



DENEGACIÓN DE REEMBOLSO DE CANTIDADES POR OBRAS HECHAS POR LOS PROPIETARIOS



ROBERTO MANGAS
ABOGADO Y ASESOR
JURÍDICO DEL CAFMADRID

A menudo los administradores de fincas enfrentan la situación, cuando menos incómoda, de atender el requerimiento realizado por un propietario que solicita el pago de obras realizadas a su costa -según su particular criterio y en el mejor de los casos- por considerarlas urgentes, lo que les legitimaba a actuar en defensa de los intereses de la comunidad y de terceros.

La Sentencia 16/2016 de la Sala 1ª del Alto Tribunal, de 2 de febrero de 2016, resolvió en interés casacional de unificación de doctrina esta casuística.

El marco jurídico se enmarca en las disposiciones del art. 7.1 de la LPH cuando este establece los límites al dominio de la propiedad privada y el “*ius prohibendi*” en relación a los elementos comunes en los que está expresamente vetada su intervención, salvo en casos extraordinarios y puntuales. Este artículo expresamente dispone respecto del propietario que “en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador”.

Por tanto, la obligación del propietario que advierte daños considerados como “urgentes” en zonas comunes, entendiendo por tales aquellos que son susceptibles de comprometer la integridad del conjunto constructivo así como la seguridad y habitabilidad de los residentes y con independencia del emplazamiento de su acceso, es advertir de ello a los representantes de la comunidad para que sean estos quienes adopten las medidas proporcionales y oportunas en orden a su gravedad y coste.

No hacerlo así priva a la comunidad de poder actuar determinando la solución, el reparador, el coste asumible y con ello disponer de la herramienta fundamental para exigir las posteriores garantías: la factura a nombre del promotor. La sentencia además aborda las teorías planteadas por los “propietarios-reparadores” relativas a que no reconocerles el derecho a reembolso, supone un enriquecimiento injusto para la comunidad y permite que prevalezca la pasividad de ésta en el cumplimiento de sus obligaciones de mantenimiento consagradas en el art. 10 de la LPH frente a la urgencia y necesidades de los propietarios/residentes. El Alto Tribunal contradice estos planteamientos sosteniendo que no existe enriquecimiento injusto cuando existe un precepto legal que regula la forma de proceder y que ha sido veladamente incumplida por el propietario, por lo que para que pueda entenderse pasividad por parte de la comunidad es imprescindible acreditar previamente la urgencia y requerir fehacientemente a los representantes de la comunidad, informando de los daños existentes y concediendo de alguna manera un plazo suficiente para actuar con la diligencia debida.

Será por tanto ese silencio o inacción por parte de los representantes de la comunidad tras el requerimiento fehaciente y la necesidad acreditada de intervención, la que otorgará al propietario para actuar con derecho a que le sean reintegradas las cantidades anticipadas.

Esta doctrina se ha venido consolidando con posterioridad en sentencias como la 103/2017 de la Sección 8ª de la A.P. Madrid de 13 de marzo de 2017, que reitera el criterio de la necesidad del requerimiento fehaciente, declarando insuficiente el mero hecho de que el presidente tenga conocimiento de desperfectos en la finca.