



**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 TELEMATICA

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.



# ACUERDOS Y ORGANOS DE GOBIERNO



## 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

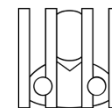


# DEUDAS Y CONFLICTOS COMUNITARIOS



## 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

