



CAF Madrid

Colegio Profesional Administradores Fincas

MAYORÍA DE 3/5 PARA LA ADOPCIÓN DEL ACUERDO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA PISCINA

Tras la última reforma de la LPH de junio de 2013, estamos deseosos de conocer como los tribunales están interpretando los artículos modificados.

Una de las preguntas que más realizáis en la asesoría jurídica es el quórum necesario para la adopción del acuerdo de construcción de una piscina.

A este respecto, os informamos de dos sentencias que tomando como base lo dispuesto en el art. 17.4 de la LPH señalan que el acuerdo puede aprobarse con el voto favorable de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de la totalidad de las cuotas de participación.

-Sentencia Audiencia Provincial de Toledo de 27 de septiembre de 2017. A modo de resumen, señala la sentencia lo siguiente:

"(...)Considera la Sala que no ha de atenderse a ello con la nueva redacción del art 17 dada por el núm 5 de la Disposición Final Primera de la Ley 8/2013 de 26 de junio que incluía, además de los ya relatados párrafos actuales, un párrafo 4º del art 17, hasta entonces no contemplado, que establece que "Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. No obstante, cuando con el voto favorable de las 3/5 partes del total de propietarios que a su vez representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultara obligado ni se modificara su cuota incluso en el caso en que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

En fin, esta norma regula la posibilidad de que se aprueben acuerdos validos por mayoría de 3/5 sobre nuevas instalaciones y nuevos servicios o mejoras, aunque no sean de interés general (pues si no ya estarían contempladas en el otro párrafo del precepto) ni los exija la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad, (como lo es la construcción de una piscina), y ello solo con determinadas consecuencias para exonerar del pago al disidente.

Teniendo en cuenta que en aplicación del art 17, 8º de la LPH en este caso solo existió un voto en contra y que no se exceptúa como voto favorable el de los ausentes que no

manifestaren su discrepancia en el plazo dado, el recurso debe prosperar.

La excepción del art 17,8 esta creada para casos en que el coste no se puede repercutir a los que se abstienen y además a los que votan en contra, y el caso del párrafo 4 lo que prevé es la exención de la repercusión solo a los que votan en contra expresamente y no es el supuesto excepcionado, por lo que en el caso de acuerdos del párrafo 4 no rige tal excepción al cómputo del voto de los ausentes como favorable(...).

-Sentencia Audiencia Provincial de Madrid de 28 de junio de 2018. A modo de resumen, señala la sentencia lo siguiente:

(...) Esta Sala entiende que, en el momento en que se celebró la Junta que nos ocupa, ya se encontraba prevista legalmente dicha posibilidad, procediendo la aplicación del apartado 4 y no del 6; puesto que la construcción de una piscina supone una nueva instalación en la comunidad, que en ningún caso es necesaria para la conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble. Por tanto, resulta suficiente para la aprobación del acuerdo que nos ocupa el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Con respecto a la obtención de la mayoría necesaria para la aprobación del acuerdo, como ya hemos indicado en el fundamento precedente, el art. 17.4 LPH exige "el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Ahora bien, no podemos obviar que la mayoría superior a los 3/5 ha sido conseguida tras la aplicación del apartado 8 del art. 17...), precepto cuya aplicación resulta inviable en el supuesto que nos ocupa, debido a que la instalación de la piscina no es necesaria "para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble" y "el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota" (art. 17.4); por tanto, la instalación de la piscina queda excluida de la aplicación del apartado 8, que expresamente deja fuera de su ámbito "los supuestos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo". En definitiva, no cabe la apreciación del voto presunto del art. 17.8, debiendo estarse exclusivamente a la mayoría resultante de la Junta, que es la de 32 votos a favor, con un coeficiente del 34,2%, que no llega a la mayoría exigida legalmente de los 3/5 para aprobar el acuerdo de instalación de la piscina.

Por lo tanto, ambas sentencias coinciden al afirmar que el quórum requerido para la adopción del acuerdo de construcción de la piscina son 3/5 de la totalidad de propietarios y cuotas pero discrepan en si es aplicable el voto presunto en el plazo de los 30 días posteriores a la recepción del acta.

A este respecto, el criterio adoptado por la Comisión de Unificación de Criterios Profesionales del CAFMadrid, atendiendo a la exposición de motivos de la última reforma

de la LPH, en base a facilitar la adopción de acuerdos en las comunidades es aplicar lo dispuesto en el art. 17.8 de la LPH. De esta forma, será necesario adoptar un acuerdo al menos por los presentes el día de la junta y en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación del acuerdo, los ausentes podrán manifestar su discrepancia al acuerdo adoptado.

Los propietarios que no manifiesten su discrepancia dentro de este plazo, su voto se computa favorable al acuerdo adoptado el día de la junta (se suman al de los votos a favor del acuerdo). Transcurrido este plazo y realizando el cómputo de los votos tanto de los propietarios presentes como ausentes, si se ha alcanzado el citado quórum, el acuerdo estará válidamente adoptado.

Adoptado el acuerdo, los gastos derivados de su construcción y mantenimiento serán distribuidos entre los propietarios conforme a su coeficiente de participación sin perjuicio de que los propietarios que hayan votado en contra si el importe supera las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes no se les podrá imputar el pago del gasto. En consecuencia, quien no manifieste su discrepancia en el plazo de los 30 días, al computarse su voto a favor, deberá contribuir al pago.

Para el cálculo de las tres mensualidades, se tomará en cuenta el presupuesto anual de la mancomunidad, dividido por doce y multiplicado por tres.

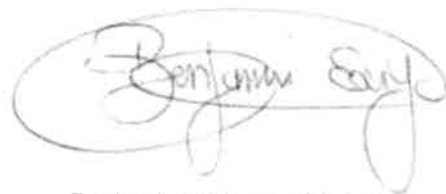
V° B° LA PRESIDENTA



Isabel Bajo Martinez



EL SECRETARIO



Benjamin Eceiza Rodriguez



CIUDAD & comunidad

EL BLOG DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
MADRID



Aspectos colaterales de la accesibilidad

📅 26 julio, 2018 destacado, FORO CIUDADANO

Por **Enrique Fernández**, asesor de
Arquitectura de **CAFMadrid**

Desde hace algunas fechas, y como consecuencia de la normativa vigente, recibimos una avalancha de información acerca de la **necesidad de hacer accesibles los inmuebles existentes**. En muchas

juntas de propietarios, se propone

la necesidad de eliminar esos peldaños existentes en los portales de las fincas, bien por petición de algún propietario, o bien por iniciativa propia para dotar de accesibilidad dichos accesos.



Generalmente, **las opciones más comunes planteadas es la realización de una rampa, un elevador, o bien la instalación de una plataforma salvaescaleras**. En algunos casos, hasta se plantea la posibilidad de colocar una silla salvaescaleras, las

cuales son de uso restringido para el ámbito doméstico.

Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar su experiencia y nuestros servicios mediante el análisis de sus hábitos de navegación. Si continúa navegando, usted está aceptando su uso.

En muchos edificios se propone eliminar los peldaños existentes en los portales de la finca, bien por petición de algún propietario o para dotar de accesibilidad los accesos

Antes de la realización de la solución adoptada, o bien de la instalación del equipo aprobado, debemos tener en cuenta algunos aspectos importantes, que pueden tener **consecuencias graves para la comunidad de propietarios.**

Estas medidas a adoptar, en la mayoría de los casos, se están colocando en una vía de evacuación del inmueble. La salida a través del portal de la finca, normalmente es la vía de evacuación del inmueble en caso de incendio en el mismo. Por tanto, debemos tener un especial cuidado a la hora de proyectar dicha solución. Por ello, hay que tener en cuenta lo establecido en el **Código Técnico de la Edificación DB-SI Seguridad en caso de incendio**, en lo relativo a los preceptos establecidos para las vías de evacuación de un inmueble.

Responsabilidad

¿Qué sucedería **en el caso de que una rampa o mecanismo instalado en un portal, no cumpla con las exigencias de una vía de evacuación del edificio**, e interrumpa la misma? Las compañías de seguros que debieran hacerse cargo de las indemnizaciones correspondientes, podrían alegar en su favor la existencia de dicho mecanismo y la obstrucción de la vía, y por tanto eximirse del abono de las mismas. Por todo ello, **es importante no solo aplicar la normativa de accesibilidad, sino también la normativa vigente** que afecte a las obras o instalaciones a efectuar.

Otro caso muy común, en los edificios de la zona centro de Madrid y cascos históricos de otras poblaciones, son los portales con algún grado de protección, de acuerdo con el vigente **Plan General de Ordenación Urbana**. La realización de una instalación o la **ejecución de obras en estos portales, sin la correspondiente licencia preceptiva, es una infracción urbanística**, de la cual será responsable la Comunidad de Propietarios.

Es importante no solo aplicar la normativa de accesibilidad, sino también la normativa vigente que afecte a las obras o instalaciones a efectuar

Por todo ello, y a la vista de lo expuesto anteriormente, debemos tener en cuenta que, para la realización de cualquier medida de eliminación de barreras arquitectónicas, bien sean obras o instalación de algún tipo de mecanismo, **se deberá solicitar la preceptiva licencia de obras**, garantizando así, el cumplimiento de toda la normativa

aplicable para este tipo de actuación, y por tanto, evitando responsabilidades a la comunidad de propietarios.

Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar su experiencia y nuestros servicios mediante el análisis de hábitos de navegación. Si continúa navegando, usted está aceptando su uso. **Aceptar**

Asimismo, en relación con las pólizas de los seguros suscritos por la comunidad, estos deberán responder de estas dado que la actuación cuenta con todos los permisos pertinentes que garantizan el correcto diseño de los mismos.

📌 **accesibilidad, Código Técnico de la Edificación, licencia de obras, salvaescaleras**

El régimen de una comunidad senior cohousing ¿Quién responde del pago de los gastos si no se comunica un cambio de titularidad?

Deja un comentario

Tu dirección de correo electrónico no será publicada. Los campos obligatorios están marcados con *

Comentario

Nombre *

Correo electrónico *

Web

Por favor, introduce una respuesta en dígitos:

dieciseis - dos =

Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar su experiencia y nuestros servicios mediante el análisis de hábitos de navegación. Si continúa navegando, usted está aceptando su uso. **Aceptar**



CIUDAD & comunidad

EL BLOG DE LOS ADMINISTRADORES DE FINCAS DE
MADRID



¿Quién responde del pago de los gastos si no se comunica un cambio de titularidad?

📅 1 agosto, 2018 COMUNIDAD LEGAL, destacado Deja un comentario

Por Editorial Jurídica Sepín

Según lo dispuesto en el **art. 9.1.i) de la Ley de Propiedad Horizontal**, el transmitente deberá **comunicar al secretario de la comunidad el cambio de titularidad por un medio que pueda tener constancia de los datos del nuevo titular**, con la

carga de seguir respondiendo de forma solidaria al pago de los gastos habidos con posterioridad a la transmisión, con independencia del derecho de repetir entre las partes. Aunque si la compraventa se hace sin inscripción registral, **el que figura como propietario en el Registro seguirá siendo responsable del pago de los gastos,**

aunque solo sea a los efectos de que el embargo de la finca sea posible.

Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar su experiencia y nuestros servicios mediante el análisis de hábitos de navegación. Si continúa navegando, usted está aceptando su uso. [Aceptar](#)



No obstante, el citado precepto señala que **esta responsabilidad no será de aplicación cuando la comunidad haya tenido conocimiento del cambio por cualquier otro medio o por actos concluyentes**, por lo que, en estos casos, habrá de determinarse, qué ha de entenderse por tales. En opinión de SEPIN bastará una comunicación verbal si la comunidad lo acepta y el nuevo titular es citado a las juntas como propietario.

Sentencia

El pacto entre el comprador y el vendedor sobre pago de cuotas comunitarias no vincula a la comunidad respecto a la reclamación del pago que se reclama al titular registrar, cuando además ni siquiera se le ha comunicado dicha transmisión

AP Madrid, Sec. 12.ª, 854/2013, de 20 de noviembre

Recurso 603/2012. Ponente: Fernando Herrero de Egaña. SP/SENT/752126

"... Obviamente, el hecho de que entre transmitente y adquirente se haya podido pactar que sea el adquirente quien se haga cargo de las cuotas comunitarias devengadas mientras que el transmitente era propietario del bien -lo cual se indica a efectos dialécticos dado que la recurrente no alega que así sea-, no vincula a la Comunidad de Propietarios, ya que ello supondría una asunción de deuda que, para vincular al acreedor, es decir a la comunidad, precisa del consentimiento de ésta, tal y como establece el artículo 1205 del Código Civil, no constando ni dicha asunción de deuda, ni la aceptación de la comunidad.

Pero es más, con arreglo al artículo 9 i) de la Ley de Propiedad Horizontal, los cambios de titularidad en el inmueble han de ser comunicados a la Comunidad de Propietarios, estableciendo dicho precepto que el incumplimiento esta obligación genera la responsabilidad solidaria del transmitente con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de repetición entre ambos.

No se alega, y en todo caso no consta debidamente acreditado, que la pretendida transmisión del inmueble haya sido comunicada a la comunidad actora antes de la interposición de la demanda, por lo cual aun partiendo de la hipótesis de que haya existido dicha transmisión, y aun partiendo de la hipótesis de que ésta fuese anterior al devengo de las cuotas extraordinarias que se reclaman, la hoy recurrente sería responsable solidaria del pago de dichas cuotas por no constar que haya comunicado la alegada transmisión del inmueble ...".

CAEMadrid cambio de titularidad gastos comunes Ley de Propiedad Horizontal

Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar su experiencia y nuestros servicios mediante el análisis de hábitos de navegación. Si continúa navegando, usted está aceptando su uso. **Aceptar**