

DR 29 1259

Como se puede observar, se suprime la actual regulación de cuatro procedimientos declarativos ordinarios y se establece un juicio ordinario y un juicio verbal. La ley regula los procedimientos declarativos de modo que la inmediación, la publicidad y la oralidad hayan de ser efectivas en los juicios verbales por la trascendencia que presenta la vista y en el juicio ordinario, porque tras la demanda y la contestación, el trámite procedimental más sobresaliente es la audiencia previa al juicio y el juicio mismo. El desarrollo del juicio ordinario puede resumirse brevemente en que tras la demanda y la contestación, hay una audiencia previa en la que se intenta un acuerdo de transacción de las partes que ponga fin al proceso, y si ello no es posible, se resuelven las posibles cuestiones sobre presupuestos procesales, se determinan con precisión las pretensiones de las partes y el ámbito de su controversia, se intenta nuevamente un acuerdo entre los litigantes y, en caso de no alcanzarse, se proponen y admiten las pruebas pertinentes.

Posteriormente, en el juicio se practica la prueba y se formulan las conclusiones sobre ésta, finalizando con informes sobre los aspectos jurídicos, salvo que todas las partes prefieran informar por escrito o el tribunal lo estime oportuno. Pasando ya al sistema de recursos, y dado la limitación del tiempo del que disponemos, podemos decir que el proyecto establece seis clases de recursos, reposición, apelación, recurso extraordinario por infracción procesal, casación, recurso en interés de ley y queja. Aparte de ello, regula también la audiencia al rebelde y la revisión de sentencias firmes, pero acertadamente no las califica ya como recursos.

El recurso de reposición abarca en su seno los actuales recursos de reposición y súplica. Se unifican ambos recursos no solo bajo un mismo nombre, sino también bajo una misma regulación. Su objeto serán las resoluciones interlocutorias, es decir, providencias y autos no definitivos.

Si el recurso de reposición pasa a convertirse en el recurso ordinario frente a resoluciones interlocutorias, es el recurso de apelación el que se convierte en el recurso ordinario frente a resoluciones definitivas, sentencias y autos definitivos. Novedad importante que presenta la ley es que se pone fin a la actual selva de procedimientos existentes y significa el procedimiento de apelación. Pero sin duda, en esta materia, la novedad más importante es la regulación del llamado recurso extraordinario por infracción procesal.

A través de este recurso son impugnables todas las sentencias dictadas por las audiencias provinciales, si bien con una importante particularidad y es la de que, al propio tiempo, tales sentencias también pueden ser directamente impugnadas ante el Tribunal Supremo mediante la interposición del recurso de casación. La utilización de ambas vías, no obstante, no puede ser simultánea, pues el proyecto, partiendo de una adquisición de los vicios de infracción de ley en materiales y procesales, ha reservado el conocimiento de estos últimos a dichas salas de los Tribunales Superiores de Justicia. De conformidad con esta adquisición, la parte grabada por una sentencia emanada de la audiencia provincial habrá de optar entre la interposición ante el

Tribunal Supremo de Justicia de este recurso extraordinario por vicios improcedendo o la de un recurso de casación ante el Tribunal Supremo por vicios inyudicando.

Lo que no puede el recurrente es articular simultáneamente ambos recursos, pues, en tal caso, tal y como señalada la ley, se tendrá por inadmitido el recurso de casación. La situación obligará al recurrente a sacrificar uno de los dos grupos de motivos, ya que, cuando una sentencia incurra en ambos vicios procesales y materiales, la parte grabada habrá de verse obligada a renunciar necesariamente a la impugnación de los vicios procesales si opta por la casación o la de los materiales si decidiera ejercitar el amparo. De ser aprobada, al haber sido aprobada el recurso extraordinario por inflación procesal, los Tribunales Supremos de Justicia conocerán en última instancia de las inflaciones por motivos procesales que cometan las sentencias emanadas de las audiencias provinciales.

Esta competencia, en la práctica, se le detrae, pues, de la sala de lo civil del Tribunal Supremo que perderá su potestad de declaración de doctrina procesal con carácter vinculante. Vista esta regulación, se puede entender que haya sido este tema uno de los que mayores controversias haya suscitado durante toda la tramitación parlamentaria, aduciéndose incluso por algún sector doctrinal su posible inconstitucionalidad. Entrando ya en materia de ejecución, conviene señalar que la elaboración en esta ley de la ejecución parece haber estado guiada por tres criterios básicos.

Unificación legislativa, reforzamiento de la posición de la creadora ejecutante y búsqueda de mecanismos que garanticen eficacia de la ejecución forzosa. El rasgo doctrinal más destacable es la unificación que lleva a cabo el proyecto de los procesos de ejecución forzosa de títulos ejecutivos judiciales y extrajudiciales. Pero sin duda, otra novedad muy significativa es la regulación que se hace de la ejecución provisional.

La nueva ley representa una decidida opción, claro y como se señala en su exposición de motivos, por la confianza en la Administración de Justicia y por la importancia de su impartición en primera instancia. Y de manera consecuente, finalmente ejecutables con razonables excepciones, las sentencias de condena dictadas en ese grado jurisdiccional. La ejecución provisional será así viable sin necesidad de prestar confianza ni caución.

Ello no obstante, se establece de una parte un régimen de posición a dicha ejecución y de otra, reglas claras para los distintos casos de revocación de las resoluciones provisionalmente ejecutadas. En el caso de ejecución provisional de condena dineraria, la ley exige a quien se oponga a actuaciones ejecutivas concretas que indique medidas alternativas viables, así como ofrecer caución suficiente para responderle a la demora en la ejecución. Como se puede ver, a partir de ahora, será al ejecutado al que corresponda alegar y dar razones por las cuales sea inejecutable provisionalmente la sentencia que se haya dictado.

En cuanto a las medidas cautelares, la ley las regula en un conjunto unitario de preceptos del que solo se excluyen aquellas medidas específicas de algunos procesos civiles especiales. En dichos procesos se establecen las características generales de las medidas que pueden ser

precisas para evitar, para que se frustre la efectividad de una futura sentencia, perfilando, asimismo, unos presupuestos y unos requisitos igualmente generales. De modo que resulta un régimen de medidas cautelares abierto en un sistema de número limitado o cerrado.

Ella no obstante, el *fomus vulni iuris*, el *periculum in mora* y la prestación de caución, siguen siendo factores fundamentales e imprescindibles para la adopción de estas medidas. Sobre alguna posición partidaria de atribuir el conocimiento y resolución a un órgano jurisdiccional distinto del competente para el proceso principal, la ley opta por no separar la competencia. Y por último, en cuanto a los procesos especiales, la ley regula únicamente los procesos especiales imprescindibles.

En primer lugar, los que han de servir a los litigios de asuntos de capacidad, filiación y matrimonial. Y, en segundo lugar, los procesos de división judicial de patrimonio, dentro de los cuales se incluye la división judicial de la herencia y el nuevo procedimiento para la liquidación del régimen económico matrimonial. Otra novedad muy importante, y dentro de los procesos especiales, es la regulación del proceso monitorio, mediante el cual se pretende otorgar una eficaz protección del crédito dinerario líquido, especialmente en los profesionales y empresarios medianos y pequeños.

Se inicia mediante solicitud para la que pueden emplearse formularios o impresos dirigidos al juez de primera instancia del domicilio del demandado, sin necesidad de intervención de procurador y abogado. Junto al proceso monitorio, se establece el juicio cambiario, que no es sino el caso procesal, para la protección de los créditos documentados en letras de cambio, cheques y pagares. Se quedan en el tintero numerosas cuestiones, también importantes, pero que, dado la limitación de tiempo, no pueden ser tratadas en este momento.

Muchas gracias. Y, por último, vamos a analizar un tema de derecho civil, la ley de la propiedad horizontal. Nos centraremos en el punto que hace referencia a la morosidad, un tema que ha preocupado mucho a los administradores de fincas y a los propietarios de los inmuebles.

Esta nueva ley trata de combatir la morosidad a través de una serie de medidas. Entre ellas, podemos destacar el establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad. Y, para cerrar la revista de Derecho de este domingo, se encuentra con nosotros el catedrático de Derecho Civil de la UNED, don Carlos Lazarte Álvarez.

Muy buenas noches y bienvenido. Muy buenas noches. Feliz año nuevo.

Igualmente. Y también felicitamos a todos nuestros oyentes. El tema de esta noche es la propiedad horizontal.

El año pasado, en el 99, se formuló una nueva ley de propiedad horizontal. ¿Podríamos decir que es una nueva ley? Bueno, en cierta medida sí, en cierta medida no, porque la nueva ley, es cierto que hay una nueva ley, que es la ley 899, una ley del año pasado, de 6 de abril, y que ya

se encuentra en vigor. Optó, sin embargo, por modificar parcialmente, en determinados pasajes normativos, la ley de propiedad horizontal, la ley de 1960.

En ese sentido, por tanto, es una ley reformadora de la ley preexistente, que modifica ciertos aspectos, pero que, formalmente, mantiene, sin embargo, en otros aspectos, el texto normativo que la ley del 60, que fue, propiamente hablando, la primera ley que hubo sobre la materia, pues, dedicaba a regular la problemática propia de la propiedad horizontal, es decir, de los problemas de convivencia en las comunidades de vecinos, en los bloques, en los apartamentos, que fue lo que debió afrontar en su día la ley de 1960, y que ya, mal contado, llevaba 40 años en vigor, cuando se aprobó la nueva. Entonces, ¿qué aspectos nos podría destacar de esta reforma, que usted ha dicho, la ley reformada? Bueno, la ley reformadora tiene diversos aspectos. Yo creo que el aspecto que más se ha subrayado, probablemente, en todos los medios de comunicación social, y que, además, responde a la realidad, es el hecho de que, básicamente, los administradores de fincas, que son los profesionales que se dedican, generalmente, a administrar las comunidades de propietarios, en las grandes ciudades, sobre todo, y porque también pueden los propietarios acordar por sí mismos a autoadministrarse, pero, claro, después nadie quiere asumir la tarea, y quien la asume, pues, normalmente, quiere dejarla, en su caso, consiguientemente, pues, la verdad es que es una profesión que se encuentra muy extendida en los últimos años, son unos profesionales que, a partir del año 77, consiguieron una regulación propia, tienen una buena formación y tienen peso a través de los respectivos colegios, y la verdad es que, en buena medida, la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, formulada en la Ley 899, responde a estímulos, a iniciativas y a preocupaciones del sector de los administradores de fincas.

La mayor preocupación era la morosidad, lo dice la propia exposición de motivos, que me voy a permitir leer, aunque usted sabe que a mí, generalmente, no me gusta mucho leer. Lo dice el tercer párrafo de la exposición de motivos, que otra de las grandes demandas de la sociedad es lograr que las comunidades de propietarios puedan legítimamente cobrar lo que les adeudan los copropietarios integrantes de las mismas. Lo que se viene denominando lucha contra la morosidad, se pretende combatir con esta reforma a través de una pluralidad de medidas dirigidas hasta el fin.

Creación de un fondo de reserva, publicidad en el instrumento público de transmisión de las cantidades adeudadas por los propietarios, afección real del inmueble transmitido al pago de los gastos generales correspondientes a la anualidad, en la cual tenga lugar la adquisición y al año inmediatamente anterior, responsabilidad solidaria del transmitente que no comunique el cambio de titularidad, atribución de carácter ejecutivo a los acuerdos formalizados en el acta de la Junta de Propietarios, y establecimiento de un procedimiento ágil y eficaz de ejecución judicial para el cobro de las deudas con la comunidad, etcétera. Como verá, la ley trata de poner en manifiesto la existencia de un amplio abanico de medidas tendente a procurar que los copropietarios afronten lo que generalmente se denomina deuda, vamos, los gastos de comunidad, la deuda de la comunidad, porque ciertamente era, al parecer, estadísticamente hablando, yo no soy un especialista en la materia estadística, pero había un altísimo porcentaje

de endeudamiento de ciertas comunidades de propietarios por el hecho de que algunos copropietarios no abonasen los gastos de comunidad. No creo necesario entrar en el detalle, ¿verdad?, de que estas medidas que enuncia la exposición de motivos, tal y como acabo de leer, no son medidas tampoco total, absoluta y radicalmente nuevas, son medidas que se han ido, digamos, poniendo en ejecución desde los años 40 y 60 hasta ahora, se han ido acentuando, por ejemplo, si es verdad que es nueva la responsabilidad que hay aquí que se dice que es solidaria del transmitente, es decir, quien es ajena o quien vende un piso responde solidariamente con quien lo adquiere respecto de las deudas que pudieran encontrarse pendientes, ¿no? Y que ahora pensar, bueno, pero esto es frecuente, es frecuente, sí, es frecuente.

Es frecuente porque, claro, todos estamos pensando siempre en que no es muy corriente o no debería ser muy corriente el tener grandes sumas adeudadas, entre otras cosas, porque hay que verle la cara a los vecinos todos los días, hay que verle la cara todos los días al portero del inmueble, buenos días, buenas tardes, buenos días, buenas tardes, pero, claro, estamos pensando en que vivimos allí. Sin embargo, en el momento que dejemos de pensar en eso, pues nos daremos cuenta de que muchísimos pisos, apartamentos, departamentos, etcétera, que se encuentran en el activo de una determinada herencia, pues a lo mejor no vive nadie, y a lo mejor los herederos no se dan bien, y a lo mejor nadie paga, y eso ocurre muy frecuentemente. Y no solamente porque no vivan, incluso viviendo, y en comunidades hasta pequeñas, no necesariamente tienen que ser comunidades grandes y con muchos gastos para que haya morosos, ¿no? Eso es lamentable, pero eso sí, y la mayoría de nuestros oyentes, que supongo que viven en alguna comunidad de vecinos, sabe de esto, ¿no? Otras modificaciones, pues sí, las ha habido.

El fondo de reserva, por ejemplo, al que antes he mencionado, es un fondo nuevo, es una cosa absolutamente nueva creada por esta ley, y sin embargo, bueno, pues hay especialistas que ponen en duda cuál puede ser su utilidad o su instrumentalidad de futuro, ya que el fondo de reserva, dice la ley que no podrá ser inferior al 5% del último presupuesto ordinario, y que con cargo a este fondo de reserva la comunidad puede suscribir un contrato de seguro. Sin embargo, lo cierto es que en general, en las administraciones que han sido hasta ahora ortodoxas, siempre ha habido un fondo de reserva. Pero esto es como la práctica del buen comerciante, o la práctica del buen padre de familia, o la práctica de una persona previsora, que siempre quiere tener unos ahorros con los que afrontar cualquier gasto imprevisto, igual a pasar las comunidades propietarias.

El imponerlo por ley ha recibido críticas en algunos casos positivos, y en otros casos no. Otras modificaciones que convendría poner de manifiesto o tener en cuenta, bueno, pues es una materia que está sufriendo modificaciones continuamente. Por ejemplo, ha sufrido modificación, es mucho más importante desde el punto de vista de un estudioso del derecho, de un futuro abogado, ha sufrido también modificaciones en el régimen de mayoría y unanimidad.

Tradicionalmente se requería unanimidad para cualquier cuestión que estuviese contemplada en el título constitutivo, y una amplia mayoría para todo lo demás. De acuerdo ahora con las nuevas disposiciones legislativas, la unanimidad se requiere única y exclusivamente cuando los acuerdos afecten a un tema o a un asunto recogido en el título constitutivo. Pero incluso aunque esté comprendido en el título constitutivo, puede haber acuerdos referidos a la supresión o al establecimiento de ascensores, porterías, conserjerías, que podrán adoptarse válidamente mediante el concurso de las tres quintas partes de los propietarios.

Este es un tema importante, importante que ya ha generado incluso unos ciertos niveles de litigiosidad porque en algún momento se ha confundido lo que debiera ser el inmueble que pueda tener atribuido ahora sea el portero o el conserje, o bien la vivienda que pueda tener atribuido, en su caso el portero de la vivienda con el servicio de portería. El servicio de portería depende naturalmente de la mayoría de los propietarios, es decir, el portero no tiene una vinculación perpetua con la comunidad propietaria. Lo que no puede hacer la comunidad propietaria sin unanimidad es convertir, que digo yo, el bajo, el sótano o el ático que sea la vivienda del portero y que por tanto pertenece como elemento común a toda la copropiedad, no puede, si está en el título constitutivo, sin unanimidad no puede desafectarlo, que es una cuestión distinta.

Por tanto una cosa es el servicio en cuanto tal y otra cosa es el inmueble afecto o anejo a ese servicio. Esto en la nueva ley yo creo que está bien planteado y que se ha planteado razonablemente bien exigiendo las tres quintas partes de los propietarios para no desafectar el bien, sino para suprimir o incorporar un determinado servicio de portería o conserjería. ¿Ese tipo de cosas agiliza también a lo mejor las necesidades que hay a veces en las comunidades? Pues eso de modificación, ha hablado antes el tema de instalación, por ejemplo, de un ascensor, ¿antes tenía que ser por unanimidad o por mayoría? Sí, antes realmente si no estaban contemplados lo que estuviera contemplado en el título constitutivo o no estuviera contemplado en el título constitutivo requería realmente una unanimidad.

Era excesivamente rígida la ley con la regla de la unanimidad que tendencialmente se daba con un espectro excesivamente amplio. Ahora se ha ido reduciendo. Se ha ido reduciendo también en relación con las barreras arquitectónicas.

Esto ha sido progresivamente una cosa que progresivamente en los años 90, desde la ley de barreras del 95 en adelante, pues basta una simple mayoría para suprimir las barreras arquitectónicas. Y en los últimísimos años, refiriéndose por tanto a la actual y presente legislatura, han sufrido también modificaciones en los acuerdos de la Junta o el quórum de los acuerdos de la Junta de aprobación en relación con las infraestructuras comunes de telecomunicación. El tema de las parabólicas, por ejemplo.

El tema de las parabólicas, el tema de la televisión por cable, el tema del cableado en general. Podríamos entender el conjunto de los mortales, ¿no? Es decir, lo que entendemos pues porque haya un servicio de telecomunicación desde el teléfono hasta la televisión por cable y

cualesquiera inventos que estén por venir, ¿no? Como se sabe, pues en ese aspecto se ha reducido más todavía el porcentaje de propietarios que deben aprobarlo porque ahora conforme a la regla segunda del artículo 17 bastará que lo aprueben a petición de cualquier propietario un tercio de los propietarios. Un tercio de los propietarios.

Por tanto, se ha reducido mucho. En este aspecto, por ejemplo, incluso una ley más reciente que la ley 899, la ley 3899 de ordenación de la edificación vuelve a modificar parcialmente en algunos aspectos la ley de propiedad horizontal, en el aspecto de las infraestructuras de telecomunicación. Por tanto, bueno, pues es un ámbito en el que realmente la convivencia cada vez más compleja, los edificios cada vez también más complejos están requiriendo actuaciones continuadas por parte del legislador.

Y eso es lo que ha ocurrido con esta ley de propiedad horizontal, la ley 8 del 99. La ley 8 barra 99 que es la forma oficial de denominar las leyes, guste o no, porque el ordinal conviene considerarlo. Pero además la verdad es que evita confusiones.

La ley de 6 de abril se publicó en el boletín de 8 de abril del año pasado. Pues hemos finalizado el tiempo que tenemos dedicado a la revista de derecho dentro del espacio de la Universidad Nacional de Educación a Distancia. Nos ha acompañado estos últimos minutos para hablar de las modificaciones que han afectado a la propiedad horizontal el Catedrático de la Asignatura don Carlos Glazarte.

Muchísimas gracias por estos minutos que ha estado aquí con nosotros. Muchas gracias, buenas noches. Hasta aquí la revista de derecho.

Nosotros nos despedimos, pero la programación de la UNED continúa aquí en Radio 3 hasta las 12 de la noche. Feliz semana, muy buenas noches.