



[Ir a canal hogar](#)

[Ir a pisos.com](#)

- [Noticias](#)
- [Vivienda](#) | [Estadísticas](#) | [Alquiler](#) | [Local](#) | [Hipotecas](#) | [Más actualidad](#)
- [Reportajes](#)
- [Entrevistas](#)
- [Opinión](#)
- [Blogs](#)
- [Guías](#)
- [Ayudas a la vivienda](#)

Buscar noticias...



Viviendas en Venta



- [A Coruña](#)
- [Álava](#)
- [Albacete](#)
- [Alicante](#)
- [Almería](#)
- [Andorra](#)
- [Asturias](#)
- [Ávila](#)
- [Badajoz](#)
- [Balears](#)
- [Barcelona](#)
- [Burgos](#)
- [Cáceres](#)
- [Cádiz](#)
- [Cantabria](#)
- [Castellón](#)
- [Ceuta](#)
- [Ciudad Real](#)
- [Córdoba](#)
- [Cuenca](#)
- [Girona](#)
- [Granada](#)
- [Guadalajara](#)
- [Guipúzcoa](#)
- [Huelva](#)
- [Huesca](#)
- [Jaén](#)
- [La Rioja](#)
- [Las Palmas](#)
- [León](#)
- [Lleida](#)
- [Lugo](#)
- [Madrid](#)
- [Málaga](#)
- [Melilla](#)
- [Murcia](#)
- [Navarra](#)
- [Ourense](#)
- [Palencia](#)
- [Pontevedra](#)
- [Salamanca](#)
- [S.C. de Tenerife](#)
- [Segovia](#)
- [Sevilla](#)
- [Soria](#)
- [Tarragona](#)
- [Teruel](#)
- [Toledo](#)
- [Valencia](#)
- [Valladolid](#)
- [Vizcaya](#)
- [Zamora](#)
- [Zaragoza](#)

- [Obra Nueva](#)
- [Viviendas en Venta](#)
- [Viviendas en Alquiler](#)
- [Terrenos](#)
- [Locales y Oficinas](#)
- [Naves](#)
- [Parking](#)

REPORTAJES

[La difícil regulación de la convivencia vecinal](#)

La Ley de Propiedad Horizontal supuso un punto de inflexión en la convivencia en las comunidades de propietarios, ahora se plantea una nueva revisión para solventar algunos problemas de difícil solución.

01 de Noviembre, 2010
 Valoración:
 ★★★★★
 0 (0 votos)

2 Comentarios

🖨️ ✉️ 📄 🏠 A+ A-

E. ALIAGA - La regulación de la convivencia vecinal data de hace 50 años cuando se aprobó la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. Con posterioridad, **en abril de 1999 se aprobó la actual ley que introdujo importantes cambios** para solucionar uno de los principales problemas que afectan a las comunidades de propietarios, la morosidad.

Esta reforma se llevó a cabo a raíz de la primera Iniciativa Legislativa Popular presentada en España, a instancias de los administradores de fincas. Avalada por más de 800.000 firmas esta ley fue aprobada por unanimidad de los grupos parlamentarios, lo que **“permitió que se recuperara el 83% de la deuda de las comunidades de propietarios sólo cinco años después”**, según el Colegio Profesional de Administradores de Fincas de Madrid.

Si en aquellos momentos la deuda de los morosos había alcanzado los 180 millones de euros de mora, en el primer semestre de este año alcanzaba al 18% de las comunidades, según los últimos datos facilitados por la Asociación para el Fomento del Alquiler y Acceso a la Vivienda (Arrenta), porcentaje dos puntos por encima del registrado hace un año. Los efectos de la crisis se notan también aquí, pues las dificultades de los propietarios de viviendas para hacer frente a los gastos vinculados con la vivienda se cifraban, en la última encuesta del Eurobarómetro de la Comisión Europea, en **un 9% de españoles que creía que tendría que dejar la casa en la que vive por no poder pagarla**.

Revisión de la unanimidad

Otra de **las novedades que trajo la modificación de esta normativa fue la regulación del régimen de la unanimidad**, modificado posteriormente como consecuencia de la aprobación en diciembre del año pasado de la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

El artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal regula en tres apartados cómo se tomarán los acuerdos de la Junta de Propietarios, exigiendo la unanimidad sólo para “los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad”. En la última modificación de este artículo se reconoce que para “el establecimiento o supresión de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos (para los que se requiere unanimidad), sólo **se requerirá 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”.

Cambios pendientes

La publicación de la norma, en julio de 1960, fue defendida, entre otros, por el entonces Rector de la Universidad de Murcia, Manuel Battle, considerado uno de los padres de la Ley. Pese a ser una Ley que contiene sólo 24 artículos, su interpretación ya ha sido objeto de debate por las diferentes Audiencias Provinciales. El mismo Vicente Magro Servet, presidente de la Audiencia Provincial de Alicante, ha recogido hasta 800 dudas que plantea la LPH vigente.

La aplicación de la última ley vigente desde 1999 ha dejado constancia de **la necesidad de cambiar alguno de sus preceptos, según los administradores de fincas**. Las sentencias contradictorias dictadas por las distintas Audiencias Provinciales son prueba de esta necesidad.

Así por ejemplo, desde el Colegio de Administradores de Fincas demandan medidas de reforma en el fondo de reserva que la Ley obliga pasando del 5% actual al 10%, y que se obligue a las comunidades a su depósito. Este fondo de reserva regulado en el artículo 9 de la Ley establece la obligación a todos los propietarios de **“contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva** que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, **estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5%** de su último presupuesto ordinario. No obstante, los administradores reconocen que el fondo es insuficiente si se trata de atender convenientemente las obras de conservación y mantenimiento de la finca.



Por una regulación justa.



El administrador de fincas es la máxima garantía de una gestión eficaz y profesional.

Palabras clave

[administrador fincas](#), [comunidad propietarios](#), [ley propiedad horizontal](#), [presidente comunidad...](#)

Haciendo un poco de historia, la aprobación de la Ley de 1960 también encontró sus reticencias porque algunos expertos alertaban de lo “perverso” de la publicación de una Ley de aquellas características. **El problema de fondo no era otro que la dificultad de compartir la propiedad** “que nunca ha sido visto con buenos ojos en nuestra cultura”.

Ante este panorama, no eran pocas “las voces que presagiaban la intensificación hasta el infinito de los litigios originados en las comunidades de propietarios, verdaderos semilleros de pleitos; para otros, **aquella entelequia jurídica –la Propiedad Horizontal- desencadenaría la paralización de la circulación de la propiedad** en el tráfico inmobiliario, por el colapso que supondría la ausencia de transmisiones “al disponer todas las familias de una vivienda”; los menos, en cambio, anunciaban el desarrollo de un modelo de ciudad en que la ausencia de disciplina, ornato y decoro camparían a sus anchas”, según los administradores de fincas.

Regulación comunitaria

A estas alturas, **la regulación de la propiedad horizontal es una realidad perfectamente aceptada por todos**, de hecho como afecta al 85% de la población española que vive en edificios de comunidades de propietarios, la normativa es, de un modo u otro, conocida.

Además, todos los estados miembros de la UE comparten los mismos sistemas de gestión de la copropiedad inmobiliaria aunque difiere en la regulación de la profesión de administradores de fincas: **Bélgica, Holanda y Portugal la regulan en sus Códigos Civiles** y España, Reino Unido y Alemania tienen leyes específicas. Surge aquí una demanda por parte del Colegio de Administradores de Fincas de fijar una cualificación profesional del administrador común en todos los países de la UE, acorde a los tiempos modernos.

Desde el Colegio reconocen que “la figura del administrador de fincas, como la máxima garantía de una gestión eficaz y profesional, ha quedado desnaturalizada por el Derecho Español, a favor del presidente de la comunidad, en quien recae la responsabilidad de la representación asamblearia. Por ello, y en beneficio de todos los administrados, es importante ampliar por Ley las facultades del administrador”.

El gran reto al que se enfrenta la Ley actual es proporcionar a los propietarios los canales informativos y jurídicos necesarios para acometer las rehabilitaciones a que obliga en muchos casos las normas urbanísticas de las provincias en donde radican la fincas, según el Colegio de Administradores de Fincas. La aplicación de medidas de eficiencia energética y de aislamiento térmico y acústico, así como la supresión de las barreras arquitectónicas son algunos de los problemas a los que tiene que responder la ley.

Anuncios Google

[Asesoramiento vecinos](#)

Resolvemos sus dudas en materia de comunidad de vecinos. 902.530.197
www.legalitas.com/comunidad_vecinos

[Pisos en Navalcarnero](#)

Junto al Pinar de Navalcarnero 3 dormitorios,piscina, paddle
www.lasterrazasdelpinar.com

[Asesoría Gestión Integral](#)

Empresas. Entidades Conservación. Comunidades.Experiencia y eficacia.
www.asesorialisboa.com

[2] Comentarios

1

rosarin

03/11/2010

que se debe hacer con una inquilina que debe un año de comunidad y no paga porque no quiere porque no vive en el piso vive en una residencia pero paga luz agua telefono y la comunidaa no quiere pagarla la comunidad este legalizada que debemos hacer

2

charo

05/11/2010