



BUSCAR

- INICIO
- DESPACHOS
- EMPRESAS
- NOTICIAS
- ARTÍCULOS
- ENTREVISTAS
- CONSULTAS
- ACCESO USUARIOS

Artículos / Detalle

El incremento de participación en los gastos comunitarios por desarrollo de actividades empresariales o profesionales

15/04/2015 | José Antonio Fontanilla Parra | Abogado. Fontanilla Abogados

El Código Civil de Catalunya (C.C.C.) prevé la posibilidad de incrementar la participación de ciertos propietarios en los gastos comunitarios cuando en el piso o local en cuestión se desarrollan actividades empresariales o profesionales. En consecuencia, tal incremento podría ser teóricamente aplicable a los despachos en que se desarrolle una profesión.

En estas líneas se aborda esa cuestión, sus requisitos y sus limitaciones, así como las posibilidades impugnatorias que se presentan a quienes resulten afectados.

Base de partida

El art. 553-45.4 C.C.C.. Además de señalar que se puede establecer ab initio en el propio título constitutivo de la comunidad de propietarios, dicho precepto permite acordar el incremento de participación en gastos posteriormente, por mayoría de cuatro quintas partes de propietarios y de cuotas, y hasta el límite del doble que en principio correspondería al piso o local en cuestión.

Requisitos

a) El desarrollo de una actividad empresarial o profesional. El ámbito del precepto es amplio, y tienen cabida en el mismo cualesquiera actividades que se incardinan al ofrecimiento de productos y/o servicios en el mercado. Podría haber aludido el legislador al término omnicompreensivo de empresario, entendido como "toda persona física o jurídica que actúa en el marco de su actividad empresarial o profesional, ya sea pública o privada", como prevé el art. 4 del Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios RDLeg. 1/2007 de 16 noviembre 2007 (TRLGDCU), pero parece que la norma ha querido dejar (más) claro que se incluye también a los profesionales, cuya actividad requiere un título académico o pertenencia a un Colegio profesional (Colegios de Abogados, Médicos, Arquitectos, Ingenieros, Administradores de Fincas, Gestores Administrativos, etc.).

b) Uso o disfrute desproporcionado de un elemento o servicio común. Es necesario que concurra como consecuencia del desarrollo de esa actividad empresarial o profesional. Es éste el requisito clave, en la medida en que constituye la razón o fundamento de un tratamiento más gravoso para un comunero en comparación con el resto de copropietarios. En tal sentido, conviene destacar:

- Por una parte, que entre los elementos o servicios comunes al que pudiera resultar aplicable el aumento cabe señalar, a título meramente enunciativo, no exhaustivo, el ascensor, la conserjería o la limpieza de los elementos comunes.

- Por otra, que debe entenderse desproporcionado el uso o disfrute cuando no resulta equiparable con la parte que el copropietario ya afronta con arreglo a las normas generales de reparto de gastos comunitarios.

- A nuestro juicio la desproporción a la que alude el precepto ha de ser obvia, indiscutible o notable, pues otra interpretación acarrearía continuas disputas sobre pequeñas desproporciones entre la contribución del propietario y el uso o disfrute de un elemento o servicio común concreto.

c) El uso o disfrute desproporcionado ha de ser probado. La alusión a este requisito podría ser innecesaria desde el momento que mal puede predicarse ninguna desproporción si no se corrobora con la pertinente prueba, es decir, que siempre habría de ser probado. Sin embargo, esa alusión del art. 553-45.2 C.C.C. va en la línea interpretativa que hemos indicado, o sea, el legislador pretende que se pueda elevar la participación en gastos sólo si resulta indiscutible o notoria la desproporción, lo cual sólo puede suceder si se prueba convenientemente.

No sería posible, por tanto, que la comunidad se limite a esgrimir ciertas presunciones de uso desproporcionado, sino que habría de probarlo. En tal sentido, y de entrada, conviene precisar que es probable que la utilización del elemento o servicio común por parte de quien desarrolla una actividad empresarial o profesional en la vivienda o local de negocio sea superior en determinados períodos de tiempo, pero inferior o incluso inexistente en otros. Por ejemplo, tanto las empresas como los despachos profesionales tienen un horario limitado que suele excluir los sábados y festivos y, cada vez más, también los viernes por la tarde, o incluso algunos puentes. Ello puede significar que aproximadamente 1/3 del tiempo anual no se utilice en absoluto el servicio, o sólo mínimamente, el elemento o servicio común en cuestión, mientras que, por el contrario, las viviendas dedicadas a ese destino continuarán presumiblemente utilizándose durante ese tiempo, de manera que podría llegar a equipararse. La desproporción en el uso, por tanto, podría no ser tal.

En la junta sólo puede tratarse ese posible incremento de la participación en gastos si constaba previamente en el orden del día de la convocatoria



Buscar Artículos

Busque en todos los artículos publicados en ProDespachos.com.

Palabra Clave

Buscar

ENTREVISTA DEL MES

[VER TODAS »](#)



Entrevista a David Hospedales Salomó
CEO

"Llevamos 24 años en el mercado. Esto nos ha permitido tener una dimensión considerable, y por lo tanto mucha experiencia de todos los casos que llevamos o hemos llevado"

[Leer entrevista »](#)

Salomó & Bonet-Godó Asesores »

Anuario Jurídico 2015

12^a edición

Date de alta gratuitamente

Publica la información de tu empresa y destaca frente a tu competencia.

[Alta Gratuita](#)



News ProDespachos

Las News que llegan periódicamente a más de 80.000 empresas.

La herramienta de comunicación que podrán utilizar todos los despachos y proveedores para llegar a su público objetivo

[Suscripción News »](#)



No hay duda de que habrá que estar a cada caso concreto pues para llegar a determinar la existencia, o no, de una desproporción debe tenerse en cuenta también el uso o disfrute de los demás copropietarios, a modo de comparación. Otra cosa conllevaría un tratamiento no igualitario entre los comuneros en base a una hipotética presunción de uso desproporcionado por el mero hecho de desarrollarse una actividad empresarial o profesional.

d) El acuerdo habría de ser tomado por mayoría de cuatro quintas partes de los propietarios y también de cuotas. En términos generales, lo habitual es que al departamento con doble superficie se le haya fijado una cuota de participación también doble, pero nótese que, en principio, el voto como propietarios será el mismo en ambos casos. Sin embargo, en algunos supuestos (y este es aquí el caso) el legislador ha querido que la mayoría de 4/5 concorra de forma acumulativa tanto en número de propietarios como también de cuotas, lo que implica una mayoría claramente reforzada, en consonancia con el incremento.

En relación con dicho acuerdo conviene recordar lo siguiente:

- En la junta sólo puede tratarse ese posible incremento de la participación en gastos si constaba previamente en el orden del día de la convocatoria.

- Carecen del derecho de voto los propietarios con deudas pendientes con la comunidad.

- Quienes habiendo sido convocados a la junta de propietarios no compareciesen, se entiende que votan favorablemente si en el plazo legal de un mes tras serle notificada el Acta no se oponen al acuerdo. Por consiguiente, el empresario o profesional que no acudió a la junta en la que se tomó el acuerdo de incrementar su participación en gastos, tiene una segunda oportunidad para votar en contra de ese acuerdo cuando tiene conocimiento del mismo.

- El 21% de los propietarios y/o de las cuotas pueden, en principio, bloquear la posibilidad de que se apruebe el acuerdo. Quiere decirse que resulta aconsejable que, de ser varios, los posibles afectados hagan un frente común a fin de impedir la mayoría de 4/5.

e) Incremento máximo: el doble de lo que le correspondería por la cuota. Tal es el tope que establece la norma en cuestión, al que, sin embargo, no es obligatorio llegar.

f) Posible impugnación ante los Tribunales. Aún adoptado el acuerdo con las mayorías legalmente establecidas, tal decisión puede ser impugnada ante los Tribunales por quienes votaron en contra, por los ausentes que no se adhieron al acuerdo, y también por los que, en su caso, fueron privados ilegítimamente del derecho de voto. Si el acuerdo es contrario a las leyes, puede impugnarlo cualquier propietario.

La impugnación por parte del comunero le convierte en demandante en el proceso, de lo cual a primera vista pudiera desprenderse que recae en él la carga de probar que el acuerdo, aun habiendo sido adoptado por las mayorías necesarias, no cumple el presupuesto de la norma (o sea, el uso o disfrute desproporcionado de los servicios o elementos comunes). Sin embargo, como quiera que el art. 553-45.4 C.C.C. alude a que dicha desproporción ha de resultar probada, entendemos que ha de ser la comunidad de propietarios quien soporte la carga de demostrar la concurrencia de ese requisito. De no aceptarse esta conclusión resulta que se trasladaría al comunero (al que se le incrementa la participación) el deber procesal de acreditar que no concurre la desproporción, lo cual, a nuestro juicio, constituye una inversión de la carga de la prueba sobre el presupuesto en que se asienta la norma (esto es, el uso desproporcionado probado), una inversión del onus probandi que carece de soporte legal.

Fontanilla Abogados

www.fontanillaabogados.com

José Antonio Fontanilla Parra | Abogado. Fontanilla Abogados

Tags del artículo

gastos comunitarios, actividades profesionales

Tweets Follow

RedAsesorías iusTime 13 May
@iusTime

Cinco formas de prevenir los virus en su teléfono. dlvr.it/9nhgJ9

Retweeted by ProDespachos

Expand

MedinaCuadrosAbogado 22h
@MedinaCuadros

Ana Blas, especialista en Derecho de Familia, nos habla del aumento de las separaciones tras la crisis: medinacuadros.es/la-custodia-co...

Retweeted by ProDespachos

Expand

Sage Spain 23h
@SageSpain

Tweet to @ProDespachos