



**COMISIÓN DE LEGISLACIÓN DEL CONSEJO GENERAL
DE COLEGIOS DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE ESPAÑA**

Propuestas de reforma LPH



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



PRINCIPIO DE SEGURIDAD JURIDICA

La exigencia relativa al principio de “seguridad jurídica” implica que el legislador debe perseguir la claridad y no la confusión normativa, debe procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los ciudadanos a que atenerse (stc 46/1990, de 15 de marzo fj4).

 Exposición de motivos



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BASE 1: CALIFICACION DE ELEMENTOS COMUNES

Hay **tres conceptos** que deben quedar claramente definidos en la ley:

 Elementos **comunes**

 Elementos **procomunales**

 Elementos **privativos**



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS






ELEMENTOS COMUNES: POR SU NATURALEZA Y DESTINO

 Regulación actual.

 Insuficiente **definición.**

CARACTERÍSTICAS:

-  Proindiviso de Intento.
-  Participación en gastos
-  Quorum para modificar su calificación.








REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



ELEMENTOS COMUNES: POR SU DESTINO (Procomunales)

CARACTERÍSTICAS:

-  Proindiviso de intento.
-  Participación en gastos.
-  Quórum para modificar:
 -  Su calificación
 -  Su destino



REGIMEN LPH: TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BIENES PRIVATIVOS:

- Bienes privativos **delimitados**.
- Bienes privativos **anejos**.

CARACTERÍSTICAS:

- Participación en Gastos.
- Exclusión de gastos comunitarios. (servicios en los que no participa).
- Responsabilidad de mantenimiento de servicio privativo, aunque esté situado (en todo o en parte) en elemento común.
- Especial referencia a usos privativos de elementos comunes. Procedimiento.










REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BASE 2: DISTINCION CONCEPTUAL DE DISTINTOS GRUPOS DE GASTOS

Vinculado con el concepto de **Calificación** de elementos

-  **Gastos comunes**
-  **Gastos procomunales**
-  **Gastos privativos**
-  Especial referencia a **Fondo de Reserva**
 -  **Obligatoriedad** de constitución.
 -  Carácter **acumulativo**.
 -  Contabilización.



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BASE 3: DISTINCION Y DEFINICION FONDOS COMUNITARIOS

 Vinculado a los anteriores **conceptos**.

 Fondos **ordinarios**.

 Fondos **procomunales**.

 Contabilización.

 **Fondo de reserva**.

 **Saldos** resultantes de liquidación.



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BASE 4: ELIMINACION A REFERENCIAS LEGISLATIVAS

 Ley de renovación, rehabilitación y regeneración urbana.

 Texto refundido ley del suelo.

 Reforma forzada de la LPH.

 Asincronía.



REGIMEN LPH:

TIPO DE GASTOS Y FONDOS; NUEVAS TECNOLOGIAS



BASE 5: SISTEMAS DE COMUNICACIÓN, VIA TELEMÁTICA

Regulación actual.

 Formas de notificación actualizadas.

 Juntas por video conferencia.

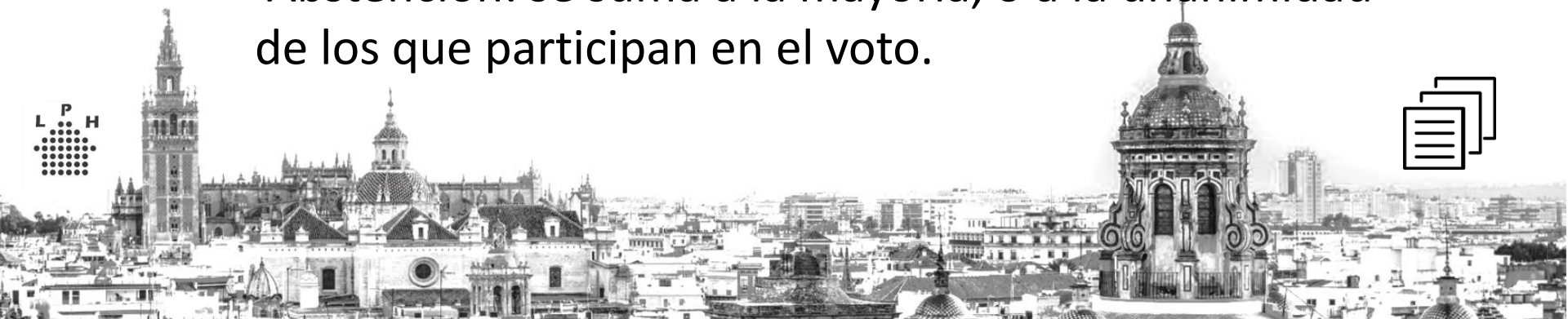


ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD



BASE 6: CONVOCATORIA, ASISTENCIA A JUNTA

- **Una** sola convocatoria. Legitimidad para convocar
- **Validez** celebración Junta, a pesar de inasistencia del Presidente. Nombramiento de cualquier propietario presente.
- **Derecho de voto:** personal, representación legal/voluntaria, o delegación para esa Junta, pudiendo indicar el sentido del voto para cada pto. del orden día.
- **Abstención:** se suma a la mayoría, o a la unanimidad de los que participan en el voto.



ACUERDOS Y ORGANOS DE GOBIERNO







BASE 7: REGIMEN DE ACUERDOS, QUORUM, VOTOS DIFERIDOS (Acuerdos formación instantánea y diferida).

- 🏢 **Mejora** sistemática: Regulación en un solo precepto de los distintos quórum y acuerdos correspondientes a cada uno:
 - 🏢 mayoría simple (general),
 - 🏢 cualificada (supuestos particulares)
 - 🏢 unanimidad (residual)
- 🏢 Cómputo de votos para acuerdos de formación instantánea y diferida: voto favorable de participantes + voto de ausentes, en el transcurso de 1 mes.
- 🏢 Presunción adhesión al voto favorable de la mayoría.







BASE 8: ACTA, CIERRE Y NOTIFICACION

-  Redacción y firma **únicamente Secretario**
(vb. Presidente, si no es profesional)
-  **Remisión:** 20 días naturales
-  **Lugar envío:** domicilio designado en España, o la propia finca.
-  **Forma:** correo postal o dirección electrónica facilitada al efecto
(garantías de envío/recepción)



ORGANOS DE GOBIERNO

BASE 9: DURACION CARGOS. ADMINISTRADOR DE FINCAS

-  **Regulación** de los distintos cargos y funciones en preceptos consecutivos.
-  **Duración:** 1 año, reelegibles y se prorrogan hasta celebración de la siguiente Junta ordinaria.
-  La comunidad puede encargar la Administración a un **profesional externo** que cumpla con la cualificación legalmente reconocida y los requisitos exigibles en cada momento .
-  En este caso las funciones de Administración incluyen las de **Secretaria.**



ORGANOS DE GOBIERNO

BASE 10: PRESIDENCIA: FORMAS DE DESIGNACION, LIMITES Y RESPONSABILIDAD

- ❑ **Propietario** designado por la Junta entre candidatos, turno rotatorio o sorteo entre los que aún no lo han sido.
- ❑ Ejercicio del cargo **obligatorio**. Admisión motivos de excusa fundamentados. En su defecto, juicio equidad al igual que si resulta imposible su elección. Plazo: 1 mes.
- ❑ Órgano de **representación**. Responsabilidad del profesional Administrador

DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS






BASE 11: AFECCIÓN REAL Y PREFERENCIA DEL CRÉDITO POR GASTOS DE COMUNIDAD

- 🏠 Ampliación plazo: **anualidad corriente + 4 años**
- 🏠 Calificación como **hipoteca legal tácita** (Ley concursal)
- 🏠 Concreción mecanismos de **protección del privilegio**:
 - ✓ Afeción real en supuestos de transmisión del bien (voluntaria o forzosa).
 - ✓ Preferencia en la concurrencia con otros acreedores (posible ejercicio de acciones judiciales frente a deudor y acreedores hipotecarios).



BASE 12: CERTIFICADO SOBRE EL ESTADO DE DEUDAS

-  **Contenido:** deudas liquidas, vencidas y exigibles, y cuotas futuras aprobadas en Juntas de Propietarios (actas).
-  Responsabilidad derivada de su **exoneración** al transmitente: deuda personal y solidaria del adquirente (exigencia de mayor información y transparencia en Notaria).
-  No necesidad del **visto bueno** del Presidente en el supuesto de intervención profesional del Secretario-Administrador.



DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS



BASE 13: CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES

- ✦ **Responsabilidad** del propietario frente a la CP (sin perjuicio repetición interna del propietario a los usuarios).
- ✦ Ampliación con **carácter solidario**:
 - ✓ Al usufructuario: de contenido económico
 - ✓ A los usuarios en general: actividades dañosas o prohibidas



DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS



BASE 14: PROCESO MONITORIO

Intervención del Administrador

- ✓ Alcance: petición inicial
- ✓ Costas: inclusión gastos del Secretario-Administrador profesional

Posibilidad acumulación deudas



DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS



BASE 15: MEDIACIÓN Y ARBITRAJE




- ✦ **Admisión** con carácter general (sin excepciones)
- ✦ Promoción de su inclusión en **Estatutos** (conflictos no surgidos)
- ✦ **Regulación** del régimen de los acuerdos (conflictos ya surgidos):
 - ✓ Inicio mediación: mayoría
 - ✓ Acuerdo mediación / sometimiento arbitraje = fondo conflicto

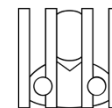


DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS



BASE 16: MEDIDAS DISUASORIAS CONVENCINALES FRENTE A LA MOROSIDAD

-  Establecimiento de **intereses**
-  **Privación temporal** uso de instalaciones y servicios (no imprescindibles habitabilidad)
-  Posible inclusión en **Estatutos**





Propuestas de reforma LPH

