatutos no eximen a los locales, procede leer literalmente la cláusula de reparto de gastos y la descripción del local en la escritura de división horizontal, por si contuviera alguna referencia a la exclusión del local de elementos comunes de acceso. Se hace constar que el número de esa cláusula no figura en el expediente.
4. PAGO BAJO RESERVA. Valorar seriamente el pago de la derrama «bajo expresa reserva de acciones y sin reconocimiento de deuda», haciéndolo constar por escrito. Ello neutraliza el monitorio del artículo 21 LPH, evita intereses y costas, y no impide la reclamación posterior si prospera la impugnación. Es la opción más equilibrada entre coste y riesgo.
5. NEGOCIAR PRIORITARIAMENTE EL MANTENIMIENTO FUTURO. Aun aceptando la derrama de instalación, negociar un acuerdo que excluya al local de los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y consumo del ascensor. Es un ahorro perpetuo y una petición mucho más asumible para el resto de propietarios que la exención del pago inicial.

6. PUNTO CRÍTICO DE COHERENCIA (advertencia expresa, aun contra el interés inmediato del cliente). El argumento central de la parte consultante —«no accedo, no uso, no pago»— es un arma de doble filo que puede volverse en su contra por al menos tres vías, y debe conocerlas antes de decidir.

Primera: si la parte consultante ha venido pagando pacíficamente, sin objeción, los gastos de escalera, portal, luz de zaguán o conservación de elementos comunes de los que tampoco se beneficia por su acceso independiente, la comunidad opondrá con fundamento que ella misma ha aceptado durante años el criterio de reparto por coeficiente, y su alegación actual quedará debilitada a la luz de la buena fe y la prohibición de ir contra los propios actos del artículo 7 CC. Debe revisarse el histórico de recibos ANTES de formular la alegación. Segunda: el principio invocado es reversible. Si mañana el local se transforma, se segrega, se une a otro elemento o el edificio se rehabilita de modo que el ascensor sirva a la finca, la comunidad podrá reclamar la contribución retroactiva o una compensación por la instalación de la que entonces se beneficiaría; y, en sentido inverso, un local exonerado del gasto pierde legitimación para exigir prestaciones asociadas a ese elemento. Tercera, y más relevante en términos económicos: quedar excluido del ascensor puede repercutir negativamente en el valor de mercado y en la comerciabilidad futura del local, en particular ante una eventual venta o cambio de uso. Antes de librar la batalla, conviene calcular si el ahorro de 8.160 € compensa esos efectos.

7. NO IMPUGNAR SIN CÓMPUTO. No interponer impugnación basada exclusivamente en la falta de uso: esa acción tiene un pronóstico desfavorable a la vista de los artículos 3 y 9 LPH y expone a costas. La impugnación solo debe plantearse si el cómputo del acto revela el defecto de la mayoría de tres quintos del artículo 17 LPH.

8. VERIFICACIÓN DEL DERECHO CATALÁN. En primer lugar de forma previa a cualquier actuación la verificación de si al inmueble, sito en Barcelona, le resulta de aplicación preferente la normativa civil catalana de propiedad horizontal, singularmente en materia de mayorías, exoneración de locales y plazos de impugnación. Este dictamen no la cita por no disponer de texto verificable y advierte expresamente de esa limitación.

9. DEJAR CONSTANCIA ESCRITA DE TODO. Canalizar toda comunicación con la comunidad y el administrador por medio fehaciente, evitando acuerdos verbales y pagos sin reserva expresa.

POSICIÓN A TRASLADAR

Se propone trasladar a la comunidad de propietarios, a través de su administrador de fincas, una comunicación escrita de tono conciliador y contenido firme, que no admita responsabilidad ni reconozca deuda, que preserve íntegramente las acciones y que reoriente el conflicto hacia una solución negociada, centrada en la certificación del cómputo de la votación y en la exclusión del local de los gastos futuros de mantenimiento del ascensor. El texto sugerido se recoge en el campo correspondiente del presente dictamen.

ANEXO I — NORMATIVA CITADA

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, artículo 3 — Piso o local: propiedad y cuota de participación

En el régimen de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil corresponde a cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

Fuente: BOE-A-1960-10906 - <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, artículo 9 — Obligaciones de los propietarios

1. Son obligaciones de cada propietario:

a) 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.

b) 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 ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.

e) 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.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva

que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en esta ley.

g) Observar 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.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad.

i) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local.

2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4.

Fuente: BOE-A-1960-10906 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, artículo 10 – Obras y actuaciones obligatorias

1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

Fuente: BOE-A-1960-10906 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, artículo 17 — Régimen de acuerdos de la Junta (mayorías; ascensor y accesibilidad)

Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas:

1. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, incluyendo la aerotermia y geotermia, o de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá ser acordada, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1.b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, incluyendo en su caso la modificación de la envolvente del edificio, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de

estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores, estarán sujetas al voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas o la modificación de las cosas comunes.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiere lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informado del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo expreso por el que se apruebe, limite, condicione o prohíba el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20 %. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos.

Fuente: BOE-A-1960-10906 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, artículo 21 — Impago de gastos comunes: reclamación por proceso monitorio

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles. Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.

El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atiende el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas

generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.

Fuente: BOE-A-1960-10906 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1960-10906>

Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889), artículo 7 — Buena fe y abuso del derecho

1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.
2. La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso.

Fuente: BOE-A-1889-4763 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889), artículo 1091 — Fuerza de ley de los contratos

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor de los mismos.

Fuente: BOE-A-1889-4763 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Código Civil (Real Decreto de 24 de julio de 1889), artículo 1258 — Perfección y eficacia de los contratos

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.

Fuente: BOE-A-1889-4763 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, artículo 250 — Ámbito del juicio verbal (desahucio)

Se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, entre otras, las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente, pretendan que el arrendador recupere la posesión de la finca rústica o urbana dada en arrendamiento (art. 250.1.1.º); y las que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca cedida en precario (art. 250.1.2.º). Se decidirán también en juicio verbal las demandas cuya cuantía no exceda de quince mil euros y no se refieran a materias del juicio ordinario.

[Resumen del precepto; texto consolidado íntegro en el BOE: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>]

Fuente: BOE-A-2000-323 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, artículo 437 — Forma de la demanda y acumulación

El juicio verbal principiará por demanda con el contenido y forma propios del juicio ordinario. Si en la demanda se solicitase el desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o por expiración del plazo, el demandante podrá anunciar que asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, condicionándolo al desalojo voluntario dentro del plazo que se indique (no inferior a quince días). Podrá acumularse a la acción de desahucio la reclamación de

rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, con independencia de la cantidad reclamada.

[Resumen del precepto; texto consolidado íntegro en el BOE: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>]

Fuente: BOE-A-2000-323 · <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>

AVISOS Y LÍMITES

- DOCUMENTO DE EJEMPLO sobre un caso ficticio, publicado para que pueda verse el formato, la extensión y el nivel de detalle del dictamen ANTES de comprarlo. No se ha emitido para ningún cliente y no puede invocarse en ningún procedimiento.
- Este documento es una opinión jurídica fundada sobre los hechos y documentos aportados, y NO constituye garantía ni promesa alguna de resultado.
- RIESGO URGENTE DE CADUCIDAD: existe discordancia en el expediente entre la fecha del acta aportada (15/03/2025) y la fecha de la junta según el relato del cliente (15 de marzo de 2025), y no consta la fecha de notificación del acuerdo. Los plazos de impugnación de acuerdos comunitarios son de caducidad y no se interrumpen por negociaciones. Debe aclararse de forma inmediata.
- INMUEBLE EN BARCELONA: Cataluña dispone de normativa civil propia en materia de propiedad horizontal que podría resultar de aplicación preferente, singularmente en materia de mayorías, exoneración de locales y plazos. Este dictamen se emite sobre normativa estatal y esa aplicación preferente debe verificarse profesionalmente antes de actuar.
- No consta en el expediente el cómputo nominal de la votación (propietarios y cuotas a favor y en contra, ausentes notificados y su discrepancia). Sin ese dato no puede afirmarse ni descartarse el defecto de la mayoría de tres quintos del artículo 17 LPH, que es el eje de la eventual impugnación.
- No consta en el expediente el número de la cláusula estatutaria reguladora del reparto de gastos, por lo que no ha podido citarse por su ordinal; se ha trabajado sobre la afirmación de que los estatutos no contienen exención para los locales.
- No consta acreditado en el expediente el histórico de pagos del local a gastos comunes de escalera o portal, dato decisivo para valorar el riesgo de que se oponga la doctrina de los actos propios (art. 7 CC) frente a la alegación de no uso.
- No se ha inventado ni completado ningún dato ausente: todo extremo no constatado se ha señalado expresamente como no constante en el expediente.
- No se cita jurisprudencia en el presente dictamen. Su eventual incorporación, con referencia verificada, corresponde al abogado revisor.
- La materia consultada no es de naturaleza penal, por lo que se dictamina íntegramente sobre el fondo.