



## > COMUNICADO DE PRENSA

Los Administradores de Fincas Colegiados solicitarán al nuevo gobierno la aprobación urgente de una nueva Ley de Propiedad Horizontal

### **LA NUEVA LPH DEBE DE IMPULSAR LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS Y SU EFICIENCIA ENERGÉTICA**

- Se propone un fondo de reserva del 5% del presupuesto anual acumulativo, que se utilice para los gastos de la comunidad de carácter urgente y para obras extraordinarias.
- Esta propuesta pretende adaptar la Ley a la realidad de las comunidades de propietarios del Siglo XXI.

Madrid, 13 mayo 2016.- Los Administradores de Fincas Colegiados han presentado, en su **20º Congreso Nacional y 1º Internacional de Administradores de Fincas** celebrado en Sevilla, el **“Decálogo de Propuestas de Reforma de la Ley de Propiedad Horizontal”**, con el objetivo de adaptar la norma a los edificios del siglo XXI, ya que los costes y las obligaciones de los propietarios son mucho mayores y se debe disponer de una norma sencilla y rigurosa que facilite la adopción de acuerdos y una gestión ágil y transparente.

La actual LPH ha sido modificada en nueve ocasiones y se ha convertido en una norma de veinticuatro artículos, tres de ellos sin contenido. “Casi tres años después de la última reforma en 2013, ésta no ha satisfecho a nadie, ni a la Administración que no ha logrado el impulso de la rehabilitación de los inmuebles, ni a los Administradores de Fincas Colegiados porque está costando mucho aplicarla en un contexto económico y laboral en crisis”, afirma el presidente del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España, **Salvador Díez**.

#### RECLAMAR HASTA 5 AÑOS DE DEUDA COMUNITARIA

Se propone que la finca quede afecta, independientemente de quién sea el propietario, hasta un total de cinco años, de forma que el plazo de reclamación quede establecido y se extienda a la parte vencida de la anualidad en curso y los cuatro años anteriores.

La venta de los inmuebles con morosidad es una fuente de conflicto permanente entre la Comunidad de Propietarios y el comprador que, en muchas ocasiones, ignora cómo tiene que actuar para conocer si el inmueble que va a adquirir tiene deudas o no. Por ello también se solicita



que el certificado de deudas no solo se limite a la deuda líquida, vencida y exigible, sino que se amplíe a las cuotas ya aprobadas en Juntas de Propietarios y que consten en acta, aunque no fueran todavía, en el momento de su solicitud del pago de la deuda, vencidas y exigibles.

#### PRIVACIÓN TEMPORAL DEL USO DE INSTALACIONES

Que la Comunidad de Propietarios pueda establecer medidas disuasorias frente a la morosidad es otra de las propuestas que realizan los Administradores de Fincas Colegiados, y pueden establecerse como tales el establecimiento de intereses o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones no necesarias para la habitabilidad de los inmuebles, además de mantener la ya existente de poder asistir a las Juntas de Propietarios con voz pero sin derecho a voto.

Con el objetivo de fomentar la cultura del ahorro en las comunidades de propietarios y poder afrontar los procesos de rehabilitación, se propone la constitución de un fondo de reserva equivalente al 5% del presupuesto anual con carácter acumulativo, es decir, que cada año se recaude dicho fondo y se sume al existente del período anterior. Este fondo se podrá utilizar para atender gastos de la comunidad de carácter urgente, y se podrá aplicar también para obras extraordinarias.

#### ORGANIZACIÓN DE LA COMUNIDAD E INCORPORACIÓN DE LAS NUEVAS TECNOLOGÍAS PARA LAS COMUNICACIONES

Se propone una reforma profunda de la organización de la comunidad, que incorpora la supresión de la obligación de la doble convocatoria para la celebración de las Juntas; flexibilización del régimen de asistencia y de adopción de acuerdos en relación con las mayorías exigidas y limitación de la exigencia de la unanimidad a supuestos concretos. Asimismo, se proponen medidas clarificadoras relativas a la identificación de los elementos comunes y privativos, procomunales y comunes de uso privativo, así como a la responsabilidad de los propietarios respecto de cada uno de ellos, a fin de evitar o reducir la conflictividad que en las comunidades se genera habitualmente respecto a éstos.

Es necesaria la incorporación de las nuevas tecnologías para la remisión de las convocatorias, de las actas y los requerimientos promoviendo así las mejoras en la comunicación, el ahorro económico y la rapidez, sin merma de las garantías necesarias. Se propone que la asistencia a la junta se pueda realizar por otros medios telemáticos de comunicación, entre ellos, que se pueda participar virtualmente, con lo que se fomentaría la implicación directa de los propietarios en la toma de decisiones comunes.

Sobre la mediación y arbitraje como sistemas alternativos y complementarios de resolución extrajudicial de conflictos, la propuesta es recoger, explícitamente, estos mecanismos de resolución en la Ley de Propiedad Horizontal, y los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas y su Consejo General promoverán la inclusión de cláusulas estatutarias en las Comunidades



de Propietarios que prevean dichas alternativas a la vía judicial en relación a conflictos todavía no surgidos, como medio eficaz de una efectiva implementación de tales sistemas.

## REGULACIÓN PROFESIONAL ADECUADA

El 80 % de los ciudadanos residen en inmuebles organizados en régimen de propiedad horizontal. Los Administradores de Fincas Colegiados son los responsables de su gestión y además del cuidado del principal bien material que tienen los ciudadanos: su vivienda. Estos profesionales ejecutan las actuaciones necesarias para el funcionamiento y mantenimiento de los servicios existentes en los diferentes edificios y urbanizaciones en régimen de propiedad o de arrendamiento, la convivencia de los vecinos y residentes y la conservación y mejora del patrimonio inmobiliario. Su actividad garantiza la correcta prestación de sus servicios esenciales, incluidos los de telecomunicación, su aprovechamiento y adaptación a la normativa de eficiencia energética y demás exigencias que requiere una normativa regulatoria en permanente revisión. Y con un volumen de actividad que, en su conjunto se estima en un 4% del PIB de nuestro país.

Los Administradores de Fincas Colegiados siempre han colaborado con la Administración para el impulso de todas las políticas que afectan a la vivienda. Para **Salvador Díez**, presidente del CGCAFE, “las crecientes obligaciones técnicas, jurídicas, laborales y fiscales que afectan al mundo inmobiliario requieren de una gestión profesional, eficaz, segura y responsable. Por todo ello, el CGCAFE solicita una regulación adecuada de la actividad de los Administradores de Fincas profesionales, su titulación necesaria y el establecimiento de la obligación de disponer de los seguros necesarios con la finalidad de que los ciudadanos y consumidores cuenten con las garantías necesarias y suficientes por los servicios que reciben”.

Para más información:

Dolores Lagar Trigo  
Gabinete de Comunicación CGCAFE  
Pza. Marqués de Salamanca, 10. 3º Izda.  
Tel.: 91 575 73 69 – 646854280  
[comunicacion@cgcafe.org](mailto:comunicacion@cgcafe.org)  
[www.cgcafe.org](http://www.cgcafe.org) @cgcafeaaff  
<https://www.facebook.com/cgcafeaaff.consejogeneral>

