



Administrador
Fincas
Colegiado



**PROPUESTA DE NUEVA LEY DE
PROPIEDAD HORIZONTAL: UNA LEY PARA
LA CONVIVENCIA**



Consejo General de Colegios
de Administradores de Fincas
España



INTRODUCCIÓN

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España – CGCAFE-, en cumplimiento de su deber de **colaboración con las instituciones públicas**, y determinado en la **defensa de los intereses de los usuarios y consumidores**, presenta a la sociedad su **Propuesta de Ley de Propiedad Horizontal** que pretende, frente a la situación actual, atender al **principio constitucional de "seguridad jurídica"** que exige al legislador perseguir la **claridad y no la confusión** normativa, y procurar que acerca de la materia sobre la que se legisle sepan los operadores jurídicos y los **ciudadanos** a qué atenerse -STC 46/1990, de 15 de marzo fj4-.

Las **novedades** que se incluyen en la Propuesta pretenden:

⇒ MEJORAR LA PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS DE LOS USUARIOS Y CONSUMIDORES. Así:

- Cuando la comunidad disponga de los servicios de un profesional éste deberá contar obligatoriamente con un seguro de responsabilidad civil.
- Si el profesional ocupare el cargo de Secretario-Administrador, con su firma liberará al presidente de las molestias y responsabilidades derivadas de la expedición de certificados y demás documentación de la comunidad.
- Se amplía el plazo para efectuar la convocatoria a junta ordinaria a fin de favorecer el derecho de asistencia a la misma y consulta de la documentación por los propietarios.

⇒ ADECUAR LA LEY A LOS TIEMPOS ACTUALES:

- Suprimiendo la primera convocatoria, de modo que la constitución de la junta de propietarios será válida en una única convocatoria.
- Posibilitando la asistencia a la junta por videoconferencia o cualquier otra herramienta telemática de comunicación sincrónica similar, siempre que los estatutos así lo prevean o lo acuerde la junta de propietarios.



⇒ **MEJORAR LA SEGURIDAD JURÍDICA CUBRIENDO LAGUNAS Y ACLARANDO ASPECTOS QUE HOY DÍA SON OBJETO DE INTERPRETACIONES CONTRADICTORIAS.** Así:

- El voto del propietario que se abstiene se computará sumándolo a la mayoría conseguida en la votación.

- La junta de propietarios, en cuanto órgano supremo de la comunidad, deberá pronunciarse en toda actuación relevante, a salvo de las de carácter urgente, corrigiendo así la última reforma que atribuyó al presidente unas facultades que han generado más problemas que soluciones.

- El régimen de acuerdos, por otro lado, se adecúa a la trascendencia de los mismos, diferenciando aquellos que pueden adoptarse por mayoría simple, por mayoría cualificada de cuatro quintos y por unanimidad. A destacar que los ausentes que no manifiesten en un mes su oposición a un acuerdo adoptado por mayoría simple se considerarán adheridos al mismo, y que los supuestos en que se exige unanimidad se reducen a supuestos concretos.

- Serán de cuenta y cargo de todos los propietarios los gastos de eliminación de barreras arquitectónicas, salvo que una resolución judicial establezca otra cosa.

⇒ **GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LA COMUNIDAD, Y DE LOS PROPIETARIOS INDIVIDUALMENTE CONSIDERADOS, FRENTE A TERCEROS:**

- Se establece, en supuestos de cesión de la finca por el propietario, la responsabilidad solidaria de éste y del usuario.

- Se prevé, en supuestos de actividades no permitidas o dañosas, la posibilidad de ejercicio de acción directa por parte del perjudicado frente al infractor.

⇒ **AMPLIAR LA PROTECCIÓN DE LA COMUNIDAD FRENTE A SITUACIONES DE MOROSIDAD.** Así:

- La junta general podrá adoptar medidas disuasorias, tales como el establecimiento de intereses o la privación temporal de servicios o instalaciones que no afecten a la habitabilidad.

- El plazo de la afección real y la preferencia del crédito comunitario pasa de los tres años actuales y parte vencida de la anualidad corriente, a cuatro años y la parte vencida de la anualidad corriente.

- Se califica el crédito de la comunidad por las cuotas correspondientes a la anualidad corriente y a los cuatro años anteriores



como hipoteca legal tácita a fin de ser considerado como crédito privilegiado a efectos concursales.

- Se dispone que la renuncia del adquirente de una finca a exigir del transmitente el certificado de deudas implicará la responsabilidad solidaria de ambos frente a la comunidad respecto de todas las deudas anteriores a la fecha de la transmisión, debiendo ser informado el adquirente de dicha responsabilidad bien por el notario autorizante, bien por el juzgado que decreta la adjudicación de la finca.

- Se permite acumular la acción en reclamación de deudas a la acción contra los acreedores (como por ejemplo los bancos hipotecantes) al objeto de obtener simultáneamente la declaración relativa a la preferencia del crédito y afección real del inmueble, y su posterior inscripción en el registro de la propiedad; consiguiendo con ello evitar en esta materia las molestias, gastos y demoras que suponen las tercerías de mejor derecho actuales.

ÁNGEL HERNÁNDEZ ROMAN

Miembro de la Comisión de la Comisión de Legislación del CGCAFE

