

ASPECTOS PRÁCTICOS DE LA LPH;

Quórum asistencia y votación
Autorización para obras privativas
Contribución gastos generales
Obligaciones administrador

II JORNADAS
Propiedad Horizontal y Derecho de la Edificación
11 de noviembre de 2010

Lucas Andrés Pérez Martín

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

GENERALIDADES

Diferenciación y compatibilización
entre la propiedad singular
individual y la copropiedad general
sobre el resto del bien

INTERES INDIVIDUAL;
Confianza tranquilizadora en
el propietario individual
(máximo disfrute individual)

INTERES COLECTIVO;
Conservación del edificio y
subsistencia del régimen común
(deberes inexcusables)

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

JUNTA; Órgano esencial de gobierno de la Comunidad
Al que están supeditados todos los demás órganos

No tiene personalidad jurídica

Es la declaración de voluntad única del colectivo, no la
suma de voluntades con eficacia absoluta frente a todos

Diferenciaremos entre quórum de
asistencia y de votación

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

ASISTENCIA

Primera convocatoria,
requisitos

Mayoría propietarios
(personas físicas presentes)
Mayoría cuotas

Segunda convocatoria
(sólo válida por
imposibilidad de la
primera –acta-)
(no por abandono, no
cómputo, sigue la Junta)

Mayoría asistentes
Más de la mitad de las cuotas de los
presentes
(sólo mayoría simple, “resto”, 17,3)

Privados de voto
(ni persona ni cuota)

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

ASISTENCIA

Mayoría tácita
(unanimidad; 3/5; barreras; no 17.3)

- 1.- Debidamente citados (9.h)
- 2.- Junta correcta y quóruns logrados
- 3.- Acuerdos logrados –favorables y mínimos-
(no completar acuerdos perdidos)
- 4.- Información acuerdo –no notif- (9.h)
- 5.- No comunique discrepancia en 30 días

No válido para autorizaciones expresas del 11.4 –inservibles por mejoras-, o del 17.1 -afectación por arrendamiento-
Ni para completar acuerdos no logrados en la Junta

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

VOTACIÓN

Unanimidad

Sólo modificación título o estatutos
(válida la unanimidad presunta)
(interpretación restrictiva) (8, 12, 23.2)

Casos

Ventana convertida en puerta;
Cambio de bajadas aguas;
Cajas fuertes pesadas;
Transformación de estancias
comunes;
Salidas de humos

Reglamentos de uso;
Aperturas de puertas nuevas;
Huecos al exterior;
Cierre del acceso a locales;
Edificación en terraza;
Cambio de uso de local;
Supresión servicio portería

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

VOTACIÓN

**Mayoría cualificada 3/5
(propietarios y cuotas)**

Servicios comunes de interés general;

No *númerus clausus*;

Ascensor, portería, conserjería,
vigilancia, piscina, portero

(aún modificando título o estatutos)

(11, no “necesario”, más de 3
mensualidades, no pago incluso
beneficiado; o sin mayoría pagado por
los interesados)

Arrendamiento elementos
comunes;

Espacios perdidos;

Cubiertas, locales

¿desafección?

¿propietario afectado?

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

VOTACIÓN

Mayoría simple

Obras de supresión de
barreras arquitectónicas
que dificulten acceso o
movilidad a personas con
minusvalía;

Posible aplicación
apartado 3, válida
mayoría simple de los
presentes en segunda
convocatoria (11)

Resto de acuerdos;

De los más variados
Cualquier tipo de acuerdo

QUÓRUM ASISTENCIA Y VOTACIÓN

VOTACIÓN

**Un tercio
(propietarios y cuotas)**

Servicios de telecomunicaciones, de aprovechamiento de energía solar, o suministros energéticos colectivos;

Telecomunicaciones;
Colisión RD 1/98, art 9
(cualquiera a su costa, pueden sin Junta)
Elemento común con gasto en quien disfruta

AUTORIZACIÓN OBRAS PRIVATIVAS

DELIMITACIÓN (7)

Espacio suficientemente delimitado
Susceptible de aprovechamiento independiente

TS; límites
perimetrales
(pisos, locales,
anejos)

Nunca en elementos
comunes (9, 10, 11, 12)
Obligación de comunicación

NO MODIFICACIONES ESENCIALES (8)

Se modifica a efectos
jurídicos la estructura
(pisos, locales, anejos)

Segregación,
agregación,
agrupación

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

Elementos
arquitectónicos /
Instalaciones /
Servicios;

Pinturas, suelos, pared,
techo, tuberías, gas, agua,
teléfono, aislantes,
cerrajería, cocinas, luz,
baños, ornamento,
apariencia

Aprobación Junta
Unanimidad (título)
(sin alteración)
Impugnación 18
(abuso de derecho)

AUTORIZACIÓN OBRAS PRIVATIVAS

Límites

Seguridad;
Pilares de
sostén,
Pared
maestra,
Columna,
Pesos,
Sobrecargas

Estructura o
alteración de
la distribución;
Cerrar sitios
abiertos,
Escaleras
nuevas,
Muros de
cierre,
Sótanos

Configuración o
estado exterior;
Cerramientos,
balcones,
terrazas,
persianas,
puertas, aires
aconicionados,
piscina

Derechos
terceros;
Dificultades a
terceros, cubrir
patio contiguo,
marquesinas con
vistas, anuncios,
toldos

Dudas; ampliación, modificación, reforma o rehabilitación; Tabiques en edificios antiguos; modificación de desagües o de salidas de humo

IMP; La buena fe permite las obras necesarias para actividad comercial de local – adaptada a la Comunidad, configurar; humo/puerta-

AUTORIZACIÓN OBRAS PRIVATIVAS

NOTIFICACIÓN A LA COMUNIDAD

Notificación previa
A quien la represente

“Dar cuenta”

No requiere
autorización previa

No hay sanción legal por la falta
de notificación de las obras
correctamente ejecutadas

Control Comunidad (**comunero**)

Posible negativa / Requerimiento documentación

Acción comunitaria Ordinario acuerdo / Interdicto por vía de hecho para
paralización obra

Solución; Acuerdo de la Junta requiriendo o demandando

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

CONTRIBUCIÓN GASTOS GENERALES

Principios previos

Esencial obligación para el adecuado sostenimiento del inmueble, servicios, cargas y responsabilidades (propietario independientemente de otros pactos; exigibilidad)

Desde compra
(aún privada)
Y post venta

Aún sin constitución formal de la Junta; o sin plan previo de gastos

Prescripción
5 1.966.3 /
15 1964

Determinación de la cuantía

2.- “Especialmente establecido”

1.- Cuota de participación propiedad

Estatutos o
acuerdo
(unánime)
Reg Prop 3º

Todos los gastos generales o concretos, con amplio margen (ej; portería a partes iguales; locales no pagan mantenimiento de ascensor...)

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

CONTRIBUCIÓN GASTOS GENERALES

Gastos generales

Adecuado
sostenimiento
y cargas
comunes

Ordinarios y
extraordinarios

Conservación o
reparación

Personal
Mantenimiento
Consumos
Administración
Impuestos
Alquileres
Seguros

Obras
Daños y
perjuicios
Responsabilidad
Sanciones
Abogados
(*no contra él)

Contabilidad

Gastos no susceptibles de individualización

Estar al
margen de la
comunidad
(constar
título,
estatutos,
unanimidad)

Utilidad de
un solo piso
(basuras)

Comunes;
no eximir por
no usar

Individual, excepción (sí 11);
Cambio puerta de garaje a
quien no usa; gastos de
piscinas; jardines ...;
por ej; locales sí

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

OBLIGACIONES ADMINISTRADOR

Artículo 20; Obligaciones no números clausus

Mantener el buen régimen

Obligación genérica
(buen padre de familia)

Cumplir la Ley

Prestación servicios

Comunicar a la Junta u
órganos competentes

Obligaciones económicas

Plan de gastos e ingresos

Detallado, previsible, periódico

A aprobar por la Junta

No modificable

Conservación casa

Cuidado periódico y temporal

Mantenimiento normal

Conservación necesaria (conflicto)

Plan de gastos

Reparaciones urgentes (peligros)

Ejecución de acuerdos

Todos de la Junta

Ya previstos, no improvisados

No decide, sólo ejecuta

No “apoderable” presidente

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

OBLIGACIONES ADMINISTRADOR

Custodia de documentación

Colisión con las funciones
del Secretario de certificar

19.4 / 20.e; Libro secretario,
resto, administrador
Deber de exhibición

Otras atribuciones

Competencias de la Junta no
delegables

Profesionales más competentes y
hábles

Responsabilidad

Mandato sui generis
Responsabilidad civil (1.101)
Por dolo, culpa o negligencia
Acontecimientos previsibles
Legitimada sólo la Comunidad

No por ejecutar acuerdos Junta
Sí por ejecutar acuerdos diferentes
Sí por no ejecutar reclamaciones en plazo
Sí por no notificar reclamaciones

Aspectos prácticos de la LPH
11 de noviembre de 2010

Pago resolución
anticipada