



SALVATORE MAZZAMUTO

Professore ordinario di diritto civile - Università Roma Tre

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO EN ITALIA*

La riforma del “condominio”¹ o sea de la “propiedad horizontal” ha tenido un fuerte impacto en todo el sistema italiano y ha introducido nuevas reglas después de un recorrido que ha sido muy complejo². Durante más de una ocasión, la meta parecía inalcanzable, porque eran demasiadas diferencias y conflictos dentro de los cinco proyectos de ley presentados.

La reforma mantiene intacto el modelo propietario, siguiendo un camino que comenzó con la redacción del Código Civil, pero innova profundamente muchas instituciones, equilibrando tradición y modernidad, según una consideración que siempre debería estar presente ante de los ojos de cada legislador.

Por supuesto, soy consciente de que no todos los problemas han sido resueltos y muchos son los interrogantes todavía abiertos que la reforma no ha disipado, pero estoy igualmente convencido de que a pesar de todo se ha logrado un resultado satisfactorio, en comparación con la enorme cantidad de enmiendas y de los muchos obstáculos que han caracterizado el problemático *iter* parlamentario.

Una primera lectura de las reglas evidencia que no ha sido formulada ninguna definición de propiedad horizontal, ni ha sido resuelto el problema de la atribución de la personalidad jurídica. La atribución de personalidad jurídica a la propiedad horizontal habría permitido configurar una separación más rigurosa entre el patrimonio de la propiedad horizontal y el patrimonio de los apartamentos individuales, pero estas cuestiones no han sido consideradas por el legislador de la reforma.

* Asociación Cámara de la Propiedad Urbana de Valladolid y Provincia, Jornada sobre propiedad urbana y alquileres en España y en Italia, Valladolid 12 de diciembre de 2013.

¹ BIBLIOGRAFIA: M. BASILE (a cura di), *Trattato dei diritti reali. Riforma del condominio*, diretto da A. Gambaro e U. Morello, Milano, 2013; L. BIGLIAZZI GERI, U. BRECCIA, F. D. BUSNELLI, U. NATOLI, *Diritto civile*, 2, *Diritti reali*, Utet, Torino, 1998; G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario codice civile Scialoja-Branca*, sub art. 1100-1139, Zanichelli, Bologna, 1982; R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Rivista del Notariato*, 2006; A. DE FRANCESCHI, *Persona giuridica amministratore di condominio*, in *Studium iuris*, 2007; M. DE TILLA, *Codice commentato di locazione e condominio*, II, *Il Condominio*, Utet, Torino, 2012; N. IZZO, *Sull'obbligatorietà di un conto corrente intestato ad un condominio*, in *Giustizia civile*, 1994; A. JANNARELLI – F. MACARIO (a cura di), *Commentario del codice civile. Della proprietà*, Artt. 1100-1172, Utet, Torino, 2013; R. LOLLI, *Amministratore del condominio può essere anche una persona giuridica?*, in *Le società*, 2007; E. LUCCHINI GUASTALLA, *L'amministratore di condominio persona giuridica*, in *La nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, 2007; D. PIOMBO, *(In tema di) possibilità di amministrare un condominio da parte di una persona giuridica*, in *Il Foro Italiano*, 2007; P. RESCIGNO, *La riforma del condominio*, in *Giurisprudenza italiana*, n.7,8/9, Utet, Torino, 2013; L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Trattato Dir. Civ.* diretto da Vassalli, Utet, Torino, 1959; S. SICA, *La nuova disciplina del condominio*, Zanichelli, Bologna 2013; P. SCALETTARIS, *Prime considerazioni a proposito del sito internet del condominio*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2013; N. SCRIPPELLITI, *Condominio e privacy: una convergenza ancora incompleta*, in *Archivio delle locazioni e del condominio*, 2005; G. SPOTO, *La riforma del condominio*, Dike, Roma 2013; G. SPOTO, *La mediazione civile e le liti condominiali*, in *Contratto e impresa*, 2013; G. TERZAGO, *Il condominio*, Giuffrè, Milano, 1981.

² M. BASILE (a cura di), *Trattato dei diritti reali. Riforma del condominio* cit.; A. JANNARELLI A. – F. MACARIO (a cura di), *Commentario del codice civile. Della proprietà*, Artt. 1100-1172 cit.; P. RESCIGNO, *La riforma del condominio* cit.; S. SICA, *La nuova disciplina del condominio* cit.; G. SPOTO, *La riforma del condominio* cit.



El debate sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal sigue siendo un tema controvertido y no resuelto. Hay que recordar, sin embargo, tres orientaciones diferentes elaboradas por la doctrina italiana³.

Existen:

- 1) Una teoría que se centra en la titularidad de los derechos de los participantes, según la cual cada propietario es el dueño de su propio apartamento de forma completa y al mismo tiempo es el dueño de la propiedad horizontal de forma vinculada;
- 2) Una teoría que considera la propiedad horizontal una forma de propiedad colectiva comparable a la comunión, pero con diferentes características;
- 3) Una teoría que considera la propiedad horizontal una entidad de gestión de los bienes comunes.

En la primera versión del texto normativo aprobado por el Senado se había reforzado en gran medida el modelo de propiedad horizontal como una entidad de gestión e incluso se habían propuesto métodos de cálculo de las mayorías assemblearias muy parecidos a los aplicados en la regulación de la sociedad.

Estas posiciones radicales fueron posteriormente abandonadas y ha sido estimado más apropiado un modelo intermedio entre una noción de propiedad horizontal entendida como una copropiedad y otra como una entidad de gestión.

En retrospectiva, la decisión de no dar una definición a la noción de propiedad horizontal no fue un descuido, sino que fue el resultado de una estrategia política que prefería evitar el pleno reconocimiento de una personalidad jurídica autónoma comparable a la de una entidad, aún teniendo en cuenta que esta solución resolvería muchos problemas, pero habría dejado abiertos muchos otros (sobre todo relacionados con la responsabilidad de los propietarios individuales y en relación a la representación del administrador).

Por estas razones, el legislador optó por no entrar en el fondo de las cuestiones y se concentró en cambio en la necesidad de un marco general más compatible con la forma actual de los edificios modernos, modificando las mayorías assemblearias necesarias para la deliberar e introduciendo nuevas normas para una administración más transparente.

La aprobación de la nueva normativa ha sido obtenida mediante una paciente maniobra de mediación por parte del Gobierno entre posiciones opuestas y por medio de la incansable labor de los ponentes de la Cámara de los Diputados y del Senado.

Podemos recordar las novedades más importantes que se han introducido.

³ G. BRANCA, *Comunione. Condominio negli edifici* cit., 359; R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio* cit., 633 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio* cit., 35 ss.



El art. 1117 CC ha sido reformulado y el nuevo texto permite dividir los bienes de la propiedad horizontal en tres categorías distintas: las partes estructurales del edificio, los bienes de los servicios de la propiedad horizontal y las obras accesorias.

Sin embargo, la descripción de los bienes de la propiedad horizontal insertada por el legislador no es vinculante, ya que sigue siendo válida la regla general según la cual la naturaleza común de los bienes hace suponer que se trate de bienes de la propiedad horizontal, a menos que no sea especificado lo contrario con un diferente título.

La reforma extiende esta aplicación de las nuevas normas a las estructuras de la propiedad horizontal complejas, encomendando la gestión de los llamados "supercondomini" a la reunión conjunta de todos los participantes que conforman la estructura general.

Más edificios que, a pesar de no ser edificios autónomos, tienen en común algunas partes constituyen el "condominio orizzontale" también llamado "super condominio" o "condominio complesso". Por lo tanto, se trata de edificios distintos entre ellos y pertenecientes a sujetos diferentes, pero que vienen considerados unitariamente con un propio reglamento que disciplina su gestión y uso.

Si los participantes que forman el "supercondominio" son más de sesenta, el propietario individual designará (por mayoría de los presentes que representen al menos dos tercios del valor total del edificio) un representante que participará junto con los demás en la asamblea para gestionar los espacios comunes de la estructura compleja.

Las nuevas normas permiten la modificación del uso previsto de los espacios de la propiedad horizontal con la aprobación de las cuatro quintas partes de los propietarios individuales que representen las cuatro quintas partes del valor del edificio, mientras que se mantiene la prohibición de modificar el uso previsto cuando se perjudique la estabilidad, la seguridad o la decoración arquitectónica del edificio.

Se trata de una novedad muy importante dado que permite poder modificar el uso previsto de los espacios comunes con una mayoría muy amplia, evitando que, debido a la voluntad de un solo propietario, se impida a todos los demás tal posibilidad. Al mismo tiempo, sin embargo, la norma no afecta a los principios generales y las reglas que siguen necesitando unanimidad para la venta de los bienes comunes.

Hay que recordar que ningún propietario individual puede eludir la obligación de contribuir a los gastos para el mantenimiento de los espacios comunes, tampoco modificando el uso previsto de la propia unidad inmobiliaria, con la excepción de lo previsto en las leyes especiales o si no está expresamente exonerado por los otros residentes.



En cuanto a las novedades relativas a la regulación de las competencias reservadas al administrador de la propiedad horizontal la reforma ha establecido que el administrador debe ser nombrado cuando los propietarios individuales sean más de ocho.

Para cubrir el puesto de administrador son necesarios algunos requisitos con el fin de garantizar una mayor profesionalidad y competencia. Entre los más importantes debemos recordar: el goce de los derechos civiles y políticos y la posesión del título de la escuela secundaria, además de haber asistido a un curso de formación inicial y de llevar a cabo actividades de formación periódica en el ámbito de la administración de la propiedad horizontal.

Los dos últimos requisitos no se aplicarán cuando el administrador viva en el mismo edificio que administra y para aquellos que hayan estado involucrados en la administración de propiedad horizontal durante al menos un año, en el arco de los tres años precedentes a la entrada en vigor de las nuevas normas.

Se trata de importantes novedades destinadas a garantizar una mayor competencia del administrador y que se han sido introducidas a través de una compleja intermediación del Gobierno.

En este punto, sin embargo, debo señalar el fallido cumplimiento de lo que estaba previsto, dado que aprobada la reforma no fueron determinadas las líneas directrices comunes para la formación de los administradores de la propiedad horizontal.

Otro dato significativo me parece que es el hecho de que el encargo de administrador también pueda llevarse a cabo por una empresa⁴. En esta hipótesis, los requisitos solicitados deberán ser cumplidos por los socios con responsabilidad ilimitada, los administradores y los empleados encargados de realizar las actividades de administración.

El administrador tiene un mandato de un año, pero puede ser renovado. Para el nombramiento se requiere el voto afirmativo de la mayoría de los asistentes a la asamblea, en representación de al menos 500/1000, también en la segunda convocatoria. Si la asamblea no nombra a ninguno, el administrador es nombrado por el tribunal incluso con la apelación de un solo propietario individual.

La asamblea podrá revocar al administrador en cualquier momento, con la misma mayoría requerida para el nombramiento y podrá subordinar el nombramiento del administrador a la presentación de una póliza individual de seguro de responsabilidad civil para los actos realizados en el ejercicio de su mandato.

Al administrador le corresponde una compensación, cuyo importe debe ser detalladamente indicado por el mismo administrador en el momento de su nombramiento o renovación, y aprobado

⁴ A. DE FRANCESCHI, *Persona giuridica amministratore di condominio* cit., 474 ss. R. LOLLI, *Amministratore del condominio può essere anche una persona giuridica?* cit., 609 ss.; E. LUCCHINI GUASTALLA, *L'amministratore di condominio persona giuridica* cit., 759 ss.; D. PIOMBO, *(In tema di) possibilità di amministrare un condominio da parte di una persona giuridica* cit., 801 ss.



por la asamblea. El administrador está obligado a ajustar el máximo de la póliza si en el período de su cargo la asamblea decidiese la ejecución de obras extraordinarias. Se prescribe que la adaptación del máximo no debe ser inferior al importe del gasto deliberado y que debe hacerse simultáneamente con el inicio de las obras.

Estas normas tienen por objeto garantizar una mayor transparencia en la ausencia de una tarifa profesional, sin perjuicio de que, en la hipótesis de que el administrador estuviese inscrito en el colegio profesional (como por ejemplo un comercial, un abogado, un arquitecto) pudiese solicitar la aplicación de la correspondiente tarifa.

Entre las nuevas obligaciones a observar también hay que recordar la fijación de carteles en el ingreso con los datos personales, el domicilio y los números de teléfono del administrador para garantizar una mayor disponibilidad en caso de necesidad. Se ha discutido mucho sobre la compatibilidad de esta norma con la necesidad de privacidad⁵, pero hay que recordar que la reforma hace hincapié en la importancia de nombrar un administrador dotado de las competencias profesionales necesarias para realizar la tarea. La obligación de publicación de los datos responde, de esta forma, a la misma necesidad de publicar los datos de los profesionales, por lo que cualquier crítica en este sentido debe ser superada.

El administrador está obligado por las nuevas normas (art. 1129 CC) a abrir una cuenta corriente específica, postal o bancaria, a nombre de la propiedad horizontal⁶. La reforma prevé un mayor control y una mayor transparencia en la gestión, reconociendo expresamente a cada propietario individual el poder de pedir al administrador una copia de los extractos bancarios o del correo.

El balance de la gestión de la propiedad horizontal debe contener los ingresos y los gastos, así como cualquier otra información relativa a la situación patrimonial de la propiedad horizontal, incluyendo los posibles fondos y reservas. Se debe tener un registro de la contabilidad, un resumen financiero y una breve nota explicando la gestión de los asuntos pendientes y las relaciones que aún no han concluido.

Otras importantes novedades conciernen al funcionamiento de la asamblea de la propiedad horizontal.

La asamblea es el órgano que expresa la voluntad de la propiedad horizontal y funciona sobre la base de la adopción del principio de la mayoría. Para la validez de las deliberaciones siempre se requiere una mayoría doble: por participantes y por valor del edificio. Es convocada por quien sea administrador, pero también puede ser convocada, en sesión extraordinaria, por: cada uno de los propietarios individuales en ausencia del administrador; por lo menos dos propietarios individuales

⁵ N. SCRIPPELLITI, *Condominio e privacy: una convergenza ancora incompleta* cit., 13 ss.

⁶ N. IZZO, *Sull'obbligatorietà di un conto corrente intestato ad un condominio* cit., 2637 ss.



que representen el 1/6 del valor del edificio, cuando el administrador se niegue a convocar la asamblea, y por el “curatore speciale”.

La reforma ha confirmado estas hipótesis con el fin de evitar que la inacción de un administrador pudiese bloquear la actividad de la asamblea y, por tanto, la participación de los propietarios individuales, mientras que sobre otros aspectos se han producido más cambios.

Por ejemplo, en relación a la notificación de la convocatoria de la asamblea.

La reforma establece que la convocatoria de la asamblea también puede hacerse por correo electrónico certificado, fax o entrega en mano. La notificación de la convocatoria deberá llegar al propietario individual con una antelación de al menos cinco días y deberá contener el lugar, el día y la hora de la primera y segunda convocatoria. Entre la primera y segunda convocatoria tiene que haber al menos un intervalo de un día y la segunda convocatoria no puede hacerse transcurridos diez días desde la primera.

En cuanto a la constitución adecuada de la asamblea (que sólo puede deliberar dentro de los límites del orden del día) en la primera convocatoria deben estar presentes la mayoría de los participantes de la propiedad horizontal que representen dos tercios del valor del edificio. En la segunda convocatoria tienen que estar presentes un tercio de los participantes de la propiedad horizontal que representen al menos un tercio del valor del edificio. Para deliberar se necesita en la primera convocatoria la mayoría de los asistentes a la asamblea que representen al menos la mitad del valor del edificio.

En la segunda convocatoria basta la mayoría de los asistentes a la asamblea que representen al menos un tercio del valor del edificio.

Esto es en general, pero hay que recordar que la reforma ha introducido diferentes mayorías para algunas deliberaciones específicas, reduciendo o aumentando los requisitos en función de los supuestos.

En el caso de los acuerdos contrarios a la ley o al reglamento de la propiedad horizontal, cada propietario disconforme puede apelar a la autoridad judicial, pero la presentación del recurso no suspende de inmediato la ejecución de la deliberación que se debe ser decidida por el mismo juez.

La reforma de las normas del derecho de la propiedad horizontal ha introducido la posibilidad de fomentar la gestión administrativa electrónica por razones relacionadas con las obligaciones de transparencia y control. La novedad más importante está, sin embargo, estrechamente relacionada con la posibilidad de redacción de las actas de la asamblea mediante documentos electrónicos, sin perjuicio de la obligación de la firma electrónica (calificada, avanzada o digital) por parte del presidente y secretario de la asamblea.



La asamblea podrá deliberar la activación de una página de Internet de la propiedad horizontal, que permita el derecho a consultar y obtener copias en formato digital de los documentos⁷. El administrador está obligado a activar la página web de la propiedad horizontal si lo requiere la asamblea con una deliberación aprobada por mayoría de los presentes que representen por lo menos la mitad de las “milésimas”.

Los costes de activación y los gastos relacionados con la gestión de la página web están a cargo de los propietarios individuales. Con la página web, cada propietario individual podrá controlar las actas, los libros de contabilidad, las facturas y los documentos de la gestión de la propiedad horizontal, y podrán enviar al administrador indicaciones acerca de los problemas de la propiedad horizontal.

Los administradores podrán gestionar la contabilidad on-line introduciendo las comunicaciones de la propiedad horizontal en un tablón de anuncios virtual.

Si los propietarios son más de diez, el reglamento de la propiedad horizontal será obligatorio. La reforma mantiene la distinción entre el reglamento contractual, proporcionado por el constructor y adjunto a los actos de compra de las propiedades individuales, o bien aprobado por unanimidad por los propietarios individuales, y el reglamento asambleario que, en cambio, es aprobado por mayoría de los presentes en la asamblea.

Para las infracciones del reglamento, la reforma prevé como sanción un posible pago de una suma de hasta 200 euros (y hasta 800 en caso de reincidir). La suma es ingresada en el fondo donde el administrador dispone los gastos ordinarios. Se trata de un valioso instrumento que, si se utiliza correctamente, puede constituir un incentivo eficaz para garantizar que los propietarios individuales respeten las normas del reglamento.

En el caso de las actividades que incidan negativamente y de forma importante sobre el uso previsto de las partes comunes, el administrador o los propietarios, también de forma individual, pueden desconfiar del transgresor y pedir la convocatoria de la asamblea para hacer cesar la violación, incluso recurriendo especialmente a la autoridad judicial.

Por último, un ulterior aspecto a profundizar concierne a la introducción de un intento de mediación obligatoria extrajudicial de las partes en las hipótesis de conflictos de la propiedad horizontal⁸.

La solicitud de mediación deberá ser presentada, bajo pena de inadmisibilidad, en un organismo de mediación ubicado dentro de la jurisdicción territorial del tribunal en el que se encuentra la

⁷ P. SCALETTARIS, *Prime considerazioni a proposito del sito internet del condominio* cit., 441 ss.

⁸ G. SPOTO, *La mediazione civile e le liti condominiali* cit., 1071 ss.



propiedad horizontal. El administrador está legitimado a participar en el procedimiento, pero primero debe haber sido deliberado en la asamblea que lo habrá específicamente legitimado.

La posible propuesta de acuerdo final de mediación debe ser aprobada por la asamblea con las mismas mayorías y en ausencia de propuesta tendrá que ser entendida como no aceptada. El mediador fija el plazo para la propuesta de conciliación, teniendo en cuenta la necesidad del administrador para conseguir la deliberación de la asamblea.

La solicitud para intentar arreglar el conflicto de forma amistosa debe ser presentada a un organismo de mediación acreditado por el registro especial establecido por el Ministerio de Justicia. La apertura del proceso se inicia con el depósito de la solicitud de mediación. El organismo llamado a resolver el conflicto es uno entre los que están en el lugar del juez territorial competente para conocer el conflicto, en el caso de que se decidiera por el recurriendo a la autoridad judicial.

En el caso de las solicitudes relativas a la misma controversia será competente el organismo de mediación en el que fue presentada la primera solicitud. Dentro de los treinta días siguientes al depósito de la solicitud de mediación, el mediador designado por el responsable del organismo fija un primer encuentro de planificación. En el primer encuentro, que excluye compensaciones a los mediadores en el caso de falta de acuerdo, el mediador debe aclarar la función y el modo de realización de la mediación.

Todo esto nos ayuda a entender como la dirección tomada es la de aplicación de las normas que garanticen respuestas ciertas y veloces frente a muchos de los problemas que caracterizan la convivencia de la propiedad horizontal.