

## El Fondo de Reserva. Obligatoriedad y permanencia contable

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 23 de septiembre de 2017, sábado.

---

El Artículo 9.1.f) de la Ley de Propiedad Horizontal y en especial la Disposición Adicional 1 a), deja claro el carácter imperativo del fondo de reserva que deberá constituirse en todas las comunidades de propietarios.

A tenor de lo cual, la dotación del fondo no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legalmente establecido -5% del presupuesto ordinario. Continúa el apartado 2 de la Disposición Adicional, disponiendo que al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades detraídas del fondo de reserva.

Por consiguiente, no nos encontramos ante una norma que imponga a las comunidades una inversión mínima anual, sino un remanente o provisión contable obligatoria para atender los gastos de conservación del inmueble. Tampoco contempla la Ley que el fondo vaya nutriéndose progresivamente con aportaciones de los propietarios, sino simplemente manteniéndose estable. Consecuentemente y según la Disposición Transitoria Adicional de la LPH en el punto 2 dispone que bastará con cubrir las cantidades que se hubiesen detraído durante el ejercicio anterior más la actualización que proceda como consecuencia del incremento del presupuesto ordinario que se aprueba para el siguiente ejercicio, ya que éste constituye la base de cálculo del mínimo obligatorio del 5%. Si por contra la comunidad no gasta ninguna cantidad del fondo de reserva constituido, al inicio del ejercicio presupuestario no tendrá obligación legal para incrementar su dotación, por ello consiste en la permanencia contable. Otra cosa será y de acuerdo con las necesidades futuras de la comunidad en el mantenimiento de los elementos comunes o contratos, que se apruebe un fondo de reserva porcentualmente mayor, que es perfectamente permisible.

Los propietarios conocen la realidad y necesidades de reparación del inmueble, y más aún evitar su ruina física y económica, por eso la Junta de propietarios, ponderando todos los intereses comunes, tiene plenas facultades para modificar al alza el mínimo legal establecido del 5%, pudiendo establecer un tanto por cien superior, con aportación única o periódicas destinadas a engrosar un fondo de reserva exclusivamente vinculado al mantenimiento del edificio.

Por otro lado, no hay ninguna duda de la obligatoriedad de contribución con la cuota de participación de cada propiedad en el fondo de reserva, incluso garajes, trasteros y locales que en muchas comunidades están legalmente exonerados de la participación de los gastos de conservación y mantenimiento de los portales, ya que este fondo como se ha expuesto, es para

## **El Fondo de Reserva. Obligatoriedad y permanencia contable**

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 23 de septiembre de 2017, sábado.

---

mantenimiento de elementos comunes, de los que la comunidad tendrá que dar cuentas de la legal aplicación.