

Estimado Suscriptor,

Le comunicamos las últimas NOVEDADES PH que hemos incluido esta semana en www.phconsultas.com y que puede comprobar en la ventana Novedades PH, así como preguntas en los árboles de LPH y Ley 5/2006 de Cataluña:

Hemos introducido el número de la pregunta concreta para hacer más fácil la localización de la duda en el artículo y subrama correspondiente.

- 1** Nulidad de pleno derecho del cargo de presidente no propietario. Análisis de la sentencia del TS de 23 de septiembre de 2015. (Ver en Novedades PH en art. 13 LPH. Ver también en art. 13 LPH en subrama de la designación de presidente. Pregunta nº 2.)
- 2** ¿Cuál es el plazo de prescripción de la acción por reparación defectuosa en los casos de obras de reforma y/o rehabilitación? (Ver rama de CUESTIONES SOBRE RESPONSABILIDADES EN LA LEY ORGANICA DE LA EDIFICACION. Pregunta nº 8.)
- 3** Para hacer el cálculo de los quorum cualificados o el de mayoría simple ¿se computan los propietarios morosos o no se tienen en cuenta? (Ver art. 17 LPH en subrama de cuestiones sobre computo de votos. Pregunta nº 24)
- 4** ¿Debe pedir autorización a la junta un comunero que pretende poner un montacargas en fachada para hacer obra en su inmueble? (Ver art. 9 LPH en subrama de Respetar instalaciones generales. Pregunta nº 16).
- 5** ¿Cuál es el quorum para instalar cámaras en el garaje? (Ver art. 17 LPH en subrama de cuestiones de vigilancia y videovigilancia. Pregunta nº 23).
- 6** Si en los estatutos se recoge que los locales no pagan los gastos de ascensor ¿Deben pagar los gastos derivados de una inspección del ascensor y las modificaciones que se les obliga llevar a cabo? (Ver en art. 17 LPH en subrama de cuestiones sobre ascensores. Pregunta nº 135).
- 7** ¿Se debe celebrar una junta a la que asiste un solo propietario? (Ver art. 15 LPH en subrama de asistencia a junta. Pregunta nº 97).
- 8** ¿Puede por acuerdo de junta dejar de limpiarse el garaje de una comunidad si la mayoría de los titulares de plazas de garaje adeudan gastos comunes? (Ver art. 9 LPH en subrama de obligación al pago de gastos comunes. Pregunta nº 274).
- 9** Si en una comunidad se aprobó una derrama de ejecución de obra y esta se ha retrasado en el inicio de su ejecución ¿Pueden pedir algunos comuneros la devolución de lo pagado o que se les compense con los recibos de pago de la siguiente cuota corriente de pago? (Ver art. 9 LPH en subrama de obligación al pago de gastos comunes. Pregunta nº 275).
- 10** Una entidad financiera o un tercero, en ejecución o en subasta de una vivienda en régimen de propiedad horizontal se la adjudica (ese tercero es el acreedor no un cesionario del remate) y cuando va a tomar posesión esta se paraliza porque el ejecutado/deudor está incluido en el "grupo" de personas protegidas por la ley 1/2013 (su art 1º) hoy como se sabe ampliado por 2 años más, por la ley de " la segunda oportunidad ". Pues bien, si en esa vivienda se producen daños a elementos comunes (tengamos por caso, una filtración de agua por una rotura de tubería de esa vivienda que filtra hasta el zaguán y ascensor) ¿Es responsable la entidad financiera o el acreedor de ese deudor? (Ver en art. 9 en subrama Mantener en estado de conservación piso. Pregunta nº 28).