

## **DOSSIER SOBRE EL FONDO DE RESERVA**

### ***¿Dónde viene tipificado en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) el concepto de fondo de reserva?.***

En el artículo 9.1.f y en la Disposición Adicional de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960. (En Cataluña, la propiedad horizontal tiene una regulación contemplada en el la [Ley de Propiedad Horizontal de Cataluña \(Capítulo III, del Título V\) de la Ley 5/2006, de 10 mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales](#) TOL1.512.701 , estando regulado el fondo en el art. **553-6**)

La constitución de este fondo de reserva fue una de las novedades introducidas por la reforma de la LPH en el año 1999 y, posteriormente, por la Ley 8/2013, que pretendía impulsar una mayor celeridad en la resolución de problemas, aunque, a nuestro juicio, los mínimos legales que la ley fija, en la mayoría de los casos, son insuficientes para atender a los gastos reales de las comunidades.

### ***¿Es obligatorio en las comunidades de propietarios contar con un fondo de reserva?***

Antes de la citada reforma operada en 1999 en la LPH (Ley 8/1999, de 6 de abril. [Ref. BOE-A-1999-7858](#)) y ante el silencio de la Ley, era voluntario y se precisaba la mayoría de propietarios y cuotas para su creación, refiriéndose tal concepto al fondo de maniobra de que disponían las comunidades para hacer frente a los gastos generales.

La actual redacción exige (art. 9.1.f), a todas las comunidades, dotarse de un nuevo fondo para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

Sobre la obligación de constituir un fondo de reserva se pronunció la **SAP de León, de 23-6-2008 Tol 1386144**: *"...el fondo de reserva viene pues impuesto por ley, el hecho que se apruebe por la comunidad el presupuesto del año 2005, sin que figure contemplado dentro del mismo, hace que el acuerdo pueda ser considerado contrario a la ley, sin que la circunstancia reconocida en el recurso, de que en el ejercicio siguiente tampoco se contemplara, convalide tal práctica, ni impida afirmar que la misma es contraria a la ley, de modo que impugnado conforme al art. 18. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal el acuerdo que omite tal previsión para el ejercicio contable de 2005, la declaración de nulidad que de dicho acuerdo contiene la sentencia de instancia no puede por menos que ser mantenida en sus términos..."*.

Respecto a las obligaciones establecidas en los apartados e) y f) del artículo 9, el artículo 21.1 LPH determina que *"deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el Presidente o el Administrador, si así lo acordase la Junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del procedimiento establecido en este artículo"*.

De esta forma, el artículo 21.1 LPH confiere a la junta la potestad para decidir cómo se han de realizar las aportaciones a los gastos generales y al fondo de reserva, así como la decisión de exigir dicha obligación por vía jurisdiccional.

### ***¿Cómo se debe contribuir al fondo de reserva?***

El artículo 9.1.f LPH establece como obligación (el subrayado es nuestro):

"...contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación".

### ***¿Cuándo se debe constituir el fondo de reserva?***

Debe de estarse a lo establecido en la Disposición Adicional LPH (el subrayado es nuestro):

" 1. Sin perjuicio de las disposiciones que en uso de sus competencias adopten las Comunidades Autónomas, la constitución del fondo de reserva regulado en el artículo 9.1.f) se ajustará a las siguientes reglas:

a) El fondo deberá constituirse en el momento de aprobarse por la Junta de propietarios el presupuesto ordinario de la comunidad correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a la entrada en vigor de la presente disposición.

Las nuevas comunidades de propietarios constituirán el fondo de reserva al aprobar su primer presupuesto ordinario.

### ***¿Qué cantidad debe conformar el fondo de reserva?. ¿Puede aumentarse?***

La Disposición Adicional LPH establece:

" 1... b) *En el momento de su constitución el fondo estará dotado con una cantidad no inferior al 2,5 por 100 del presupuesto ordinario de la comunidad. A tal efecto, los propietarios deberán efectuar previamente las aportaciones necesarias en función de su respectiva cuota de participación.*

c) *Al aprobarse el presupuesto ordinario correspondiente al ejercicio anual inmediatamente posterior a aquel en que se constituya el fondo de reserva, la dotación del mismo deberá alcanzar la cuantía mínima establecida en el artículo 9.*

2. *La dotación del fondo de reserva no podrá ser inferior, en ningún momento del ejercicio presupuestario, al mínimo legal establecido.*

*Las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se*

computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

*Al inicio del siguiente ejercicio presupuestario se efectuarán las aportaciones necesarias para cubrir las cantidades decaídas del fondo de reserva conforme a lo señalado en el párrafo anterior"*

Dicho fondo, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, en ningún caso podrá ser inferior del cinco por ciento del presupuesto ordinario de la comunidad, según lo establecido en el citado art. 9.1.f LPH. Si la Junta de propietarios considerara que tal cantidad es insuficiente, podría aumentarse por acuerdo mayoritario de propietarios y cuotas.

### ***¿Obliga la LPH a contratar un seguro con cargo al fondo de reserva?***

No, pues la LPH prevé que, con cargo al fondo de reserva, la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.

Con respecto a la posible obligatoriedad de contar con un seguro, por parte de la comunidad de propietarios, es necesario estudiar lo establecido en la normativa de las diversas comunidades autónomas, dado que en alguna se regula la necesidad de contratar con un seguro como el de incendios y daños a terceros.

### ***¿Pueden los gastos ordinarios de mantenimiento ser sufragados con cargo al fondo de reserva?***

La Ley de Propiedad Horizontal establece que el fondo deberá utilizarse para atender obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, obras de rehabilitación.

Al respecto la **SAP de La Coruña de 4-10-2013** (TOL3.985.169) consideró lo siguiente (el subrayado es nuestro): "...SEXTO .- El presupuesto de gasto .- También se solicita que se declare la nulidad del acuerdo que aprobó el presupuesto de gastos, sosteniendo que los de mantenimiento deben imputarse al fondo de reserva, y que otros como administración, primas de seguros, servicios y tributos no son gastos necesarios.

*El motivo no puede ser estimado: 1º.- Una cosa son los gastos ordinarios de mantenimiento habitual y ordinario del edificio ( artículo 9.1.c de la Ley de Propiedad Horizontal ), y otra los gastos de rehabilitación u obras de conservación y reparación, que son las que deben ser sufragadas con cargo al fondo de reserva ( artículo 9.1.f de la Ley de Propiedad Horizontal ). El mantenimiento ordinario no puede imputarse al fondo de reserva. Como se indica de adverso, a modo de ejemplo, no puede pretenderse que el cambio de las bombillas de las escaleras que se fundan se impute al fondo de reserva...*"

**Atendiendo a que el fondo está relacionado con el presupuesto; ¿es obligatorio que el mismo sea anual, o podría confeccionarse por periodos inferiores?**

**La SAP de Las Palmas de 28-03-2014 TOL4.316.233 entendió la inexistencia de una norma especial de la propia ley de propiedad horizontal que vede la confección de presupuestos y cuentas por ejercicio inferior a un año:**

*"PRIMERO.- Reproduce el comunero apelante el motivo de impugnación relativo al punto primero del orden del día de las Juntas Generales celebradas el 2 de noviembre de 2009 y 18 de marzo de 2010 sobre la aprobación de las cuentas generales de la comunidad por periodos inferiores al año, y en su demanda (expositivo fáctico quinto y fundamento de derecho VII) alegaba que la razón de impugnarlos era que contrariaban y vulneraban lo establecido en el artículo 16.1 de la ley de propiedad horizontal que dice que " la Junta de propietarios se reunirá por lo menos una vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas y e las demás ocasiones que considere conveniente el presidente . . . o lo pida,, . . . los propietarios" y que según la doctrina las cuentas deben abarcar necesariamente un periodo anual nunca inferior a un periodo de doce meses, para lo que ahora en el recurso de apelación añade que hay otros preceptos como el 9.5) y la DA de la propia LPH, al hablar de fondo de reserva, el Plan General Contable y en materia de sociedades de capital así lo avalan (esto último lo rechaza expresamente la sentencia de la audiencia Provincial de Baleares, sec. 3ª, de fecha 16-7-2003, nº 414/2003, rec. 342/2003 . Pte: Gómez Martínez, Carlos).*

*Lo cierto es que ninguno de esos preceptos de la ley especial aplicable (la Ley 49/1960, de 21 de julio, por la que se regula la Propiedad Horizontal) ordena que el presupuesto obligatoriamente se confeccione para periodos mínimos de doce meses. Como correctamente consideró el Juez a quo analizadas las disposiciones legales de la Ley de Propiedad Horizontal, en ella no se encuentra prohibición alguna de aprobar en Junta cuentas de la Comunidad de Propietarios correspondientes a periodos inferiores al año. El artículo 16 de la LPH únicamente establece la obligatoriedad de celebrar como mínimo una Junta al año, pero no impide que se celebren más Juntas, por ejemplo una cada seis meses, y en cada una de tales juntas existe la posibilidad de aprobar los gastos del semestre, sin que existan limitaciones al respecto...".*