

DR 29 1278

Muy buenas noches. El martes 14 de diciembre del año pasado, de 1999, se publicó en el Boletín Oficial del Estado una ley, la ley 46 barra 1999, de 13 de diciembre, que modificaba parcialmente la regulación de la ley de aguas, la ley de 1985. Aunque, como todos ustedes saben, esta ley, la del 85, venía a sustituir a una ley muy antigua, ya centenaria, la ley de aguas de 1879, que hasta entonces había estado vigente, gracias a pequeñas modificaciones parciales que se fueron produciendo y también con las modificaciones que se venían introduciendo a través de normas sectoriales específicas.

Sin embargo, y a pesar de la calidad técnica de esta ley decimonónica, de esta ley de 1879, gracias a la cual pudo pervivir tanto tiempo o mantenerse en aplicación tanto tiempo, lo cierto es que era necesaria para una nueva ley de aguas. Y era necesaria, por una parte, como consecuencia del modelo de distribución territorial del Estado que surgió de la Constitución de 1978, puesto que, como ustedes saben, ahí existían ya, se habían creado las comunidades autónomas y estas asumían competencias en materia de aprovechamientos de aguas, tanto superficiales como subterráneas, de aguas terrestres. Y me remito aquí a lo establecido en el artículo 149.1.22. Por lo tanto, era necesario aprobar una nueva ley que estableciera claramente que dibujara el reparto de competencias entre el Estado y comunidades autónomas en materia de aguas.

Pero es que, además, realmente se habían producido una serie de novedades o avances técnicos que la ley de aguas de 1879 no había podido recoger precisamente por su ancianidad, por así decirlo. Por ejemplo, la ley de aguas de 1879 no era consciente de la unidad del ciclo hidrológico, que es el postulado, el punto de partida de cualquier regulación de aguas moderna. La unidad del ciclo hidrológico significa, ni más ni menos, que cualquier actuación que se realice sobre aguas subterráneas incide sobre las aguas superficiales y, al contrario, cualquier actuación sobre aguas superficiales también incide sobre aguas subterráneas.

Todas las aguas forman parte de un mismo ciclo hidrológico y, por lo tanto, es necesario un tratamiento común de todas las aguas, tanto en cuanto a organización, administrativa, tanto en cuanto a planificación, etcétera. Estas novedades, digamos, estos avances en materia de conocimiento de aguas no se tenían entonces en el siglo XIX y, por lo tanto, no se pudieron incorporar a la ley de aguas. Pero, además, nos encontramos con un aspecto que la ley de aguas de 1879 no había tenido en cuenta, que es la calidad de las aguas.

La calidad de las aguas es un punto esencial en el tratamiento actual de las aguas y, por lo tanto, era también necesario incorporarlo a la ley de aguas de 1985, como se hizo a través de las técnicas preventivas. Piensen ustedes en la planificación, en el establecimiento de perímetros de protección o de zonas de policía alrededor de los márgenes en las cuales se limitan o se prohíben aquellas actividades que puedan incidir sobre la calidad de las aguas. También piensen ustedes, por ejemplo, en la importancia de la planificación en materia de calidad de aguas, puesto que los requisitos de calidad, los objetivos de calidad de las aguas

están previstos en los planes hidrológicos de Cuenca, que también tienen que prever los usos ecológicos previstos, etcétera.

Por lo tanto, era un elemento que estaba ajeno, estaba ausente de la regulación anterior y era necesario incorporarlo a la ley de aguas y eso que se hizo precisamente en la ley de aguas de 1985. Sin embargo, a pesar de que esta ley llevaba pocos años en vigencia, apenas se ha modificado en 1999, 14 años de vigencia, sin embargo, pronto ha quedado, digamos, o ha quedado obsoleta, no exactamente obsoleta, sino que se ha demostrado insuficiente. Por una parte, nos encontramos con que ha crecido de una forma muy intensa, muy importante, la demanda de agua y, por tanto, era necesario aumentar, por una parte, la oferta de recursos disponibles a través de la introducción de nuevas técnicas que no estaban contempladas en la ley de aguas de 1985, a través, por ejemplo, de la desalación de las aguas marinas o de las aguas incluso terrestres o a través de la utilización de otras técnicas como, por ejemplo, la utilización, la reutilización de aguas ya previamente utilizadas.

Estos aspectos habían sido ignorados en la ley de aguas de 1985 y, sin embargo, sí que se incluyen ahora en la regulación, en la modificación parcial de las aguas. En cuanto, por ejemplo, a las aguas procedentes de la desalación del agua marina, la ley de aguas, la reforma de la ley de aguas del 85, no prevé su incorporación inmediata al dominio público. En principio, las aguas que se obtienen mediante desalación con la correspondiente utilización, por supuesto, según lo establecido en la ley de costas, estas aguas pertenecen a aquella persona que realiza el aprovechamiento, que realiza la desalación.

Sin embargo, la ley prevé que se conviertan en aguas de dominio público cuando se incorporen a los elementos del dominio público, cuando se viertan en ríos, se incorporan a acuíferos subterráneos, etcétera, etcétera. Lógicamente, estas aguas, para su incorporación al dominio público o incluso para su utilización en usos posteriores, como puede ser el regadío y demás, tienen que reunir las condiciones y requisitos de calidad establecidos por la normativa vigente. También se regula, antes lo comentaba en la ley, la utilización de aguas ya utilizadas, la reutilización de los recursos.

Se establece una concesión para este tipo de aprovechamiento, aunque cuando esa persona o esa entidad que va a realizar esa actividad de reutilización es titular, a su vez, de una previa atracción de vertido, se supone que esta concesión se sustituye por una simple autorización. Por lo tanto, en primer lugar, esta ley, esta reforma de la ley de aguas de 1985, lo que hace es introducir o regular esas nuevas técnicas de obtención de recursos hidráulicos para aumentar la oferta que se pone a disposición de los usuarios en general. El segundo punto fundamental que modifica la ley de aguas o esta ley de modificación parcial de la ley de aguas del 99 es la regulación de los contratos de cesión de aguas.

Fijen ustedes que el sistema de concesión de la ley de aguas del 85 está basado en, por una parte, la ascripción del agua al uso para el que ha sido concedida la concesión y, por otra parte, cuando se trata de concesiones de agua para riego, la ascripción de ese agua a las fincas para

cuyo regadío se ha solicitado la correspondiente concesión. Pues bien, lo que hace la modificación de la ley de aguas es establecer este contrato de cesión de aprovechamiento de cesión de los derechos obtenidos por concesión sometiéndole una serie de requisitos. Por supuesto, esta cesión, a su vez, conlleva una contraprestación por parte del cesionario.

Entonces, este contrato de cesión de aguas se somete a una serie de requisitos. Por una parte, se exige la autorización de la Confederación Hidrológica del Organismo de Cuenca. Por otra parte, además, se exige que esta cesión se realice a un concesionario o a un usuario que vaya a destinarlo al mismo uso previsto en la concesión de antecedente o bien a un uso que se considere de carácter preferente.

También, la ley prevé la posibilidad de crear una especie de mercados públicos de agua, unos bancos de agua que va a organizar o que organizan las confederaciones hidrográficas al efecto de que, cuando se establecen o cuando se producen situaciones excepcionales, las previstas, por ejemplo, en caso de sobreexplotación o en caso de sequía excepcional o en caso de reorganización de los aprovechamientos de la cuenca, sea el propio organismo de cuenca, la Confederación Hidrográfica, la que haga una oferta pública para obtener contratos de cesión y, a su vez, los traslade, los transmita a los posibles interesados, estableciendo ella misma los precios del agua cedida. Por supuesto, este contrato de cesión, esta cesión de derechos concesionales, es un contrato temporal y, en ningún caso, lo que se ceda puede rebasar, por supuesto, no el volumen concedido, pero tampoco el agua realmente utilizada. Por lo tanto, aquí, con este contrato de cesión de aguas, lo que intenta la ley es flexibilizar el sistema tan rígido que se establecía en la ley del 85 a través de las concesiones para introducir en buena medida, mejorar la asignación de recursos y introducir en una buena parte las leyes del mercado.

Esto, a su vez, fomentaría una política claramente, o una política clara de ahorro de agua, puesto que ahora ya el cesionario aquella persona a la que se ceden los caudales que previamente habían sido concedidos por la Administración, esta persona es cesionario y, lógicamente, tiene que pagar una contraprestación a cambio del uso de ese agua que se le cede y, por lo tanto, esto, lógicamente, incidirá en una política de ahorro de agua. Otro de los puntos fundamentales que resuelve o en el que viene a incidir la remodificación del 99 de la ley de aguas del 85 es la de el tema de instrumentación de competencias entre el Estado y las comunidades autónomas. Como saben, en principio, las competencias para otorgamiento de concesiones autorizaciones sobre los bienes de dominio público, es decir, las competencias para aprovechamiento de aguas, ya sea como utilización, uso privativo o bien, incluso, para los vertidos corresponde a los organismos de cuenca.

Aquí, en este punto, la ley de aguas del 85 hizo una interpretación, por así decirlo, proestatalista y estableció que aquellas cuencas supracomunitarias, aquellas cuencas cuyas aguas discurrían por más del territorio de una comunidad autónoma, eran cuencas que quedaban bajo la dirección, bajo la administración del Estado, a través de las confederaciones hidrográficas. Sin embargo, el hecho de que sean las confederaciones hidrográficas las que

tengan competencia en materia de autorizaciones o concesiones de aprovechamiento o autorizaciones de vertido, no significa que, a su vez, las comunidades autónomas no tengan también competencias que, aunque indirectas, inciden sobre el aprovechamiento de las aguas. Pensemos, por ejemplo, las competencias autonómicas en materia de montes, en materia de espacios naturales, en materia de pesca, en materia de medio ambiente.

En estos casos, lo que ha ocurrido en la práctica es que, muchas veces, aunque el permiso, la autorización o la concesión tiene que otorgar la confederación hidrográfica, el organismo de cuenca, a su vez, las comunidades autónomas exigen, además, a través de otros títulos distintos que obtener la correspondiente autorización de la comunidad autónoma. De tal manera que se producían, en muchos casos, una duplicidad de autorizaciones, una por parte del organismo de cuenca y otra por parte de la comunidad autónoma. De tal manera que la no concesión por la comunidad autónoma de la correspondiente autorización o el informe negativo cuando éste era vinculante resulta que impedía el ejercicio de un derecho que sí que, sin embargo, había reconocido la confederación hidrográfica.

Estos problemas, digamos, de diversidad de títulos administrativos exigidos han intentado solucionarse con esta modificación de 1991. ¿Cómo se ha hecho? Por una parte, articulando o exigiendo la necesidad de que las comunidades autónomas informen previamente en los expedientes que realicen los organismos de cuenca, las confederaciones hidrográficas, a efectos de otorgar autorizaciones o concesiones cuando incidan sobre competencias sectoriales o competencias específicas de las comunidades autónomas. Por ejemplo, en materia de medio ambiente, etcétera.

De esta manera, se establece ese trámite previo. En buena medida, eso evita el tener que obtener una doble autorización, aun cuando sí que sea necesario obtener la autorización correspondiente para realizar la actividad de que se trate. Por otra parte, también se ha establecido un trámite a contrario de informe de las confederaciones hidrográficas sobre aquellos procedimientos que realizan las comunidades autónomas que inciden indirectamente en el aprovechamiento de los recursos hidrográficos.

Y finalmente, en último lugar, se ha fomentado o se ha ampliado la participación de las comunidades autónomas en los consejos, en las juntas de gobierno de las confederaciones hidrográficas que, a su vez, son las que reúnen ahora las mayores competencias en detrimento de las antiguas competencias del presidente de la confederación hidrográfica que había sido o que es designado todavía hoy por el Gobierno a propuesta del Ministerio de Medio Ambiente. La última novedad fundamental de la reforma de la Ley de Aguas ha sido la incidencia en el aspecto calidad de las aguas. Lo que se ha establecido es una regulación mucho más amplia, una regulación más exhaustiva de aquellas actividades que están prohibidas porque pueden afectar, pueden deteriorar la calidad de las aguas.

Se regula perfectamente de una forma mucho más amplia lo que es el vertido, el concepto de vertido, de tal manera que todas aquellas actividades que producen en alguna forma alteración

de las condiciones físico-químicas del agua se incluirían en este concepto de vertido y, por lo tanto, requieren autorización, están prohibidas salvo autorización y luego se establece también una más matizada descripción de aquellas conductas cuyo incumplimiento conlleva la correspondiente sanción administrativa. Y también se regula especialmente y específicamente qué es lo que debe hacer la Administración cuando se da cuenta que hay una persona, hay un usuario que está vertiendo agua sin autorización de vertido o cuando está vertiendo por encima de las condiciones y los límites previstos en esa misma autorización de vertido. De esta manera, con esta regulación más exhaustiva, mucho más detallada y mucho más amplia de las actividades que pueden repercutir en el medio ambiente acuático, lo que está haciendo la reforma de la Ley de Aguas es prácticamente terminar de cerrar el círculo y, digamos, ofrecer una protección mucho más intensa a las aguas terrestres.

No se olvide también que, por ejemplo, en materia de protección del demando público hidráulico, la Ley de Aguas establece una nueva regulación del deslinde que, en buena medida, recuerda la regulación que la propia Ley de Costas establece para el deslinde de los bienes del demando público marítimo terrestre. Pues bien, estas, fundamentalmente, aunque, bueno, son muchas más, pero estas son las líneas generales de la reforma propuesta que, como ustedes verán, no aparece recogida en el manual propuesto del profesor Parada, puesto que es una reforma muy reciente pero que, no obstante, nos gustaría que tuvieran ustedes en cuenta a la hora de abordar el estudio de un tema como este, el de las aguas, el aprovechamiento, el uso y la calidad de las aguas terrestres. Y con esto, bueno, pues nada más.

Muchas gracias. Continuamos con la revista de Derecho. Una de las novedades más importantes que ha introducido la nueva ley de la Propiedad Horizontal es el proceso monitorio con el que se pretende poner fin a la morosidad.

El profesor de Derecho Procesal, Don Manuel Díaz Martínez, analiza a continuación este proceso y todos los aspectos procesales de la nueva ley de la Propiedad Horizontal. Buenas noches y bienvenido. Muy buenas noches.

Con carácter previo a analizar aquellos aspectos novedosos de la nueva ley de Propiedad Horizontal, he de decirles que para esta segunda prueba personal se va a mantener el programa tal y como viene redactado al inicio del curso, lo cual quiere decir que entrarán todos los procesos civiles especiales tal y como aparecen reflejados en el programa correspondiente sin perjuicio de que se intentará, dado la situación en la que nos encontramos con un nuevo texto legal, que las preguntas que se formulen de estos temas de procesos civiles especiales tengan un carácter general. Bueno, entrando ya en el estudio de los aspectos procesales de la nueva ley de Propiedad Horizontal, conviene precisar en primer lugar cuáles son las novedades que se introducen en esta nueva ley 8-1999 con respecto a la ley anterior de 21 de julio de 1960. La nueva ley, los procesos que se contienen en ella pueden dividirse de la siguiente forma.

En primer lugar, nos encontramos con los procesos para la formación de acuerdos comunitarios, dentro de los cuales podemos distinguir el proceso para la formación de

acuerdos generales regulado en el artículo 17, tercero, párrafo tercero, el proceso para la designación del presidente regulado en el artículo 13, apartado segundo, párrafo segundo. Como segundo proceso que se regula en esta nueva ley tenemos el proceso para obtener la relevación en el cargo del presidente regulado en el artículo 13.2. En tercer lugar, el proceso para la impugnación de acuerdos de la Junta regulado en el artículo 18. En cuarto lugar, el proceso para la cesación de actividades prohibidas e indemnización de daños y perjuicios y privación del uso de la vivienda local regulado en el artículo 7.2, párrafo segundo.

Y en quinto y último lugar, el proceso para la formación, para la reclamación, perdón, de cuotas y aportación del fondo de reserva. Del cotejo de esta clasificación con relación a la que existía en la ley 21 de julio de 1960 vemos que desaparece el proceso para adaptación de los estatutos a la ley de propiedad horizontal, lo que nos parece improcedente si tenemos en cuenta lo que se prevé en la disposición final 2 del nuevo texto legal que impone a las comunidades a adaptar en el plazo de un año sus estatutos a la nueva ley. La segunda modificación importante es la unificación de los procesos existentes para la impugnación de acuerdos de la Junta así como de los existentes para la privación del uso de la vivienda o local, antes distintos según se tratase de ocupante propietario o de ocupante no propietario, ampliándose con la nueva ley el objeto del proceso que antes era tan sólo limitado a la privación y ahora también a la condena de cesación en la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios.

Y como novedad que a mi modo de ver parece más significativa es la introducción de un nuevo proceso el llamado proceso monitorio cuyo objeto es la reclamación de cuotas y de aportación al fondo de reserva de la comunidad. Parece conveniente señalar que cualquier controversia que surja fuera de estos casos expresamente contemplados en la nueva ley de propiedad horizontal se habrá de ventilar por los cauces comunes y por las reglas generales de la ley de enjuiciamiento civil. Pasando a analizar aquellos aspectos quizás más problemáticos de cada uno de estos procesos empezaremos por los procesos para la formación de acuerdos comunitarios y en concreto el proceso para la formación de acuerdos generales.

Se prevé en el artículo 17 párrafo último de esta nueva ley la posibilidad de que aquellos acuerdos para los que se necesite el voto de la mayoría del total de los propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación no pudiera lograrse en primera convocatoria o en segunda con el voto de la mayoría de los asistentes siempre que representen a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes el juez pueda suplir la falta de esta formación estableciéndose al efecto que cuando la mayoría no pudiera lograrse por estos cauces que acabamos de señalar el juez a instancia de parte deducirá en el mes siguiente a la fecha de la segunda junta y oyendo en comparecencia a los contradictores resolverá en equidad lo que proceda dentro de los 20 días contados desde la petición. Este proceso plantea algunos problemas en primer lugar su naturaleza jurídica así por unos autores que han defendido que estamos ante un proceso de jurisdicción voluntaria y por otros autores por el contrario se considera que estamos ante un procedimiento contencioso nosotros consideramos siguiendo al profesor Gimeno Sendra que nos encontramos ante un proceso especial por razones jurídico-materiales en el que se deduce y se pretende una sentencia

constitutiva cual es la obtención de un acuerdo Tesis esta a la que nos ascribimos si tenemos en cuenta la posible existencia de contradicción lo que excluye la consideración de procedimiento de jurisdicción voluntaria así como los efectos materiales de cosa juzgada que produce estas resoluciones judiciales y por tanto es marcadamente dentro de las normas de la jurisdicción voluntaria en segundo lugar merece ser destacado que como requisitos de procedibilidad para proceder a suplir la falta de acuerdos se señala en primer lugar que se haya procedido a las convocatorias en las formas a que se refiere al artículo 16 y que en ellas no se hayan alcanzado los quórum necesarios y en segundo lugar que la petición se deduzca dentro del mes siguiente a contar desde la fecha de la segunda convocatoria más concretamente de la segunda junta también merece ser destacado que la ley se limita a señalar la existencia de petición o instancia de parte para iniciar este procedimiento aquí al igual que ocurre con la naturaleza jurídica en función del criterio que se adopte tanto si se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria o de un procedimiento contencioso habrá de indicarse que bastará una simple petición en forma de inscrito o incluso verbalmente por mera comparecencia si se defiende que estamos ante un procedimiento de jurisdicción voluntaria y por el contrario si se señala que estamos ante un procedimiento contencioso como así sostenemos creemos que la iniciación de este procedimiento ha de ser mediante demanda que habrá de reunir los requisitos señalados en el artículo 524 de la nueva ley de enjuiciamiento civil como habíamos dicho uno de los aspectos más novedosos de la nueva ley es la introducción de este de la regulación del proceso monitorio en el cual la ley de propiedad horizontal se adelanta lo que será posteriormente conforme al nuevo texto de la ley de enjuiciamiento civil el proceso especial llamado proceso monitorio el objeto de este procedimiento constituye una de las razones esenciales de la reforma y así tal y como se indica en su exposición de motivos viene a ser el cauce que se cree idóneo para luchar contra la morosidad el objeto de este procedimiento será la necesidad de contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o ahora especialmente establecido en los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble su servicio cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y aportación al fondo de reserva que existirá en la comunidad el trámite procedimental que es quizás lo que más interesa este procedimiento se iniciará por demanda sucinta en la cual habrá de señalarse los datos y circunstancias de identificación del actor y del demandado y el domicilio y residencia en que puedan ser citados o emplazados debiéndose fijar con claridad y precisión lo que se pida una vez admitida el trámite se requerirá al demandado para que en el plazo de los 20 días pague o alegue razones para la negativa al pago apercibiéndole de que de no pagar ni comparecer alegando las razones de la negativa al pago se despachará ejecución en los términos que a continuación veremos puede ocurrir que el demandado en el plazo de estos 20 días pague al demandante acreditando tal pago ante el juzgado en cuyo caso se le hará entrega del documento en que coste la deuda y se archivarán las actuaciones pero también si el demandado en el mismo plazo de 20 días compareciese ante el juzgado alegando por escrito las razones por las que no debe en todo o en parte la deuda reclamada el juez previo traslado al demandante del escrito de oposición del demandado convocará las partes a un juicio oral que seguirá la tramitación del juicio verbal como requisitos de procedibilidad para interponer este proceso monitorio hay que señalar en primer lugar la certificación del acuerdo de la Junta

aprobando la liquidación de la deuda expedida por el secretario con el visto bueno del presidente segundo lugar el acuerdo de la Junta de exigir judicialmente el pago a través de este procedimiento y en tercer y último lugar la notificación de tal acuerdo en la forma prevenida en el artículo 9 al propietario afectado visto ya dos procedimientos pasamos a analizar brevemente el tercero que se regula nuestra nueva ley con cual es el proceso para la cesación de actividades prohibidas e indemnización de daños y perjuicios y privación del uso de la vivienda local establece el artículo 7.2 para fue primero que al propietario y al ocupante del piso local no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas insalubres nocivas peligrosas o ilícitas los requisitos de procedibilidad de este procedimiento es el requerimiento previo por parte del presidente a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios o ocupantes a quien realice la actividad prohibida para que cesen la misma debiendo ir acompañado este requerimiento del adpercibimiento del ejercicio de las acciones judiciales pertinentes segundo lugar necesario la autorización de la junta de propietarios convocada al efecto para el ejercicio de la acción de cesación se contempla en la ley la posibilidad de que el juez adopte las medidas cautelares que considere necesarias para la cesación inmediata de la actividad prohibida bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia el contenido de la sentencia que puede dar lugar a la finalización de este proceso tal y como se señala en el artículo 7.2 párrafo 5 párrafo 5 si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda la privación del derecho al uso de la vivienda local por un tiempo no superior a tres años en función de la gravedad y de los perjuicios ocasionados a la comunidad si el infractor no fuera propietario de la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda local así como su inmediato lanzamiento esta última medida ha sido objeto de numerosas críticas considerando desproporcionada y a nuestro entender parece más lógico que la protección viniese por la vía interdictal sea como fuere la ley prevé la posibilidad de que cuando el infractor no fuera propietario repetimos la sentencia podrá declarar definitivamente extinguidos todos sus derechos relativos a la vivienda o local como cuarto procedimiento tenemos el procedimiento para la impugnación de los acuerdos de la junta de propietarios y aquí se prevé una triple vía en cuanto a lo que es el objeto del proceso si se permite la impugnación en primer lugar de los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos en segundo lugar cuando estos acuerdos resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios y en tercer y último lugar cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho como pueden verse se amplía el régimen de impugnación en relación con el texto legal precedente que sólo contemplaba la impugnación para los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos y en esta nueva ley se incorpora al régimen general de impugnación el de los acuerdos lesivos antes contemplado sólo cuando propietarios que representaren por lo menos la cuarta parte de las cuotas de participación lo estimaren gravemente perjudicial para ellos y con remisión al procedimiento de equidad. Bueno, dada la limitación del tiempo del que disponemos tan sólo señalar el último

lugar como quinto y último procedimiento el que se prevé para obtener la revelación en el cargo de presidente es decir, cuando el presidente sea nombrado ante los propietarios mediante elección o subsidiariamente mediante turno rotatorio o sorteo se prevé la posibilidad de que en el mes siguiente a esta elección solicite el presidente al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo la revelación en el cargo estableciéndose un procedimiento para este caso.