

# REGULACIÓN DEL FONDO DE RESERVA COMUNITARIO



**ROBERTO MANGAS**  
ABOGADO Y ASESOR  
JURÍDICO DEL CAFMADRID

El fondo de reserva es una figura legal recogida en el art. 9.1.f) LPH que persigue como objetivo prioritario que las comunidades de propietarios dispongan en todo momento de una liquidez para poder hacer frente a aquellas actuaciones relacionadas con la obligación inherente de atender con carácter inmediato, a la conservación, reparación y rehabilitación de los servicios e instalaciones de la finca. Tras las últimas modificaciones de la ley, su destino se ha ampliado a otras actuaciones a las que el legislador también da prioridad y equipara con las anteriores, como son las obras de accesibilidad y eficiencia energética contenidas en los art. 10.1.b) y 17.2 de la LPH. Las cantidades que forman parte del fondo de reserva tienen una finalidad completamente separada de las que componen el presupuesto de gastos ordinarios, por lo que no pueden ser utilizadas para hacer frente a estos. Pero debe tenerse en cuenta que, aun siendo conceptos e importes diferenciados, en la práctica ambos se hayan subsumidos bajo un mismo saldo comunitario. Por tanto no será obstáculo para los acreedores de la comunidad, dado que frente a todos ellos la comunidad no deja de ser deudor en los términos que establece el art. 1.911 del CC, respondiendo frente a aquellos con todos sus bienes presentes y futuros, por lo que el saldo bancario en el que se integra de manera indisoluble el fondo de reserva, también está disponible para estos.

## CONSTITUCIÓN, DOTACIÓN Y REPOSICIÓN DEL FONDO DE RESERVA

A la hora de elaborar el presupuesto anual de gastos, habrá de tenerse en cuenta la obliga-



ción de constituir el fondo de reserva legal, que deberá estar dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10% de su último presupuesto ordinario, pudiendo dotarse éste con cargo al saldo bancario existente (si cubriese la cantidad) o disponer la obligación de recaudarlo en caso de que el mismo no llegase a cubrirse. Si al elaborar el presupuesto para el ejercicio, el importe equivalente al fondo quedase dotado con el saldo bancario, no será necesario volverlo a presupuestar ni tener en cuenta el valor restante del ejercicio anterior salvo deseo expreso de la comunidad, pues no tiene la consideración de acumulativo.

El hecho de que la ley disponga que debe estar dotado “*en una cantidad que no podrá ser inferior*” nada obsta para que esa cantidad, especialmente en aquellas comunidades en las que el número de propietarios y el importe de sus cuotas son bajos, pueda y deba actualizarse, estableciendo importes que superen con creces esa cantidad del 10%.

La redacción del párrafo segundo del art. 9.1.f) determina que el fondo “*estará dotado*”, sin hacer mención de en qué momento, durante cuánto tiempo y cómo proceder cuando el mismo se encuentre por debajo del 10% del presupuesto anual de gastos (o directamente se haya agotado el saldo). Siendo conscientes de la necesidad legal establecida en el art. 10 LPH de acometer los trabajos necesarios para mantener y conservar los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal de todos los servicios e instalaciones comunes, abogamos por que el fondo de reserva legal se encuentre permanentemente dotado, no esperando a la celebración de una nueva Junta Ordinaria, de forma que el administrador pueda actuar en todo momento con los recursos necesarios para atender las urgencias y necesidades de propietarios e instalaciones.

# 10%

En el presupuesto anual de gastos, habrá de tenerse en cuenta la obligación de constituir el fondo de reserva legal, que deberá estar dotado con una cantidad no inferior al 10% de su último presupuesto ordinario