

TIPOS DE ACUERDOS SEGÚN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



CAFMadrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

POR MAYORÍA SIMPLE

(arts. 10.1.a, 10.1.b, 17.2, 17.7 y 17.10 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.
- 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 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.
- Instalación de aerotermia para uso comunitario si se cumplen los requisitos del art. 17.2.
- Discrepancias sobre la naturaleza de las obras.

POR 3/5 PARTES

(arts. 17.3, 17.4 y 17.12 LPH)

- Obras de mejora.
- El cerramiento de terrazas.
- División material, segregación o agregación 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).
- Aprobación de un proyecto de conjunto de fachada.

MAYORÍA DE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS Y CUOTAS

(art. 17.2 PH)

- 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 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 colectivos, p.ej. cambio de combustible de gasóleo a gas, biomasa.
- 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.
- Doble ventana y toldo en viviendas.
- Aerotermia en viviendas.
- Aerotermia para uso comunitario cuando no sea aplicable lo dispuesto en el art. 17.2.

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 si fuese necesario ejecutar obras que alteren elementos o instalaciones comunes del edificio.

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.



CAF Madrid
Colegio Profesional Administradores Fincas



Administrador
Fincas
Colegiado

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