

CIRCULAR INFORMATIVA • 130/15

14 de julio de 2015

Tema: **Colegio** Subtema: **Colegio**

Asunto: **ACUERDOS ADOPTADOS POR LA COMISIÓN DE UNIFICACIÓN DE CRITERIOS PROFESIONALES Y LPH. REUNIÓN 18 DE JUNIO DE 2015**

A continuación, te remitimos los acuerdos aprobados por la Comisión de Unificación de Criterios Profesionales y LPH en la reunión celebrada el 18 de junio de 2015 y posteriormente ratificados por la Junta de Gobierno en su reunión de 8 de julio de 2015

PRIMERA CUESTIÓN

El artículo 17.5 deja claro que la instalación del punto de recarga debe costearlo el propietario interesado. No obstante, la comunidad deberá de tener en cuenta las futuras instalaciones, aumentando sección de acometida, dejando conducciones preparadas para nuevas conducciones, etc.

¿Debe asumir la comunidad el pago de dichas obras?

Realizada la primera instalación, ¿tiene la comunidad la obligación de planificar y ejecutar las futuras conducciones a su costa?

ACUERDO

El art. 17.5 señala a este respecto que *“La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.”*

Efectuada la comunicación por parte del propietario interesado, y sin perjuicio de su derecho de ejecutar la instalación privativa a su costa y cargo, con el fin de ordenar la actuación de la comunidad, es aconsejable:

- a) Que la Comunidad encargue un proyecto de dotación de este nuevo servicio.
- b) Sometimiento a Junta General del proyecto dotacional, que describa todos los aspectos que afecten al elemento comunitario: lugar de instalación de contadores, tendido del cableado hasta el punto de recarga en cada plaza, etc.

Este tipo de obras, al tener la consideración de instalación necesaria, podrá aprobarse por mayoría simple y vincula a todos los propietarios al pago, incluidos los disidentes (art. 17.7 LPH).

SEGUNDA CUESTIÓN

Responsabilidad del administrador de fincas.

- Traspaso en los límites de actuación
- En el supuesto de que se nombre como administrador a una sociedad, ¿qué responsabilidad tiene frente a la comunidad cuando actúa como secretario de la junta un empleado u otro administrador de fincas colegiado perteneciente a dicha sociedad?

ACUERDO

El administrador de fincas se encuentra ligado con la comunidad mediante un contrato de mandato "sui generis" por lo que resultan de aplicación al supuesto planteado los siguientes artículos:

Artículo 1718

El mandatario queda obligado por la aceptación, a cumplir el mandato y responde de los daños y perjuicios que, de no ejecutarlo, se ocasionen al mandante (...).

Artículo 1721

El mandatario puede nombrar sustituto si el mandante no se lo ha prohibido; pero responde de la gestión del sustituto:

1. º Cuando no se le dio facultad para nombrarlo.
2. º Cuando se le dio esta facultad, pero sin designar la persona, y el nombrado era notoriamente incapaz o insolvente.

Lo hecho por el sustituto nombrado contra la prohibición del mandante será nulo.

Artículo 1722

En los casos comprendidos en los dos números del artículo anterior puede además el mandante dirigir su acción contra el sustituto.

Aplicando la teoría a la práctica, pueden extraerse las siguientes conclusiones:

- a) La comunidad contrata los servicios profesionales de un administrador de fincas colegiado (como persona física o jurídica) que, en el desempeño de dicho encargo, actuará por sí o por personal contratado al efecto.
- b) Frente a la comunidad, como tercero de buena fe, deberá responder tanto de las actuaciones realizadas personalmente, como de las realizadas por el personal propio de la oficina o subcontratado al efecto mediante un contrato mercantil.

TERCERA CUESTIÓN

Protocolo de actuación para los supuestos regulados en el art. 10.3.b de la LPH que requieren autorización administrativa.

¿Debe la comunidad requerir al propietario que le exhiba la licencia administrativa antes de ejecutar las obras?

¿En qué términos deben adoptarse los acuerdos que afecten a los elementos comunes de la finca como es el caso de las estética p.ej. todos o cerramientos?

ACUERDO

En virtud del art. 10.3.b de la LPH, *“Requerirán autorización administrativa, en todo caso:*

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.»

En consecuencia, deben cumplirse los siguientes pasos:

1. Acuerdo de junta adoptado por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios que, a su vez, representen, las 3/5 partes de las cuotas de participación.
2. Obtención de la correspondiente licencia.
3. Exhibición de la licencia por parte del propietario antes del inicio de las obras.

Es aconsejable que a la hora de adoptar acuerdos relativos a obras que alteren la configuración o estética originaria de los elementos comunes de la finca como es el caso de un cerramiento de terraza, se fijen en el mismo acuerdo los criterios estéticos

que deben cumplirse. Asimismo, es recomendable que se refleje en acta que el propietario asume el compromiso de ejecutar la obra cumpliendo todos los requisitos en materia administrativa exonerando toda responsabilidad a la comunidad en caso de incumplimiento.

CUARTA CUESTIÓN

¿Qué quórum es necesario para adoptar el acuerdo de reducir el número de horas de un servicio p.ej. conserjería o seguridad?

¿Qué quórum es necesario para adoptar el acuerdo de no abrir la temporada de piscina por motivos económicos?

ACUERDO

En virtud del artículo 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal la supresión del servicio de portería, conserjería o vigilancia requiere la adopción del acuerdo por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas.

Por el contrario, la reducción del horario no supone una supresión del servicio, por lo que podrá ser aprobada por mayoría simple como acto de mera administración.

En cuanto a la no apertura del servicio de piscina por motivos económicos, se entiende que si la decisión tiene carácter temporal (basada en motivos económicos), podrá adoptarse el acuerdo por mayoría simple.

QUINTA CUESTIÓN

¿Qué quórum es necesario para la instalación de luces para ampliar el horario de una pista de pádel o polideportiva?

ACUERDO

- a) En el supuesto de que una instalación preexistente en el que solo es necesario ampliar el horario de la luz ante la falta de luz natural, el acuerdo podrá adoptarse por mayoría simple (art. 17.7 LPH).
- b) Por el contrario, si fuese necesario construir la instalación, tendrá la consideración de una instalación no necesaria por lo que, en virtud del art. 17.4 de la LPH, el acuerdo deberá adoptarse con 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.

Este importe no será exigible a los propietarios disidentes cuando la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado.

Recibe un cordial saludo,

Vº Bº LA PRESIDENTA

Manuela Julia Martínez Torres



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez

Accede aquí a los nuevos logos

Manual de Identidad Corporativa



**Administrador
Fincas
Colegiado**