



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

915 919 670 | secretaria@cafmadrid.es
www.cafmadrid.es

TIPOS DE ACUERDOS SEGÚN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

POR MAYORÍA SIMPLE

(art. 17.7 y 17.2 LPH)

- Los actos de mera administración como la aprobación de cuentas, el presupuesto o una derrama.
- Cuando exista discrepancia sobre el carácter de las obras a realizar en elementos comunes de la finca.
- El nombramiento y el cese de los órganos de gobierno.
- Acuerdo sobre el inicio de acciones judiciales por parte de la comunidad.
- Cambio de entidad bancaria o empresa de servicios.
- Regulación de elementos o instalaciones comunitarias, p.ej. cuarto común, piscina, pista pádel...
- Acuerdo relativo al cambio del combustible de la calefacción, p.ej. de gasóleo a gas.
- Cambio de categoría de portero a conserje y viceversa o contratación de empresa de servicios. Reducción o ampliación horaria del servicio.
- Aprobación liquidación deuda morosos.
- Notificación a los propietarios por vía telemática.
- Aprobación instalación del ascensor u obras supresión barreras arquitectónicas. Art.10.1.b LPH.
- Instalación de caldera de biomasa.
- Instalación de sistemas comunes de aprovechamiento de energías renovables si se cumplen los requisitos del art. 17.2.
- Aprobación o modificación normas de régimen interior.
- Aprobación obras de carácter necesario.
- Instalación contadores de agua y calefacción en cumplimiento de la normativa vigente.
- Modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética si se cumplen los requisitos del art. 17.2.

POR 3/5 PARTES

(arts. 10.3.b, 17.3, 17.4 y 17.12 LPH)

- Obras de mejora.
- El cerramiento de una terraza.
- División o agrupación de pisos o locales.
- La creación o supresión del servicio comunes de interés general p.ej. portería, conserjería o vigilancia.
- El alquiler de elementos comunes como la vivienda portería o la azotea del edificio.
- La construcción de una piscina o pista pádel, trasteros, transformación de pista polideportiva.
- Instalación de aparatos de aire acondicionado.
- Obras que supongan la alteración de los elementos comunes de la finca, p.ej. supresión de un balcón o una terraza, obras en fachada, retirada de lamas o apertura de nuevos huecos y ventanas.
- Acuerdos sobre viviendas de uso turístico (VUT).
- Modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética si no se cumplen los requisitos del art. 17.2.
- Aprobación de un proyecto de conjunto de fachada.
- Instalación de toldos o doubles ventanas.

MAYORÍA DE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS Y CUOTAS

(art. 17.2 LPH)

- Aprobación instalación del ascensor u obras supresión barreras arquitectónicas no recogidas en el art. 10.1.b LPH.

POR UNANIMIDAD

(art. 17.6 LPH)

- Constitución de derechos reales sobre elementos comunes, p.ej. instalación de una chimenea de salida de humos a través del patio comunitario o comunicación de dos fincas colindantes.
- Aprobación o modificación de las normas contenidas en título constitutivo o estatutos.
- Modificación sistema reparto de gastos.
- Desafectación de elementos comunes, p.ej. vivienda-portería.
- Venta de elementos comunes.
- Utilización de un elemento común para un fin privativo con carácter exclusivo y excluyente con carácter indefinido, p.ej. bajo cubierta o terraza-ático.

POR 1/3

(arts. 17.1 y 17.3 LPH)

- Instalación de nuevos suministros energéticos, p.ej. gasóleo.
- Instalación infraestructuras comunes acceso telecomunicación, p.ej. antena comunitaria.
- Instalación de sistemas comunes de aprovechamiento de energías renovables si no se cumplen los requisitos del art. 17.2.
- Instalación de sistemas privativos de aprovechamiento de energías renovables.

SIN ACUERDO

(arts. 10.1.a, 10.1.b y 17.5 LPH)

- Instalación punto de recarga vehículo eléctrico.
- Cambio de destino de local a vivienda o viceversa salvo expresa prohibición en el título constitutivo o estatutos o fuese necesario ejecutar obras que alteren elementos o instalaciones comunes del edificio.

CÓMPUTO DE ABSTENCIONES

Los acuerdos sólo deben alcanzarse teniendo en cuenta el voto de los propietarios que efectivamente votaron a favor o en contra.

PLAZO 30 DÍAS DE NOTIFICACIÓN PROPIETARIOS AUSENTES (art. 17.8 LPH)

Se computa favorable el voto de los ausentes que no manifiesten su discrepancia en los 30 días posteriores a la notificación del acuerdo excepto para:

1. Supuestos expresamente previstos 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.
2. Supuestos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo.

En ambos supuestos, la adopción del acuerdo requerirá que el quórum requerido se alcance el mismo día de la junta.