

COMUNIDADES DE VECINOS: todas las respuestas

Carlos Gallego Brizuela



LA LEY

grupo Wolters Kluwer

LA LEY
Temas

ÍNDICE SISTEMÁTICO

Agradecimientos.....	33
Introducción.....	35

I

LAS BASES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. Comunidades, democracia y Constitución	39
2. Insultos vecinales. Conversión de plazas de garaje en trastero..	39
3. Complejos inmobiliarios privados	40
4. Presunto complejo inmobiliario privado	41

Las reglas de la propiedad horizontal

5. Ley de Propiedad Horizontal vigente	42
6. División Horizontal y título constitutivo.....	43
7. Cómo obtener copia de la División Horizontal	43
8. Cláusulas de exoneración en los Estatutos.....	44
9. Cláusulas estatutarias de exoneración de gastos	45
10. Comunidad latente.....	47
11. La dictadura del título constitutivo	48
12. ¿Comunero fantasma? Nacimiento de la Comunidad	50
13. Trámites constitutivos de la Comunidad.....	51
14. ¿Cuándo «constituir» la Comunidad?	52
15. Reunión constitutiva de la Comunidad.....	52
16. Formulario de «constitución»	53
17. Comunidad sin Libro de Actas ni contabilidad	53
18. Irresponsabilidad. Nacimiento de la Comunidad.....	54
19. Denominación comunitaria	55

El coeficiente o cuota de participación

20.	«Lo especialmente establecido», como criterio de reparto del gasto	55
21.	Relación entre coeficiente y superficie	56
22.	Coeficientes «injustos». Impugnabilidad	57
23.	Coeficiente desajustado. Su impugnación	58
24.	Obligación legal contributiva de los garajes	58
25.	Acuerdos sobre cuotas. Obligatoriedad	59

Elementos inmobiliarios

26.	Transformismo inmobiliario. Conversión de vivienda en local ...	61
27.	Obras «por su santa voluntad»	62
28.	Conversión de trastero en despensa	62
29.	¿De quién es la vivienda del portero?	63

Los Estatutos

30.	Modificación estatutaria	65
31.	Estatutos frente a Reglamento de Régimen Interior	66
32.	¿Es legal prohibir los perros en el edificio?	68
33.	Perros que molestan	69
34.	¿Puede limitarse el arrendamiento por razones de seguridad? ..	69

El Reglamento de Régimen Interior y los acuerdos de las Juntas

35.	Utilidad relativa del Reglamento de Régimen Interior (RRI)	70
36.	Reglamento de Régimen Interior: ¿puede sancionar?	70
37.	Cumplimiento forzoso de los acuerdos	71

Limitaciones legales y servidumbres

38.	Distancia para plantar árboles	71
39.	Árboles invasores de la propiedad ajena	72
40.	Árboles obstructivos de vistas y de luz natural	72

Régimen general de notificaciones y comunicaciones

41.	Domicilio para notificaciones	73
42.	Convocatoria: constancia de su recepción	74

43.	Telemática: su utilidad para las notificaciones comunitarias.....	75
44.	Forma de notificar las convocatorias	78
45.	Comunero parisino: notificaciones.....	78

Certificaciones

46.	Obligación de expedir certificación de estado de cuentas.....	79
47.	Deudas del propietario anterior.....	80
48.	Certificado salvador	82

Responsabilidad civil y seguro

49.	Responsabilidad comunitaria por actos de los comuneros.....	83
50.	Responsabilidad por filtraciones.....	83
51.	Responsabilidad privada sin alcance de la comunitaria.....	84
52.	Conveniencia de asegurar la responsabilidad civil de las Comunidades	85
53.	Prima del seguro excesiva	86
54.	Seguro comunitario y seguro particular	86
55.	Deterioro de medianería colindante.....	87

II

EL COMUNERO Y LOS ÓRGANOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

La Comunidad de Propietarios y sus miembros: el comunero

1.	Discordias conyugales sobre el ejercicio de los derechos comunitarios.....	91
2.	Morosa difunta y herederos que tampoco pagan	92
3.	Determinación del comunero por fallecimiento del propietario	93
4.	Inquilino moroso.....	94
5.	Morosidad del inquilino.....	95
6.	El inquilino no tiene obligación de pago frente a la Comunidad	96

Los órganos de la Comunidad de Propietarios

La Junta de Propietarios

7.	Una regla de oro: si prevé problemas no vaya a la Junta	97
----	---	----

8. No vaya a la Junta si piensa que puede interesarle impugnar los acuerdos 98

Juntas Ordinarias

9. Consecuencias de la falta de convocatoria anual 100
10. Plazos de convocatoria 101

Juntas Extraordinarias

11. Plazo de la convocatoria 102

Convocatoria de la Junta ¿Quién ha de convocar?

12. Convocatoria vecinal 103

¿Cómo ha de hacerse la convocatoria?

13. Forma de notificar las convocatorias 105
14. Notificación de la convocatoria: su recepción 105

Orden del día

15. Obligación de la Comunidad de deliberar asuntos que planteen los comuneros..... 107
16. Orden del día y acuerdos 108
17. Petición de inclusión en el orden del día de destitución del Administrador 109

Lugar, día y hora de celebración de la Junta

18. Cuestiones sobre la Junta: horario, copia del acta y domicilio para notificaciones..... 109
19. ¿Pueden celebrarse las Juntas en otra localidad? 111

Representación en la Junta

20. Administrador como representante..... 111
21. Representante sin facultades representativas 112
22. Delegación del voto: acreditación..... 112

23.	Delegación del voto: ¿puede otorgarse con carácter indefinido?	113
-----	--	-----

Mesa de la Junta, relación de asistentes y funcionamiento

24.	Ausencia presidencial en la Junta	113
25.	Morosidad provocada para privar del voto	114
26.	«Ruegos y preguntas»: ¿es prescindible?	115

Acuerdos de la Junta y quórum

27.	Criterio doble para cómputo del voto	116
28.	Cómputo del voto	116
29.	Cómputo del voto del ausente en acuerdos que exigen unanimidad	116
30.	Pluralidad de propiedades y voto único	118
31.	¿Vale el voto secreto en las Juntas de Propietarios?	119
32.	Quórum para acuerdos ordinarios	120
33.	¿Cuenta el voto del moroso para integrar el quórum?	120
34.	«Salvar el voto» negativo	121
35.	Cómputo del voto del ausente. Casos en que procede	122
36.	Impugnación de acuerdos: forma. Voto presunto: consecuencias del silencio ante la notificación del acuerdo al ausente de la Junta	123
37.	Polémica sobre el ausente de la Junta	125
38.	Cómputo del voto del ausente. Acuerdo de supresión de portero ...	126
39.	Las abstenciones son votos negativos	127

Acta de la Junta: el libro de actas

40.	¿Tiene que hacerse constar en acta todo lo que se trate en la Junta?	128
41.	Recobrar el libro de actas	129
42.	Actas por ordenador en hojas movibles	129
43.	Actas de la «Junta directiva»	130
44.	Constitución de la Comunidad y constancia en acta	130
45.	Acta y realidad: divergencias	131
46.	Acceso al Libro de Actas	132
47.	Acceso a la documentación comunitaria	133
48.	Documentación de la contabilidad comunitaria	133
49.	Proyecto arquitectónico del edificio	133

50.	Acceso al Libro de Actas	134
51.	Contenido del acta	134
52.	El caso del vecino pesado: excesos en las Juntas	135
53.	¿Qué pasa si no se aprueba el acta?	136
54.	Firma del acta	138
55.	Acuerdos verbales	139
56.	Derecho a acceder al libro de actas	139
57.	¿Hay que tomar nota de todo en el acta?.....	140
58.	Plazo para enviar el acta	140
59.	Discrepancias presidenciales en la redacción del acta	141

El Presidente Quién puede ser Presidente

60.	Presidente por vía conyugal	142
61.	Cargos entre los propietarios de plazas de garaje	143

Criterios para su elección

62.	Bandos en la Comunidad y sus candidatos.....	144
-----	--	-----

Tiempo de duración del cargo de Presidente

63.	Prolongación del mandato presidencial anual.....	145
64.	El presidente vende su piso	146
65.	¿Es obligatorio aceptar la presidencia?	146
66.	Mandato presidencial excedido	146

Quórum para la elección del Presidente y forma de practicarla

67.	¿Puede repetirse la Junta si no resultó nombrado presidente? ...	148
68.	¿Se responsabiliza el nuevo presidente del estado económico comunitario?	148
69.	Notificación de nombramiento de Presidente.....	149

Excusas para el ejercicio del cargo y trámite judicial para obtener el relevo

70.	Excusa presidencial.....	149
71.	Excusa para la designación como presidente.....	150
72.	Presidente madrileño para Comunidad de Sant Cugat.....	151
73.	Ancianidad y presidencia.....	151

74.	Presidente emigrado.....	152
75.	Edad para la excusa en el ejercicio presidencial por ancianidad	153
76.	¿Me excusa mi invalidez para aceptar la presidencia?.....	153
77.	Consecuencias de desentenderse del ejercicio del cargo de Presidente	154
78.	Vejez y presidencia	154
79.	¿Puede imponerse la sustitución por un hijo del anciano que es designado presidente?	155
80.	Edad para presidir	156
81.	¿Pueden obligarme a aceptar como Presidente?	156
82.	Compensaciones por librarse del ejercicio de la presidencia....	157

Remoción del cargo del Presidente

83.	Pérdida sobrevenida de la condición de Presidente.....	158
84.	Excesos presidenciales	158

Competencias propias del Presidente

85.	Autoritarismos presidenciales	159
86.	Racanería presidencial	160
87.	Presidente terco	160
88.	Regalos al portero	161
89.	¿Tengo que pagar las obras decididas unilateralmente por el Presidente?.....	162
90.	El Presidente decide por su cuenta sobre la piscina.....	163
91.	Arbitrariedad presidencial	163
92.	Decálogo para el ejercicio del cargo de presidente	164
93.	Gastos menores.....	165
94.	Desorden en el garaje	166

El Presidente como representante de la Comunidad

95.	Presidente testigo en juicio.....	167
96.	Delegación presidencial.....	168

Carácter gratuito del cargo y responsabilidad en su ejercicio

97.	Gastos en el ejercicio del cargo presidencial.....	169
-----	--	-----

El Vicepresidente

98. No es obligatorio aceptar la vicepresidencia	169
--	-----

El Administrador

99. Arquitecto Administrador	170
100. Administrador pasivo	171
101. Límites de las obligaciones del Administrador	172
102. Protección de datos en la documentación comunitaria	172
103. Descontento con el Administrador	173
104. Sustitución del Administrador	174
105. Dictadura del Administrador	175
106. Cese del Administrador	176
107. Retención de la documentación por el Administrador	177
108. Nombramiento de Administrador	178
109. Administrador por sorpresa	179
110. Quórum para la elección del Administrador	180
111. Impago oculto del fondo de reserva y responsabilidad del Administrador	181
112. Sustitución del Administrador por su inactividad	182

El Secretario y otros cargos posibles

113. Secretario prescindible	182
114. Secretario malversador	183
115. Traspaso al nuevo Secretario de la documentación comunitaria	183
116. Asalto a la Tesorera	184
117. Tesorero despistado	185

III

LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

1. Oposición por razones ideológicas a la ocupación del portal por belén navideño	189
2. Invasión de pasos comunes	190

Suelo

3. ¿De quién es el suelo libre?	191
---------------------------------------	-----

Cimentaciones, muros de carga, balcones y fachadas, y estructura en general

4.	Demolición de muro estructural.....	192
5.	Desprendimiento de fachada	192
6.	Balcones y fachadas.....	193
7.	Obras en edificios de estructura de madera.....	195
8.	Obras en el interior de la vivienda y afección estructural	196

Paredes de cerramiento del edificio

9.	Huecos en muros de cerramiento.....	198
----	-------------------------------------	-----

Pasos, accesos y escaleras

10.	¿Pueden jugar los niños en los accesos comunes?.....	199
-----	--	-----

Piscina

11.	Gorros engorrosos.....	200
12.	Cubrir la piscina.....	200
13.	Invitados a la piscina.....	201

Aislamiento acústico

14.	Insuficiencia de los elementos comunes aislantes del ruido	202
-----	--	-----

Vallas y cerramientos

15.	Reparación de la valla de la piscina	205
16.	Valla en la terraza particular	205

Cubiertas o tejados; azoteas y terrazas; soportales; buhardillas

17.	Versatilidad de las terrazas para usos particulares	206
18.	Parabólica privada en la azotea	206
19.	Actuaciones sobre el tejado	207
20.	Terraza común de uso exclusivo	207
21.	Filtraciones desde el patio.....	208
22.	Los bares extienden sus mesas a los soportales.....	208
23.	Gotera pertinaz	209

24.	Cubierta pendiente de terminar	210
25.	Acuerdo para instalación de antena en cubierta	211
26.	Alquiler de las terrazas	211
27.	Tejado deteriorado	212
28.	Reparación de las goteras	213
29.	Plantas en la terraza	214
30.	Deterioro de la cubierta	215
31.	¿Quién debe arreglar la terraza?	215
32.	Buhardillas atrasteradas	217

Instalaciones y servicios de calefacción y agua caliente

33.	¿Qué horarios marca la Ley para el funcionamiento de la calefacción?	217
34.	Encargado de calefacción	218
35.	La calefacción no me da temperatura suficiente	220
36.	Prescindir de la calefacción central	222
37.	Individualización del consumo de calefacción	223
38.	Calor insuficiente	224
39.	Aumento del número de radiadores	225
40.	Horarios de funcionamiento de la calefacción	227
41.	Caldera insuficiente	228

Ascensor

42.	Reparto del gasto del nuevo ascensor	229
43.	Ruidos del ascensor	230
44.	Uso del ascensor para las obras en las viviendas	230
45.	¿Puede hacerse que paguen más de ascensor los vecinos que tienen consulta profesional?	231
46.	¿Es posible actuar frente a los vecinos recalcitrantes que averían el ascensor?	232
47.	¿Qué mayoría hace falta para acordar la instalación de un ascensor?	233
48.	Contribución de los locales a la instalación del ascensor	234
49.	¿Tienen que pagar los Bajos el nuevo ascensor?	236
50.	¿Hay que pagar la instalación de ascensor?	238

Conducciones eléctricas e instalaciones telefónicas, tuberías de agua y calefacción, bajantes, etc.

51.	Saturación de las instalaciones telefónicas comunitarias	238
52.	Arquetas registrables	239
53.	Insuficiente presión del agua	240
54.	Reposición de la instalación telefónica privativa	240
55.	Origen de la fuga	241
56.	Obras pirata	242
57.	Reforzamiento de la presión del agua	243
58.	Límite entre parte comunitaria y parte privativa de las tuberías	243
59.	Coste de la instalación de contadores de agua	243

Patios y tendederos

60.	Cesión forzosa del patio	244
61.	Estructura de aluminio para cubrir el patio interior.....	245
62.	Lavadora particular en el patio de la Comunidad	246
63.	Chimenea particular en el patio	246
64.	Techado del patio de la Comunidad	246
65.	¿Puede cubrirse el patio?	247
66.	Construcciones en los patios	247
67.	Chimenea nueva en el patio.....	248
68.	Las sábanas alcanzan al patio	249
69.	¿El Presidente puede prohibir pasar al patio?.....	249
70.	Uso privativo del patio.....	250
71.	Macetas en el patio	250
72.	Plantas en los patios.....	251
73.	El galimatías de la servidumbre de luces y vistas	252
74.	El patio de mi casa es particular	254
75.	¿Puedo cubrir mi patio?.....	254
76.	Ocupación de patio privativo.....	255
77.	¿Puede escurrir la colada en el tendedero?	255
78.	Problemas de tendederos	256

Servicio de portería

79.	Portero automático y portero.....	257
80.	Servicio de portería: regulación.....	257
81.	Despido del portero y supresión del servicio de portería	258
82.	Venta de la vivienda del portero	259

83.	Supresión de portero	261
84.	¿Quién da las instrucciones al portero?	261

Servicio de videovigilancia y porteros automáticos

85.	Viabilidad de la instalación de la cámara de videovigilancia y quórum para acordarla.....	262
86.	¿Quiénes deben pagar la reparación del portero automático?...	263

Portales, escaleras y buzones

87.	Reparto del gasto para poner un espejo para el portal	263
88.	Decisión sobre la apertura y cierre de las ventanas en la escalera...	263
89.	¿Es obligatorio el servicio de limpieza?	264
90.	¿Puede cambiarse la puerta exterior de un piso?	264
91.	Agresión al buzón	265
92.	¿Quién decide cada cuánto pintar la escalera?	266
93.	¿Podemos impedir de forma efectiva que nos dejen publicidad en los buzones?.....	267
94.	¿Puede obligarse a limpiar la escalera a una comunera anciana? ...	268

Garajes o plazas de aparcamiento

95.	Aparcar vehículos grandes en plazas pequeñas	268
96.	¿Pueden hacerse obras en la plaza de garaje?	269
97.	¿Puede meterse una moto en el hueco que deja el coche en la plaza?	270
98.	¿Pueden instalarse barras separadoras entre las plazas de garaje? ...	270
99.	¿Es lícito cerrar por completo la plaza de aparcamiento?.....	271
100.	¿Pueden tapiarse las plazas de garaje?.....	272
101.	Conversión de plaza de garaje en trastero	273
102.	Ocupación por motos de los espacios libres del garaje	274
103.	No pueden cerrarse las plazas de garaje	275
104.	Invasión de los espacios libres comunes del garaje	275
105.	Aparcamiento en las vías de acceso al garaje.....	276
106.	Garaje convertido en trastero	277
107.	Ocupación de la plaza por dos coches	278
108.	Lavado de coches en el garaje	278
109.	Aparcamiento de vehículo grande en plaza pequeña	279
110.	¿Cómo repartir el gasto de la reparación del pavimento del garaje entre los propietarios de la Comunidad?.....	280

111. ¿Pueden separarse las cuentas del garaje de la contabilidad general de la Comunidad? 281

Trasteros

112. Apropiación de suministro eléctrico comunitario para trastero clandestino 282
113. ¿Cómo repartirnos los trasteros nuevos? 283

Configuración exterior

114. ¿Puedo poner barrotes para proteger la seguridad de mi ventana? 284
115. ¿Puede hacer el propietario de una vivienda obras en fachada? 284
116. Cambio de ventanas: necesidad de ajustarse al aspecto exterior... 285
117. Toldo y aparato exterior de aire acondicionado: permisos necesarios 286
118. ¿Necesita permiso de los vecinos la instalación de aire acondicionado en el exterior?..... 286
119. Permisos para poner cristalera de balcón 289
120. Cambio de las persianas y configuración exterior..... 289
121. ¿Necesito permiso para instalar en el tejado antena para emisora de radioaficionado?..... 290
122. Autorización para instalar una antena parabólica individual 291
123. Necesidad de homogeneizar las estructuras de los toldos..... 292
124. Aire acondicionado y fachada exterior 292
125. ¿Puede ponerse un tendedero en la fachada? 294
126. Cartelones anunciando actividad profesional en la fachada 294
127. Permisos para la instalación de toldos en el exterior del edificio... 295
128. ¿Puede prohibirse instalar toldos?..... 296

Antenas de televisión y radio, cables y conexiones para telefonía y demás servicios de telecomunicación, pararrayos

129. Requisitos para la adopción de acuerdo comunitario para la instalación de antena 296
130. Antena parabólica particular 297
131. ¿Es obligatorio el pago de una suscripción comunitaria de televisión digital? 298
132. ¿Puede un comunero desentenderse del pago de la antena si no ve la televisión?..... 298

133. ¿Tienen derecho los locales a exigir señal de televisión desde la antena comunitaria?.....	299
134. ¿Es obligatorio tener un pararrayos?	300

IV

OBRAS Y ACTUACIONES SOBRE LOS ELEMENTOS COMUNES

Obras en los elementos comunes. Arrendamiento. Obras

1. Obligatoriedad de contribuir al gasto de un pleito contra el constructor para la reparación de deficiencias constructivas	303
2. ¿Puede ocuparse la terraza del edificio colindante para colocación del andamio?.....	304
3. Necesidad de reparación de bajante	305
4. ¿Cómo repartir el gasto de reparación de la calefacción?	305
5. Requisitos para adoptar el acuerdo de reparación	306
6. Necesidad de reparar deficiencias en la impermeabilización del edificio.....	306
7. Los vecinos deben decidir las obras de reparación y el reparto de su gasto	307
8. Pintura de fachadas: contribución de los locales y criterios para el reparto de su coste	307

Reparaciones ordinarias

9. Vinculación de acuerdo antiguo para cambio de arqueta.....	309
---	-----

Reparaciones extraordinarias

10. Reparación de la terraza: iniciativa para emprenderla y reparto de su coste	310
11. Obligatoriedad de reparación del tejado y del pago por todos de su coste	310
12. ¿Tienen que pagar los locales el cambio de la instalación eléctrica comunitaria?	311

Obras de innovación

13. Reparto del coste de la nueva instalación de calefacción	312
--	-----

Innovaciones adecuadas

14. Instalación de gas privativa: autorización por la Comunidad y por los propietarios individuales 313

Innovaciones de mejora (exigibles y de lujo)

15. ¿Es obligatorio pintar la escalera y el patio de luces? ¿Puede oponerse el comunero si su coste es elevado? 313
16. Embellecimiento de la escalera: exigibilidad y límites para su contribución 314

Innovaciones del art. 17 (norma primera y segunda) de la Ley de Propiedad Horizontal

17. Establecimiento de un nuevo ascensor: quórum para acordarlo y posibilidad de que lo exija un vecino minusválido 315
18. Ascensor particular: autorización tácitamente concedida en función de unas circunstancias posteriormente desaparecidas.. 315
19. Reparto del coste de la nueva instalación de ascensor: ¿hay que pagar aunque no vaya a usarse? 317
20. Criterios de reparto del gasto de la instalación del ascensor: ¿paga quien se opuso a ella? 317
21. Obligatoriedad de pagar la nueva instalación del ascensor 318
22. ¿Puede aumentarse la cuota mensual por los gastos del nuevo ascensor? 318

Innovaciones de lujo

23. ¿Es obligatorio el pago de los gastos decorativos del portal? 319
24. Reparto de los costes de reforma del portal 319

Obras de adecuación para la accesibilidad del inmueble y en beneficio de minusválidos y ancianos

25. Rampa para minusválidos: ¿quién la paga? 320
26. Rampa salvaescaleras para silla de niños: ¿puede exigirse? 321

Arrendamiento

27. Trámites para la instalación de antena de telefonía en azotea... 322

28.	Alquiler de la vivienda del portero	323
29.	Requisitos para alquilar las terrazas.....	323

V

DERECHOS Y DEBERES DE LOS COMUNEROS

Derechos de los comuneros

1.	A obtener la protección comunitaria ante el aparcamiento obstructivo	327
2.	Fiesta en la Comunidad: ¿puede prohibirse?.....	328
3.	Derecho a la protección de datos en la documentación comunitaria	328
4.	¿Puede reclamarse el saldo sobre el dinero comunitario cuando el piso se vende?	329

Deberes de los comuneros

5.	¿Tienen que reclamarse al inquilino o al propietario las cuotas adeudadas?	330
6.	¿Necesito permiso para cambiar la ubicación de la cocina?.....	331
7.	Trasteros también pagan	331
8.	Cobro retroactivo	332
9.	El inquilino no tiene obligación de pagar los gastos comunes frente a la Comunidad.....	332
10.	¿Quién decide en el caso de urgencias comunitarias?.....	333
11.	¿Puedo hacer obras en el interior de mi vivienda sin contar con la Comunidad?.....	335
12.	¿Puede una vecina prohibir que el fontanero pase por su casa para reparar una bajante?.....	337
13.	Obligación de dejar pasar al interior de la vivienda para revisar bajante.....	337
14.	Obligación de cuidar las tuberías privativas	338

VI

ECONOMÍA DE LA COMUNIDAD Y RÉGIMEN DE IMPUGNACIONES

Responsabilidad civil comunitaria

1.	Obligación de realizar todas las obras de reparación en la casa del vecino que padeció las filtraciones.....	343
----	--	-----

Forma de documentar las cuentas comunitarias

2. ¿Qué hacer si se pierde el libro de cuentas y el dinero de la caja? 343

La cuota de participación, o coeficiente, como módulo contributivo

3. Pagar por coeficiente o igualitario 344
4. ¿Puede pagarse a cuotas iguales habiendo coeficientes muy diferentes entre las viviendas? 345
5. ¿Cómo imponer que se pague según el coeficiente de cada uno?... 346
6. Reparto de los gastos comunes por coeficiente 346
7. Contribución a partes iguales para los gastos comunes 346
8. ¿Es justo pagar por coeficiente? 347
9. Reparación de fachada: ¿deben pagar más las viviendas que tienen más fachada? 348
10. Coeficiente e individualización del gasto 348
11. ¿Qué puede hacerse si los coeficientes de la vivienda son injustos? 349
12. ¿Puedo negarme a pagar la parte que me corresponde sobre una prima de seguro que considero excesiva? 350
13. ¿Tengo que pagar las reparaciones que se hicieron antes de que yo fuera propietario? 351
14. ¿Cómo saber quiénes tienen que pagar cuando los propietarios anteriores han muerto? 351
15. ¿Podemos llevar unas cuentas independientes para un canal de TV que solo es para una parte de los vecinos? 352
16. Individualizar los consumos de agua fría 352
17. Reparto del coste de arreglar la fachada: ¿pagan más las viviendas que tienen más fachada? 353
18. ¿Quién tiene que pagar los gastos de reparación de mi chimenea? 354
19. El sevellismo no paga el agua 354
20. ¿Pueden obligarme a pagar como agua caliente esa que al principio sale templada? 355
21. Consumo de agua por contador y mínimo fijo 356
22. Individualización del consumo de agua potable 357
23. Individualización de gastos según el consumo de calefacción . 358
24. ¿Tienen que pagar más ascensor las viviendas en que hay consultas profesionales? 358
25. Aprobación de la reparación de fachada y reparto de su coste ... 359

26.	Obligación legal de contribuir a los gastos comunes.....	360
27.	¿Puede repartirse el coste de la instalación de un nuevo ascensor asignando porcentajes decrecientes por plantas?	360
28.	¿A quién le corresponde pagar los gastos de reparación del tejado que se hicieron cuando la vivienda pertenecía al propietario anterior?	361
29.	Préstamo a la Comunidad: ¿quién responde del pago?	362
30.	¿Es posible renunciar a recibir un servicio y dejar de pagar por él?	363
31.	Pago del IBI.....	364
32.	Contribución a consumo de electricidad por uso clandestino de trasteros como congeladores	365
33.	Coste de contadores de agua. Individualización del gasto.....	366
34.	Rectificación de derramas anteriormente fijadas para financiar obras.....	367
35.	Reparto del gasto por arreglos en el garaje	368

Contribución de los locales

36.	¿A qué gastos deben contribuir los locales?.....	369
37.	Los locales también deben contribuir	369
38.	¿Tienen que pagar las plazas de garaje la reparación del ascensor, cuando éste no llega a ellas?	370
39.	¿Puedo dejar de pagar el ascensor si me comprometo a no hacer uso de él?	370
40.	¿Los locales pagan los gastos de obras en patios y fachadas?....	372
41.	Contribución de los locales a los gastos de reparaciones.....	373
42.	¿Cuánto deben pagar los locales?	373
43.	Los locales también pagan las obras de la fachada.....	374
44.	«Razones» que explican que los locales paguen la nueva instalación de ascensor aunque no puedan utilizarlo	375
45.	¿Qué gastos debe pagar un local con salida independiente?	376
46.	Conceptos de gastos a los que deben contribuir los locales.....	377
47.	Cambio de la instalación eléctrica general: ¿pagan también los locales?	378
48.	Rampa para minusválidos: ¿pagan los locales?	378

Pago

49.	¿Quién decide a qué parte de la deuda se aplican las cantidades entregadas para pago parcial? ¿Se pueden cobrar intereses?	379
-----	--	-----

50.	¿Puede hacerse obligatoria la domiciliación bancaria? ¿Y cobrar intereses por retrasar el pago?	379
51.	¿Qué pasa si algunos vecinos no facilitan su cuenta para pasar los recibos de gastos?	380
52.	¿Puede ponerse la cuenta de la Comunidad en cualquier Caja o Banco?	381
53.	¿Me pueden obligar a pagar todo el recibo semestral cuando todavía no se ha pasado el semestre?	381
54.	Mi Comunidad me pasa dos únicos recibos al año: ¿puedo exigir que me pasen recibos mensuales?	382

Cuentas, presupuesto comunitario y cuota

55.	Liquidación de cuentas: ¿qué hacer con los saldos resultantes?	383
56.	¿Pueden hacerse cuentas de dos años?	385

El fondo de reserva

57.	¿De quién es el fondo de reserva cuando el piso se vende?	386
58.	Contabilización del fondo de reserva	386
59.	El anunciado fracaso del fondo de reserva	387
60.	Inanidad del fondo de reserva	389
61.	Exigibilidad del fondo de reserva	391

Impugnación e impago de la cuota

62.	¿Puede exponerse en el tablón de anuncios de la Comunidad la relación de los vecinos que no pagan?	392
63.	¿Es lícito cortar la luz a un vecino que no paga la Comunidad?	392
64.	¿Pierdo el derecho de voto para la Junta convocada unos días antes de la fecha en que suelo hacer el pago de los recibos?	393
65.	¿A quién reclamar las cuotas cuando fallece el propietario?	394
66.	Intereses disuasorios ante el retraso en el pago	395
67.	¿Es posible establecer una sanción por retraso en el pago de los recibos?	396
68.	¿Es posible multar a los morosos?	396

Consecuencias del impago

69.	¿Se tiene en cuenta al moroso para computar el 50% de propietarios en la primera convocatoria de la Junta?	398
-----	--	-----

70.	¿Puede votar el vecino que debe 5 euros que ingresó de menos por error?	399
-----	---	-----

Procedimiento judicial para la reclamación de deudas comunitarias

71.	¿Es posible pedir la devolución de lo pagado en otros años si gano el juicio?.....	399
72.	¿Cómo conseguir que pague el local?	401
73.	Reclamación judicial de cuotas adeudadas	401

Trámite judicial

74.	¿Cómo vencer la negativa del vecino a dejar pasar por su casa para reparar una bajante?	402
75.	¿Cómo hacer para que el abogado devuelva su provisión?.....	402
76.	Alcance de la certificación de deudas	403
77.	Reclamación judicial a través de proceso monitorio: oposición del deudor	404
78.	Trámite de la reclamación judicial	404
79.	Reclamación judicial y formulario	405
80.	Plazo para plantear el juicio de equidad	405
81.	¿Qué significa «salvar el voto»?.....	406
82.	Cómo computar el plazo de tres meses para impugnar los acuerdos.....	407

VII

ACTIVIDADES PERTURBADORAS

Responsabilidad civil comunitaria

1.	Condiciones de salubridad de las viviendas: ¿dónde se regulan?	411
2.	¿Cómo puede reaccionarse frente a los ruidos nocturnos de otro vecino?	411
3.	¿Puedo llevar a mi perro en el ascensor?	412
4.	La ropa tendida por la vecina de arriba escurre y moja la mía..	412
5.	Aprendiz de pianista que transmite ruido: ¿cómo pararlo?.....	413
6.	Necesidad de complementar la instalación comunitaria del aire acondicionado particular: ¿quién debe pagarla?.....	414
7.	¿Dónde está el límite del ruido que debe tolerarse?.....	417

8.	Ruido normal del aire acondicionado: ¿es obligatorio tolerarlo?	418
9.	¿Puede obligármeme a retirar mi aparato de aire acondicionado por el ruido que hace?	420
10.	¿Cómo puedo defenderme del funcionamiento de la barbacoa del vecino de al lado?	420
11.	Invasión de olores procedentes del restaurante de abajo: ¿tiene que actuar la Comunidad?	421
12.	¿Cómo defendernos de los ruidos del disco-bar de abajo?.....	422
13.	Prohibición estatutaria de perros	425
14.	¿Es legal prohibir los perros en el edificio?	425
15.	Animales de compañía: ¿qué mayoría se necesita para prohibirlos?	426
16.	¿Qué amparo legal tengo frente a las perturbaciones del perro del vecino?.....	426
17.	¿Tengo que soportar el ruido de la maquinaria del ascensor? ...	427
18.	Un cerdo en el jardín del vecino: ¿qué puedo hacer?	428
19.	Costurera ruidosa en la vivienda de arriba	429
	ÍNDICE ANALÍTICO	431
	ANEXO LEGISLATIVO.....	441

INTRODUCCIÓN

Este libro recoge una selección de las respuestas que ofrecí a las cuestiones que se me plantearon en el Servicio de Consultas de *Comvecinos*⁽¹⁾ y en consultorios en diversas publicaciones periódicas. Naturalmente, la selección no agota la compleja problemática que actualmente arroja la Propiedad Horizontal pero cubre un espectro en que se encuentra la más representativa de la práctica cotidiana.

En mis contestaciones he pretendido alejarme de la erudición y del tecnicismo, ofreciendo respuestas comprensibles para la generalidad y evitando presentarlas en toda su complejidad que, lejos de esclarecerlas, podría conducir a la confusión, conforme a la experiencia editorial que obtuve de mi *Guía Práctica de Comunidades de Propietarios*, con un resultado en el que he percibido la intensidad de la demanda pública de instrumentos que sirviesen para iluminar en términos asequibles estos caminos tantas veces oscuros.

A punto de cumplir medio siglo la Ley de Propiedad Horizontal (de 21 de julio de 1960), su régimen sigue suscitando múltiples dudas que su reforma por la Ley 8/1999 ha extendido. Se desaprovechó esa gran oportunidad de modernizar la norma, despejando las brumas que, como dije, oscurecen algunos de sus aspectos esenciales, pero también se crearon problemas donde antes no los había con resultados prácticos indeseables, como ese que viene llevándome a recomendar desde hace diez años que no se asista a las Juntas de Propietarios si en ellas pueden adoptarse acuerdos impugnables porque la ley prima la posición del ausente frente a la del comunero asistente, máxime después de la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de diciembre de 2008⁽²⁾.

(1) En la web www.comvecinos.com

(2) Ver la consulta II-8.

Que las cosas pueden ser de otra forma lo ha demostrado la ley catalana de 2006, proporcionando a sus destinatarios un instrumento jurídico técnicamente mucho más depurado y de una eficacia práctica muy superior.

Ese déficit normativo se ha traducido en una extensión de la problemática en la realidad cotidiana, como demuestra su protagonismo en el conjunto de la litigiosidad judicial, obligando a los jueces a suplir con sus sentencias las deficiencias del ordenamiento jurídico. Pero, a su vez, la extensa producción judicial no solamente no ha conseguido despejar todas las dudas, en el sentido que fuera, sino que frecuentemente ha ofrecido respuestas contradictorias, como puede comprobar cualquier usuario de bases de datos jurisprudenciales (entendiendo por tales las que también incluyen sentencias de las audiencias provinciales), en que se expande la incertidumbre a veces hasta la perplejidad. En esa circunstancia, el ciudadano necesita orientarse para resolver los problemas con que tan corrientemente se encuentra en las relaciones con su comunidad de vecinos.

A la atención de esa demanda responde precisamente la iniciativa que recoge este libro, que tiene dos aspiraciones principales: por una parte, la de colaborar en la medida de mis humildes posibilidades a establecer el primado de la racionalidad en una materia tan propicia para el apasionamiento; por otra parte, e íntimamente relacionada con aquélla, la de proporcionar un instrumento al servicio de la convivencia, ofreciendo fórmulas de encuentro en que la satisfacción del derecho propio no impida la percepción y el respeto del ajeno.

Siguiendo la tradición en la que me he formado —afortunado siempre por la cercanía de abogados excepcionales, y a la cabeza de ellos mi padre, de quienes he aprendido no solamente el Derecho sino a contemplarlo como ese medio para la concordia en las relaciones entre los particulares— quisiera que esta recopilación cumpliera mi propósito esencial de proporcionar una herramienta para que las personas se entiendan, para que a través de ellas encuentren los mecanismos que les permitan mejorar y pacificar su convivencia.

Me daré por satisfecho si en alguna medida lo logro.

Valladolid, enero de 2010

Carlos Gallego Brizuela

III

LOS ELEMENTOS Y SERVICIOS COMUNES

1. Oposición por razones ideológicas a la ocupación del portal por belén navideño

■ Vivo en un edificio que se construyó en los años sesenta para funcionarios del Ministerio de Hacienda. Por entonces varios propietarios del edificio que pertenecían a una asociación belenista propusieron a la Comunidad poner un belén en el portal y desde entonces se ha respetado la tradición, encargándose ellos del montaje y de los gastos de la instalación. Algunos de ellos murieron y sus hijos les han sucedido en su afición, asumiendo esa tarea que antes hacían sus padres. Pero este año otro grupo de propietarios que no tienen su creencia religiosa se han opuesto a que volviera a montarse el belén ofreciendo que a cambio se pusiera un árbol de Navidad, que ellos se ocuparían de montar y de pagar. En noviembre se celebró una Junta de Propietarios para que decidiese sobre el tema y salió ganadora la propuesta del belén. A nosotros, que somos un tercer grupo de propietarios ajenos a esa guerra, nos parece que es inconstitucional porque la Constitución establece un estado aconfesional, sin que puedan imponerse las creencias religiosas y propugnamos que no se ponga nada, de manera que se termine el conflicto. ¿Podemos impugnar el acuerdo de noviembre?

La verdad es que uno creía haber visto de todo en el prolijo mundo de las Comunidades de Propietarios y sin embargo todavía hay margen para la sorpresa con cuestiones como la que usted plantea. Para aclararle es preciso inicialmente tratar sobre uno de los presupuestos de los que parte usted. Efectivamente, la Constitución ordena un estado aconfesional y ordena también una serie de principios que aseguren los derechos y libertades de los ciudadanos sobre esa materia tan sensible. Pero toda esa regulación remite a la esfera pública ordenando el ejercicio de los poderes públicos en su relación con los particulares. El ámbito privado

es, sin embargo, menos estricto y su ordenación queda a lo que dispongan las leyes. Por lo tanto, habrá de contemplarse la solución desde la perspectiva que imponen los principios generales de la institución a la cabeza de los cuales se encuentra, como tantas veces he dicho en esta página, el principio democrático, de tal forma que se impondrá el criterio más ampliamente compartido entre los vecinos siempre y cuando no se excedan determinados límites, y con sujeción a los quórum que exija cada acuerdo según la Ley de Propiedad Horizontal. Entre esos límites está el de lo extravagante, de manera que su exceso puede justificar la impugnación de un acuerdo como, por ejemplo, el que disponga la colocación en el portal del edificio de una gran bandera de un equipo de fútbol. Pues bien, en el caso que usted plantea debe partirse de que la belenista es una tradición muy arraigada en nuestra colectividad al punto que es omnipresente en el escenario navideño si bien es cierto también que desde hace años viene cediendo terreno a favor de otras expresiones de la celebración, particularmente el árbol de Navidad. Por otra parte, dentro de las limitaciones que señala el art. 9.1 de la Ley de Propiedad Horizontal no parece inadecuado destinar una pequeña parte del portal a cualquiera de esos símbolos siempre que no interfieran el uso principal que le es propio ni lo perjudiquen de cualquier forma o eventualidad que no se me ocurre que pudiera darse, y tenga unas características discretas y proporcionadas y se mantenga exclusivamente durante el período navideño. Por todo ello, aunque pueda tacharse de original e incluso pintoresca la iniciativa de sus vecinos y aunque esa tensión entre belenistas y arbolistas que usted refiere debiera resolverse de un modo más racional, obviando los elementos ideológicos que sin duda encierra en su interior expresando por símbolos interpuestos un conflicto tan característicos del alma española, no percibo término hábil para que pueda impugnarse judicialmente esa decisión mayoritaria de instalar el belén siempre y cuando se hubiera rodeado de esas condiciones a que anteriormente me referí.

2. Invasión de pasos comunes

■ En una urbanización tengo un garaje cerrado que habitualmente tengo inutilizado porque los vecinos me aparcen delante de la puerta. He puesto

una cadena para que no me aparquen y la Comunidad me indica que la retire porque invado una zona común. ¿Tiene la Comunidad que poner solución a la no posibilidad de acceso a una propiedad privada?

Efectivamente, no puede disponer una cadena como esa a que se refiere usted sobre una zona que es común y además sirve de paso. A cambio de esa reserva comunitaria de actuar exclusiva y excluyentemente sobre las partes comunes, tienen también las Comunidades de Propietarios la responsabilidad de velar para que se encuentren despejadas para que puedan cumplir debidamente su función de paso, cuyo coste en este caso padece usted individualmente. Lo que ocurre es que la diligencia que demuestra la Comunidad para requerirle la retirada de la cadena posiblemente no se corresponda luego con la que aplique para actuar con quienes aparquen impidiéndole el acceso a su garaje. Esta evidencia le autoriza a que, ya que lo ha hecho así aceptando la indicación de su Comunidad le exija a cambio que actúe con energía frente a esos otros infractores, de modo que no quede usted desprotegido. Y que a tal fin se adopte acuerdo por la Junta de Propietarios emprendiendo iniciativas eficaces, incluso la de la propia cadena si finalmente se revela la más eficaz de todas.

SUELO

3. ¿De quién es el suelo libre?

■ Tomemos el caso de 40 parcelas, segregadas a partir de una finca común, que comparten la propiedad del terreno central restante de dicha parcela, rodeado por todas ellas. ¿Cabe considerar que este terreno común es un elemento común a los efectos de la Ley de Propiedad Horizontal? ¿O bien es preciso que hubiera existido una escritura de división horizontal en la que constara que el terreno queda sometido a la Ley de Propiedad Horizontal? Si no existe dicha escritura y las parcelas ya se han vendido e inscrito en el registro, ¿puede constituirse ahora una Comunidad de propietarios?

La respuesta a la cuestión que usted plantea depende de las definiciones que contuviera el título constitutivo de la Comunidad de Propietarios.

Dice usted que las parcelas (el sujeto de la oración no puede ser otro) «comparten la propiedad del terreno central restante de dicha parcela», pero eso es inexacto porque serían propietarias no las parcelas, sino los comuneros propietarios de ellas. En definitiva, de haber una Comunidad sobre ese «terreno central restante» esa podría ser una Comunidad de bienes ordinaria (en cuyo caso no sería un elemento común y se registraría por el Código Civil) o un elemento común por destino, pero esto sólo ocurriría si apareciese así en la escritura de división horizontal.

CIMENTACIONES, MUROS DE CARGA, BALCONES Y FACHADAS, Y ESTRUCTURA EN GENERAL

4. Demolición de muro estructural

■ He adquirido recientemente la vivienda que está contigua a mi domicilio habitual con el fin de unirlas y hacer una casa más amplia. Cuando he iniciado las obras, he recibido un requerimiento de la Comunidad indicándome que no puedo acometer esa obra sin su consentimiento ya que afecta a la estructura. ¿Es esto cierto?

Supongo naturalmente que lo que pregunta si es cierto no se refiere a que su obra afecte a la estructura, ya que no tengo datos para contestarlo, ni aunque los tuviera cuento con los conocimientos precisos para saberlo. Por lo tanto, partiendo de que el supuesto que usted plantea se refiere a una obra que afecta a la estructura, no puede ejecutarse sin el consentimiento unánime de sus vecinos, porque la estructura de los edificios es uno de los elementos comunes sometido a una protección más intensa al depender de ella la estabilidad general y la integridad misma del inmueble.

5. Desprendimiento de fachada

■ Se ha desprendido una parte de la piedra que hace de revestimiento exterior del canto del forjado de un piso del primero, y ha caído sobre un

coche, dañándole el capó. Su propietario nos reclama a la Comunidad, pero le hemos dicho que reclame al dueño del piso donde se produjo el desprendimiento, a lo que este se niega. ¿Quién debe pagar los daños?

Ese elemento constructivo que se ha desprendido tiene carácter común porque es parte integrante de la fachada del edificio, cuyo mantenimiento corresponde cuidar a la Comunidad, por lo que es a cargo de ésta la responsabilidad derivada de la omisión de los deberes que impone tal mantenimiento. Así que debe ser la Comunidad, y no su vecino individualmente considerado, quien tiene que indemnizar esos daños. No obstante, atendido su relato, lo importante no es lo que ha pasado, sino lo que puede pasar en el futuro, y el riesgo se manifiesta muy intenso, máxime pudiendo alcanzar a cualquier persona que transite por la vía pública, lo que además entrañaría consecuencias muy graves a cargo de ustedes pues la intensidad de la culpa se aprecia en función de la previsibilidad del daño, y después de esto que ya les ha ocurrido no pueden ignorar que puede volver a pasar. Por lo tanto es urgente que revisen el estado de la fachada y la reparen para evitar nuevos desprendimientos.

6. Balcones y fachadas

■ El edificio de mi Comunidad es antiguo y en su fachada hay balcones de madera que, como toda ella, se encuentran bastante degradados habiendo llegado a alcanzar la humedad al interior de los balcones. En una reunión de la Junta se acordó arreglar la fachada, pero también que cada propietario arregláramos los balcones, que teníamos que pagar los que los tenemos. ¿Es legal?

Conviene empezar recordando que la fachada del edificio es un elemento común en un doble plano: por una parte es el cerramiento frontal del edificio y, por otra, expresa la configuración exterior. La exposición de las fachadas a las inclemencias climatológicas y meteorológicas propician su degradación, de manera que requieren una atención periódica que casi nunca se les presta, de modo que es preciso actuar precipitadamente cuando se manifiestan sus efectos:

desprendimientos de sus revocos e incluso de elementos constructivos, cuya imprevista caída a la calle puede alcanzar a los transeúntes, a veces con efectos lesivos e incluso letales. A diferencia de lo que ocurre con otros elementos comunes no menos importantes que no están a la vista, a través de las fachadas podemos comprobar el estado de conservación de los edificios, constatando en muchas ocasiones un abandono que pone de manifiesto la desidia e indolencia de sus dueños. Es inconcebible que el hábito general extendido de llevar nuestros automóviles a revisión anual no se haga extensivo a los edificios, como si éstos no precisaran de los cuidados y atenciones que dispensamos a los coches. Lamentablemente ha de encontrarse la explicación en el desprecio, o poco aprecio, que tenemos por las propiedades compartidas, como si éstas no fueran merecedoras de nuestras preocupaciones a pretexto de que hay otros que también debieran preocuparse y si no lo hacen tampoco vamos a hacerlo nosotros, o más simplemente, que no sentimos como nuestro aquello que no es nuestro en exclusiva. Por ello es desgraciadamente frecuente que no se emprenda la reparación de las fachadas hasta que el desprendimiento de alguna parte de ella encienda la señal de alarma y obligue al Ayuntamiento a intervenir, imponiendo las actuaciones reparatorias. O también, como usted dice, cuando su estado de abandono es tal, que las humedades alcanzan al interior de las viviendas. Lo que debiera hacernos reflexionar sobre la necesidad de corregir esa desidia y esa indolencia a que antes me referí.

Volviendo al caso que usted planteaba en su pregunta, es preciso aclarar que los balcones son, como elementos integrados en la fachada que cumplen también su cerramiento exterior, tan elementos común como lo es ella. Por lo tanto, es la Comunidad de propietarios la responsable de su mantenimiento y reparación, bien que en su vertiente externa, cuidando que cumpla su misión de aislamiento y de protección de la propiedad interior que delimita. Como conclusión de lo cual, el propietario individual de la vivienda que cuenta con el mirador no puede proceder, por ejemplo, a su restitución ni reparación, porque es competencia exclusiva de la Comunidad. Y por eso mismo también es la Comunidad la que tiene la obligación de reparar el balcón, conservarlo e incluso sustituirlo si fuese preciso, naturalmente siendo los gastos que comporte a cargo de todos los

propietarios individuales en proporción a su respectivo coeficiente. Aplicando ese mismo criterio debe hacerse también la reparación interior de los balcones, aunque alcance la propiedad particular del vecino. La razón es la misma por la que se pagan los costes de reparación de las filtraciones procedentes de un tejado en mal estado que alcanzan al interior de las viviendas que se encuentran bajo él, según es generalmente aceptado.

7. Obras en edificios de estructura de madera

■ Soy propietario de una vivienda en un edificio de unos cien años de antigüedad. Recientemente he realizado una reforma que ha exigido la demolición de tabiques interiores, para lo que he contado con el asesoramiento de un arquitecto amigo. Naturalmente, hemos tenido el máximo cuidado en no tocar elementos estructurales, que son de madera, no obstante lo cual el vecino de arriba ha sufrido pequeñas grietas al ceder ligeramente la sustentación de su vivienda, que al parecer había acabado apoyándose en esos tabiques que derribé, aunque no fuesen paredes maestras. El caso es que ese vecino de arriba pretende que yo le arregle las grietas amenazándome con que en otro caso dará parte a la Comunidad de Propietarios. ¿Tengo obligación de atenderle?

Plantea usted un tema muy sugestivo en cuyo tratamiento frecuentemente se incurre en confusión. En edificios antiguos como el suyo es normal que se desborde la previsión estructural que concibió el arquitecto que hizo el proyecto, de manera que sus cargas acaben descansando en otros apoyos distintos de los que el proyectista tuvo en cuenta en su día. Estas construcciones imitan a los organismos vivos al punto de que cuando se agota una de las soluciones que la inteligencia humana había dispuesto para su subsistencia, parece que respondieran a un designio inteligente que buscara alternativa para sobrevivir. Parece ser que eso es lo que ha sucedido en su caso: con el tiempo la estructura de madera, que es flexible, ha acabado flechando, y aunque no hubiera cedido nunca del todo, han sido los tabiques divisorios del piso inferior, que son rígidos, los que han contenido la flexión, ayudando a las vigas a soportar las cargas. Por eso es muy frecuente que cuando se

demuelen esos tabiques y se devuelva a las vigas toda la responsabilidad de soportar las cargas, la planta que se apoya en aquéllas ceda un poco de repente y aparezcan las grietas que denuncia su vecino.

Aplicando los preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal vemos que el art. 7, apartado 1, autoriza a los propietarios a realizar obras en el interior de su piso o local siempre que no afecte a la seguridad, la estructura y la seguridad o estado exterior del edificio no perjudique los derechos de otro propietario, debiendo anunciar con antelación las obras al Presidente de la Comunidad, si bien el incumplimiento de este último deber no tiene prevista sanción. Pues bien, contra lo que pudiera parecer esas obras que usted ha realizado no se encuentran entre aquellas que la Ley prohíbe, aunque tengan esa incidencia indirecta a que antes nos referimos porque los tabiques del interior de su vivienda no están para soportar cargas, aunque hayan acabado soportándolas, y por tanto no tiene usted por qué limitar su libertad de disposición sobre ellos. Incluso en el caso extremo de que la integridad estructural del edificio dependiera del apoyo que prestara esa tabiquería particular, tampoco tendría usted que renunciar a su libre disposición sobre ella, pues la naturaleza de la estructura como elemento común esencial obliga a la Comunidad de propietarios a mantenerla en las condiciones precisas para que cumpla satisfactoriamente su cometido. De modo que si su agotamiento o su deterioro obligan a elementos constructivos particulares a salir en su ayuda, no puede pretenderse que ese resultado se mantenga indefinidamente, sin que el propietario de estos últimos pueda reclamar que se restituya al forjado su capacidad para cumplir su función. O, dicho de otra forma, que se le devuelva el préstamo estructural que él ha hecho a la Comunidad supliendo las deficiencias de los elementos comunitarios.

8. Obras en el interior de la vivienda y afección estructural

■ He comprado una vivienda en una antigua casa señorial con estructura de madera en la calle Serrano, de Madrid, y me propongo reordenar sus habitaciones, para lo que me asesoré de una amiga arquitecto, quien identificó las paredes que cumplían misiones estructurales advirtiéndome de que

no las tocara. Ocurre, sin embargo, que al demoler las paredes que no eran de carga, el piso de arriba ha cedido algo apareciendo unas pequeñísimas grietas y su propietario pretende que asuma la responsabilidad, pretensión que ha obtenido el apoyo de la mayoría de los vecinos, que se plantean exigirme responsabilidades, y me pregunto si en realidad las tengo.

Propone usted una cuestión muy enjundiosa e interesante cuyo examen requiere manejar algunos conceptos de la arquitectura, lo que me obliga a discurrir sobre arenas movedizas habida cuenta que no soy profesional de esa materia. En edificios antiguos como ese en que usted ha tenido la fortuna de poder comprarse su vivienda, que tiene la estructura de madera y de muros de carga, las paredes de cerramiento aunque no cumplen funciones estructurales propiamente dichas, sí que colaboran en alguna pequeña medida a resistir las cargas verticales del edificio e incluso arrostran la estructura, respondiendo a los conocimientos técnico-arquitectónicos del tiempo en que se construyó. Es una solución superada en nuestra época por el imperio de las nuevas tecnologías de la construcción, que pueden desarrollarse gracias también al progreso de los materiales que han venido imponiéndose. Por eso, cuando esos tabiques se derriban para reordenar los espacios de las viviendas se producen leves asentamientos del forjado superior en cuanto pierde el pequeño apoyo que aquéllas la prestaban, sin que esas cesiones supongan normalmente riesgo alguno estructural si, como es lo más probable, la capacidad de resistencia de los elementos estructurales propiamente dichos se revela suficiente para aguantar las cargas.

No obstante, tales asentamientos del forjado superior determinan la aparición en el piso superior de esas pequeñas grietas que, no obstante su irrelevancia, resultan en ocasiones bastante alarmantes. Dado que el art. 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal autoriza a los propietarios de cada vivienda o local a «modificar sus elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la Comunidad», debiera haber avisado al Presidente de la Comunidad y al vecino de la planta superior de las obras que se proponía realizar antes de comenzarlas, lo que quizá hubiese colaborado a evitar el susto que justifica la reacción del vecino,

aunque el incumplimiento de esa obligación legal no tiene aparejada sanción ninguna. Y queda ahora dilucidar cómo corresponde resolver el conflicto que se plantea entre el propietario individual —en este caso, usted— que aspira a satisfacer su derecho a modificar la distribución de su vivienda (a fin de cuentas una pretensión digna de todo respeto), y el propietario del piso superior —aunque propiamente debiera hablarse de la Comunidad de Propietarios— a quien esa demolición producirá las molestias e incomodidades de la reparación de las pequeñas grietas derivadas del asentamiento.

En mi opinión, y adelanto que ésta es una cuestión polémica que recibe respuestas dispares, ese conflicto al que antes me referí debe resolverse a favor de usted por dos razones: en primer lugar, porque no puede obligarse al propietario de la vivienda a mantener su distribución sin alterarla cuando tal alteración es posible sin afectar a elementos estructurales generales propiamente dichos, que son los únicos que gozan de esa absoluta protección legal que antes vimos; en segundo lugar, porque si la estructura general se revela parcialmente insuficiente para reforzar esas cargas verticales, habrá que reforzarla, para lo que hoy la tecnología constructiva cuenta con medios sobrados. Se trata en definitiva de que sea la estructura general la que asuma las responsabilidades de carga que le corresponde sin necesidad de que obtenga el préstamo del propietario individual a través de su tabiquería particular, préstamo especialmente gravoso si en definitiva supone que el prestamista tiene que conformarse con la distribución interior de su vivienda sin posibilidad de modificación alguna, lo que no es razonable habida cuenta además que esos pisos señoriales del siglo XIX respondían a unas necesidades hoy superadas, de manera que puedan atenderse los requerimientos actuales con toda libertad.

PAREDES DE CERRAMIENTO DEL EDIFICIO

9. Huecos en muros de cerramiento

■ Soy dueño de un local comercial y tengo en alquiler otro contiguo que pertenece a un edificio distinto. El dueño del otro local me ha autorizado

a practicar un hueco en su pared para comunicarlos y como la otra pared es mía podría hacer lo mismo en ella, pero me surge la duda de si necesito autorización de la Comunidad.

Efectivamente, necesita usted un acuerdo aprobatorio de la Junta de Propietarios que además debe pronunciarse por unanimidad, de modo que un solo voto en contra daría al traste con sus planes. La razón de tal exigencia se encuentra en que los cerramientos perimetrales del edificio (aunque lo sean también de un local o de una vivienda) por disposición legal tienen la naturaleza de elementos comunes por lo que las actuaciones sobre ellos están sujetos al quórum de la unanimidad. Por ello deberá también asegurarse de que el dueño del local colindante que tiene usted arrendado, ha obtenido también esa aprobación unánime de esa otra Comunidad puesto que con una sola no le vale y necesita la de las dos Comunidades.

PASOS, ACCESOS Y ESCALERAS

10. ¿Pueden jugar los niños en los accesos comunes?

■ Deseo saber si en un conjunto de viviendas adosadas que tiene un acceso a garajes común, dicho acceso se puede utilizar para actividades que no sean las propias del tránsito de personas o vehículos (juegos de pelota, patinaje, etc.) y las leyes que regulan el tema.

Cada uno de los elementos comunes está vinculado a un uso determinado, pero en la práctica son tolerados esos otros usos que resultan inocuos y no impidan ni limitan el principal. Ninguna Ley propiamente dicha regula el tema concreto al que usted se refiere, pero es palmario que un ejercicio prudente de los derechos y obligaciones de las respectivas personas afectadas no puede permitir la elevada exposición al riesgo que entraña que los niños jueguen en una zona por la que atraviesan vehículos, o incluso que transiten los adultos por ella. Y aunque ciertamente resulte en ocasiones difícil impedirlo, por lo menos debe dejarse constancia de la oposición frente a ello de las personas que pudieran resultar responsables. Adviértalo, por

tanto, al Presidente de la Comunidad. Y si lo hace por escrito, mejor: prevendrá las consecuencias de futuros incidentes.

PISCINA

11. Gorros engorrosos

■ Según la normativa vigente, las piscinas de las Comunidades son privadas, y no es obligatorio el uso del gorro. En la piscina de mi Comunidad han acordado que se debe utilizar gorro. ¿Quién me va a exigir que me lo ponga o me puede prohibir que utilice la piscina ya que estoy pagando religiosamente la Comunidad?

Las Juntas de Propietarios gozan de soberanía para decidir sobre todos los asuntos de interés para la Comunidad. Y aunque es cierto que la normativa sobre piscinas no invade el ámbito de las piscinas privadas, ello no impide que los propietarios de éstas puedan imponer en ellas las medidas que la normativa impone para las públicas. De manera que si la Junta de Propietarios ha acordado extender a la piscina de su Comunidad esa norma higiénica sus usuarios tienen la obligación de respetarla.

12. Cubrir la piscina

■ Se ha procedido al voto por correo para cubrir una piscina. Hay aproximadamente los mismos votos afirmativos que negativos. ¿Se puede llevar a cabo el cerramiento? ¿Quién debe participar en el gasto? Posteriormente ¿quién tiene derecho al uso? Gracias anticipadas.

No entiendo qué significa lo del voto «por correo» (que no está previsto por la ley). Tampoco me dice en qué consiste la cubrición de la piscina, si en cerrar la piscina para que pueda ser utilizada en invierno o si en tapar el vaso para amortizarla. Si la cubrición se refiriese a la supresión de la piscina, tapando su vaso, la eliminación de

servicios comunes de interés general exige mayoría de 3/5 del total de comuneros (ojo: de todos, no sólo de los asistentes a la Junta) y sin ese quórum no puede tenerse por aprobado el acuerdo. Pero si la mayoría se obtuviese, el acuerdo vinculará a todos los comuneros, de manera que habrán de afrontar los gastos que produzca incluso quienes hayan votado en contra y no estén conformes con él. Si por cubrición hubiese que entender cerrar la piscina para su aprovechamiento en las épocas de mal tiempo, entiendo que nos encontraríamos ante una mejora de las contempladas en el art. 11.1 de la ley de Propiedad Horizontal, de las no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, lo que afirmo un punto temerariamente, pues ignoro la «naturaleza y características» del edificio que es la referencia que determina la corrección, pero partiendo de que es verdaderamente difícil, por no decir imposible, que haya características de un inmueble (salvo los de extremado lujo) que puedan llegar a exigir nada menos que cubrir una piscina, que es una instalación de la que incluso carecen la gran mayoría de los edificios. Por otra parte, las obras de cubrición exigirían unanimidad si por sus características (fundamentalmente en el orden estructural) afectasen al título constitutivo. Pero si no fuese así y si por un acuerdo adoptado con el quórum ordinario (mitad más uno de los asistentes en segunda convocatoria) se impusiese cubrir la piscina, los disidentes no tendrán que pagar el gasto que así se produzca, aunque sigan también utilizándola, de cuyo uso no se les puede privar, pues doy por supuesto que ese gasto excedería el importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, que es el límite que fija el apartado n.º 2 del citado art. 11.

13. Invitados a la piscina

■ En mi Comunidad tenemos una piscina en la que no permiten que acudan invitados, imagínese qué cara se nos queda cuando les tenemos que decir a los amigos de mis hijos que no pueden bañarse. ¿Hasta qué punto eso es legal al ser la piscina un elemento común?

Me hago cargo de su contrariedad, pero también tiene que entender usted que los elementos comunes están al servicio de sus propieta-

que nos vendió las viviendas, pero después de atendernos amablemente al principio, acabó desentendiéndose. Y como las molestias seguían, la Junta de Propietarios empezó a volverse contra nosotros hasta que ha acabado adoptando un acuerdo para que retiremos los aparatos. Los afectados nos hemos negado porque hemos demostrado que nuestras instalaciones funcionan bien y no podemos lograr una reducción de los ruidos y vibraciones de los aparatos, de manera que no queda más de nuestra mano. ¿Cómo podemos defendernos en esta situación?

El problema que usted plantea apunta a una de las cuestiones productoras de más confusión en este ámbito propio de las Comunidades de Propietarios. La confusión se encuentra en el deslinde de las obligaciones que incumben a la Comunidad de las que corresponden a los propietarios individuales. Vayamos por orden en el análisis del problema: para empezar, existe en el edificio, como usted dice, una preinstalación general para las futuras instalaciones individuales de aire acondicionado o climatizado, si bien esta última resulta, al parecer, más problemática en cuanto, a diferencia de la primera, incluye producción de calor que a su vez incrementa las molestias. Esa preinstalación, propia de los edificios de reciente construcción mejor dotados, es un elemento común, lo diga o no el título constitutivo, es decir, la escritura de división horizontal, en cuanto se encuentra al servicio general de los diversos propietarios, a quienes corresponde usarla conforme a su destino. Es frecuente que al ejecutar la bancada la constructora no tenga el cuidado que una obra de esa naturaleza exige en dos órdenes distintos: por una parte, evitando que la estructura, normalmente metálica, que sirve de soporte a la bancada transmita a la estructura general del edificio en que se apoya las vibraciones que inevitablemente transmiten los aparatos; por otra parte, reforzando el aislamiento acústico de los elementos, en su caso la cubierta, que se interpone entre la bancada y el interior de las viviendas más próximas. Si falla alguna de esas protecciones, la experiencia nos demuestra que, con diversa intensidad, los ruidos y vibraciones llegarán hasta el interior de las viviendas propiciando el malestar de sus ocupantes, más intenso lógicamente cuanto más interfiera su horario de descanso.

Pues bien, llegados a ese punto, la polémica se dispara, y está igualmente extendido el esquema de actuaciones que usted relata:

inicialmente las quejas se dirigen contra la empresa responsable de las obras, que es la constructora del edificio, así como su promotora si ésta es distinta. También suele ocurrir que al principio la empresa se ocupe de escuchar las quejas y de ofrecer buenas palabras... hasta que advierte que su resolución exige un gasto que, vendido todo el edificio, no le reportará ya ninguna ventaja comercial, y desde la inicial receptividad cambia al desentendimiento. Como esa línea está agotada, en vez de continuarla, como se debiera, a través de la vía judicial, si es el caso, la Comunidad varía la orientación de su iniciativa y dirige entonces la reclamación hacia los titulares de las instalaciones perturbadoras cuando se percata de que cuenta con el privilegio que la ley le otorga al poder adoptar su Junta de Propietarios acuerdos que son ejecutivos, se tenga o no razón, pues en este último caso son los propietarios perjudicados por el acuerdo los que tiene que adoptar la iniciativa más costosa acudiendo a los Tribunales.

Y sin embargo esa forma de actuar de la Comunidad es errónea porque infringe el art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, que le impone la obligación de realizar «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». Obligación propia de la Comunidad dentro de la que naturalmente se encuentran esas obras que reparen la preinstalación de la bancada para que no transmita las vibraciones que producen las máquinas que correctamente se dispusieron en ella, así como que refuercen el aislamiento acústico de la cubierta para evitar que a través de ella puedan llegar los ruidos al interior de las viviendas.

De manera que la Comunidad de Propietarios no puede desplazar el cumplimiento de la obligación que a ella le incumbe hacia los comuneros titulares de las instalaciones de las que parten las molestias, por lo que el acuerdo de su Junta de Propietarios pronunciándose en tal sentido infringe el art. 10 de la Ley antes transcrito y deben ustedes impugnarlo judicialmente mediante la correspondiente demanda, que habrán de presentar dentro de los tres meses de plazo que señala la Ley, a contar desde la fecha de la Junta en que se adoptó el acuerdo si asistieron a ella, y desde que se le notificaron, si no asistieron.

DECRETO DE 14 DE FEBRERO DE 1947, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO HIPOTECARIO

BOE DE 16 DE ABRIL DE 1947

(...)

TÍTULO IX

Del modo de llevar los Registros

(...)

Diligencia de los libros de actas de la junta de propietarios

Artículo 415.

En las comunidades y subcomunidades de propietarios de inmuebles o conjuntos inmobiliarios a que se aplicable el art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, los libros de actas de las juntas serán diligenciados con arreglo a las siguientes reglas:

1.ª Los libros deberán diligenciarse necesariamente antes de su utilización.

No podrá diligenciarse un nuevo libro mientras no se acredite la íntegra utilización del anterior. En caso de pérdida o extravío del libro anterior, podrá diligenciarse un nuevo libro siempre que el Presidente o el Secretario de la comunidad afirme, bajo su responsabilidad, en acta notarial o ante el Registrador, que ha sido comunicada la desaparición o destruc-

ción a los dueños que integran la comunidad o que ha sido denunciada la sustracción.

2.ª Será competente para la diligencia el Registrador de la Propiedad en cuyo distrito radique el inmueble sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal.

3.ª La solicitud de la diligencia se efectuará mediante instancia en la que se expresarán:

a) Las menciones de identidad del solicitante y la afirmación de que actúa por encargo del Presidente de la comunidad.

b) Las menciones que identifiquen a la respectiva comunidad de propietarios y, en su caso, los datos de su identificación registral.

c) Las fechas de la apertura y cierre del último libro de actas. No serán necesarias estas circunstancias si el solicitante afirma, bajo su responsabilidad, que no ha sido antes diligenciado ningún otro libro.

Todas las hojas del libro que se presente para diligenciar habrán de estar numeradas con caracteres indelebles. El libro podrá ser de hojas móviles.

4.ª Presentada la instancia y el libro, se practicará en el Diario el correspondiente asiento. En el asiento se harán constar la fecha de la presentación y la identificación del solicitante y de la comunidad de propietarios.

5.ª La diligencia será extendida en la primera hoja con expresión de la fecha, datos de identificación de la comunidad —incluyendo, en su caso, los datos registrales—, número que cronológicamente corresponda al libro dentro de los diligenciados por el Registrador en favor de la comunidad, número de hojas de que se componga y que todas ellas tienen el sello del Registrador, indicándose el sistema de sellado. La diligencia será firmada por el Registrador. En el caso de que haya sido diligenciado un nuevo libro sin haberse presentado el libro anterior por alegarse que se ha extraviado o perdido, en la diligencia se expresará esta circunstancia y que en el anterior, aunque aparezca, no podrán extenderse nuevas actas.

El sello del Registrador se pondrá mediante impresión o estampillado, perforación mecánica o por cualquier otro procedimiento que garantice la autenticidad de la diligencia.

Si los libros se componen de hojas móviles habrá de hacerse constar con caracteres indelebles en todas ellas, además del sello, la fecha, a no ser que se emplee un procedimiento de sellado que garantice que cada una de las hojas pertenece al libro diligenciado.

6.ª El Registrador practicará la diligencia dentro de los cinco días siguientes a la solicitud realizada en debida forma, o de los quince días si existiere justa causa.

Contra la denegación cabe recurso directamente durante quince días hábiles ante la Dirección General.

7.ª Practicada la diligencia, se pondrá en el folio abierto en el Libro de inscripciones al edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, nota marginal expresiva del número de orden del libro diligenciado, hojas de que se compone y, en su caso, que se expide en sustitución de uno anterior desaparecido. De no estar inscrita la comunidad, se consignarán estos datos en un libro-fichero, que podrá llevarse por medios informáticos.

Practicada o denegada la diligencia, se extenderán seguidamente las oportunas notas de despacho al pie de la instancia y al margen del asiento de presentación.

Transcurridos seis meses desde la presentación del libro sin que fuera retirado, el Registrador procederá a su destrucción, haciéndolo constar así en el folio del edificio o conjunto o, en su defecto, en el libro-fichero y, además, al pie de la instancia y del asiento de presentación.

Art. 415 redactado por RD 1368/1992, 13 noviembre (BOE 18 diciembre), RD 1368/1992, 13 noviembre (BOE 18 diciembre), por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario y del Reglamento Notarial.

(...)

rios, que son todos los comuneros miembros de la Comunidad, y que éstos son los únicos capacitados para regular y ordenar la forma en que deben aprovecharse esos bienes comunes. El problema que usted plantea es muy característico en estos días, porque los niños, y muchas veces los mayores, quieren compartir la piscina con sus parientes y amigos, que a veces están incluso pasando unos días en su vivienda, lo que propicia un aprovechamiento que excede la capacidad de la piscina, que se ha dimensionado pensando en el número de viviendas. El sentido común y la necesidad de tener presente al lado del interés propio el de los demás con quienes convivimos, nos ofrecerán siempre alternativas y soluciones para evitar que estos inevitables problemas de la convivencia acaban enquistándose hasta hacerla imposible y muy dificultosa. No obstante, dice usted que «no permiten que acudan invitados», sin precisar quién no lo permite ni en virtud de qué disposición. Si se tratase de un acuerdo de la Junta, tiene usted la obligación de respetarlo. Tanto con acuerdo como si no se hubiese adoptado, seguramente sus vecinos entenderán que se haga una excepción si concurre en su caso alguna circunstancia excepcional y usted se la explica: por ejemplo, que han venido a pasar unos días con su familia unos parientes o unos amigos de fuera. En el caso de que la excepcionalidad no se diese, lo razonable es que usted no insista, pues del mismo modo que usted lleva invitados pueden llevarlos los demás, y en tal caso la piscina acabaría resultando impracticable para todos.

AISLAMIENTO ACÚSTICO

14. Insuficiencia de los elementos comunes aislantes del ruido

■ Cuando nos entregaron las viviendas de un edificio de nueva construcción, los propietarios de dos viviendas que teníamos en ella instalación de climatización dispusimos los aparatos externos de la instalación en una bancada metálica que se apoyaba en la cubierta del edificio. Con el paso del tiempo, se advirtió que los ruidos y vibraciones que emitían esos aparatos molestaban a los ocupantes de las viviendas de la última planta, las que se encuentran más próximas a la cubierta del edificio, y para solventar el problema la Comunidad decidió reclamar inicialmente a la empresa

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

BOE DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1994

(...)

TÍTULO II

De los arrendamientos de vivienda

(...)

CAPÍTULO III

DE LA RENTA

(...)

Artículo 20. *Gastos generales y de servicios individuales*

1. Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario.

En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el artículo 18.1.

3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4.