

Son numerosas las consultas que sobre la privación de uso de elementos comunes no esenciales al amparo del artículo 21 de la LPH nos plantean:

- ¿realmente se puede privar al propietario moroso de uso y disfrute de elementos comunes no esenciales?
- ¿Con que mayoría se tiene que adoptar el acuerdo?
- ¿Afecta a los impagados anteriores al acuerdo?

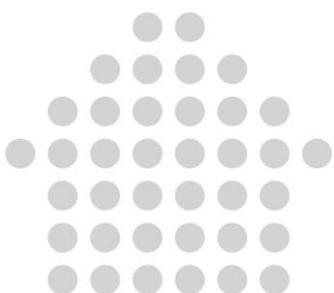
En este sentido podemos decir que el art. 21.1 de la LPH, relativo a Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje señala a este respecto lo siguiente:

La junta de propietarios podrá

- *acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles.*
- *Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad.*
- *En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo."*

El acuerdo podrá aprobarse por mayoría simple salvo que la comunidad desee inscribirlo como clausula estatutaria, en cuyo caso, será necesario que se adopte el acuerdo por unanimidad (art. 17.6 LPH).

Esta medida no tendrá efecto retroactivo siendo aplicable a partir de la fecha de adopción del acuerdo.



Administrador
Fincas
Colegiado