

El ocupante en las comunidades de propietarios

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa, administrador de Fincas de Grupo Escosa. 17 de diciembre de 2017, domingo

El sujeto de las relaciones de la Propiedad Horizontal es el comunero, pero en muchas ocasiones no es él quien reside en el piso o local.

Puede ocurrir que el comunero haya cedido su uso a un familiar o que lo haya alquilado, planteándose entonces cómo se desenvuelven las relaciones de la comunidad con estos ocupantes.

Las relaciones interpersonales derivadas de la pertenencia a una comunidad de propietarios sólo afectan a sus miembros, es decir, a los comuneros. Por consiguiente, la comunidad solamente puede exigir al comunero el cumplimiento de las obligaciones que le correspondan como miembro de ella.

Así, el inquilino no tiene obligación de pagar los gastos mensuales de la comunidad correspondiente a la finca arrendada que ocupa y la comunidad deberá dirigirse al comunero propietario de la vivienda o local alquilado, quien no podrá desentenderse alegando que no es él quien reside en el piso, por lo que tendremos que distinguir dos relaciones, por un lado, la relación que une a la comunidad con el comunero, y, por otro lado, la que relaciona al comunero con el inquilino.

La comunidad no puede reclamar al inquilino porque no tiene relación legal ni contractual con él, siendo el comunero el único responsable del pago de las cuotas. Otra cosa muy distinta es que el comunero pueda reclamar al inquilino el pago de las mismas por tenerlo así establecido en el contrato de arrendamiento.

No obstante, existe una excepción a la regla general de relaciones entre comunidad y ocupante, ya que el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal señala que, al propietario y “al ocupante” del piso o local, no les 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.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes. Requerirá a quien realice las actividades prohibidas la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes, que deberá aprobar posteriormente la Comunidad de Propietarios por un acuerdo de mayoría simple, al tratarse de un acto de administración.