

Subject: RE: RV: Re[4]: LPH COMMUNITY PROBLEMS
From: mar@sol-4gestion.com
Sent: 17/7/26, 08:12:49
To: "Mark" <m_vanbellen@hotmail.com>;

Dear Mark,

Thank you for your detailed message. I have reviewed the points you raised regarding Sub-budget B (Localized Infrastructure) and Sub-budget C (Electricity/Street Lighting), and I will give you my legal opinion based strictly on the Horizontal Property Law (LPH) and the Master Deed.

1. Sub-budget B – Insurance Rider and Internal Pest Control

For a cost to be treated as a “differentiable service” under Article 17 of the LPH, it must benefit a specific group of owners **exclusively and without any doubt**. If the benefit is direct for some owners but indirect for others, or if the service protects or stabilizes any part of the community’s essential infrastructure, then it is legally considered a **general common expense**.

In this case:

- The underground water network is defined in the Master Deed as part of the essential common conduits. Even if certain sections run beneath the private road network, any failure or leakage can affect the overall supply, pressure, or stability of the system. This means the benefit is not exclusive to the inner properties.
- Pest control inside the private road network also produces indirect benefits for the entire community, because infestations do not remain confined to one sector.

For these reasons, **Sub-budget B cannot be legally structured to exclude the 10 public-road villas**, unless a technical report proves—without any doubt—that the insurance rider and the pest control service benefit only the inner properties and have zero impact on the rest of the community. In practice, such a scenario is highly unlikely.

2. Sub-budget C – Electricity and Street Lighting

Electricity can only be divided into separate cost allocations if each type of consumption is measured independently. This requires **separate meters** for each service (pool pump, street lighting, etc.).

Without independent metering:

- The electricity bill remains a single, indivisible common expense.
- It cannot be legally split or reassigned based on estimates or administrative percentages unless the community reaches **unanimous agreement**.

Therefore, **Sub-budget C can only be differentiated if separate meters are installed**.

If the supplier confirms that independent metering is possible, then the community may consider restructuring the electricity costs accordingly.

I hope that I send you all the answer that you need,

Saludos / Regards



Mar Bascuñana Garcia
CEO/COE - Abogada - Asesora fiscal
CEO/COE - Solicitor - Tax consultant

✉ mar@sol-4gestion.com
☎ +34 96 671 5181 📞 +34 650 817 695
🌐 www.sol-4gestion.com
📍 C/Aneto 1, Local nº 3, box 52 Benimar /
03178 - Benijófar (Alicante)
🕒 **Monday to Friday:** 08:00 - 15:00
August: Monday to Friday: 09:00 - 14:00
We can attend you at different times with previous appointment



La información contenida en este mensaje y los archivos adjuntos es confidencial, cualquier modificación, retransmisión, difusión u otro uso de esta información por personas o entidades distintas a las personas a la que va dirigida está prohibida salvo que esté autorizado expresamente por el emisor del mensaje. Si recibe este mensaje por error, por favor borre el mensaje de cualquier ordenador sin copiarlo ni comunicarlo e informe al emisor del mismo. Aunque SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL ha adoptado las precauciones necesarias, recomendamos adopte las medidas oportunas para comprobar que no existen, en este mensaje, elementos que puedan afectar a su equipo informático. SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL no aceptará ninguna responsabilidad acerca de los daños o pérdidas que pudieran producirse por este motivo. Asimismo, le informamos que las manifestaciones contenidas en el mensaje son responsabilidad exclusiva y personal de quien lo envía.

Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, en relación con los datos objeto del tratamiento, ante el responsable del tratamiento SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL "SOL 4 GESTIÓN", en la dirección C/ ANETO 1 LOCAL COMERCIAL 3 BENIMAR 03178 - BENIJOFAR (ALICANTE), o por correo electrónico a info@sol-4gestion.com, adjuntando copia de su DNI o documento acreditativo equivalente o cualquier forma de identificación inequívoca válida, o directamente ante el delegado de protección de datos: Datos de contacto Delegado de Protección de Datos: Teléfono: 984283532 Correo electrónico: delegadoprotecciondatos@prodasva.org. En caso de que no haya obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos, podrá presentar una reclamación ante la Autoridad de Control en materia Protección de Datos competente, siendo ésta la Agencia Española de Protección de Datos, y cuyos datos de contacto están accesibles en <https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/vistas/formNuevaReclamacion/reclamacion.jsf>

De: Mark <m_vanbellen@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 16 de julio de 2026 10:44
Para: mar@sol-4gestion.com
Asunto: Re: RV: Re[4]: LPH COMMUNITY PROBLEMS

Subject: RE: RV: Re: LPH COMMUNITY PROBLEMS – Clarification on Sub-budgets

Dear Mar,

Thank you very much for your exceptionally clear and prompt legal summary. It is highly reassuring to receive your confirmation that our 76.33% majority satisfies the 3/5 threshold required under the LPH to legally create separate sub-budgets for differentiable services without needing 100% unanimity.

Regarding Point 3, I completely understand that under the Master Deed, core utility conduits are technically classified as common elements. However, I would like to clarify two specific operational distinctions regarding our proposed **Sub-budget B (Localized Infrastructure)** to see if they can be unbundled under the exact same 3/5 majority rule mentioned in Point 4:

1. **The Insurance Premium:** The community's base legally required policy costs €522.65, which every owner happily contributes to via their standard coefficients. At a previous AGM, the community voted to upgrade to an enhanced commercial

policy that features a specialized rider costing an extra €1,238.75 specifically to cover underground water pipe leakages beneath the private road network. This policy was put in place and has already been utilized. However, this extra €1,238.75 premium was originally agreed upon under the old, flat-rate equal fee system. Because the 10 public-road villas have their utility connections outside this estate envelope and do not connect to these private lines, this extra premium serves the *sole physical benefit* of the inner properties.

2. **Pest Control:** The local Ayuntamiento carries out mandatory pest control on our public roads for cockroach management. The community budget line for pest control is being spent strictly inside the private road network to treat the inner quad sectors.

Given that these specific lines are easily isolated and function as "differentiable services" rather than global baseline maintenance, is it your legal opinion that our 3/5 majority can structure **Sub-budget B** so that the 10 public-road villas carry a **€0.00 liability**?

Mechanically, this would mean the remaining 26 properties absorb 100% of this specific devolved pot using their scaled coefficients.

The Electricity/Street Lighting Suministros (Sub-budget C):

Regarding the shared electricity meter, we have formally asked the administrator to request an official calculation from the electricity supplier to demonstrate the true power split between the pool pump and the street lighting. Because the streetlights are modern, low-consumption LEDs, we anticipate the true percentage for the lights will be minimal compared to the heavy pool filtration pump.

Depending on the outcome of that official calculation, we would like to know if our 3/5 majority allows us to put forward **two specific proposals** at a future general meeting:

- **Proposal 1 (If the calculation confirms heavy pool use):** We offload 100% of the single utility meter bill directly into the pool budget, as it is the primary user and the meter's primary purpose.
- **Proposal 2 (If the streetlight amount is small but verified):** We mathematically isolate just that minor lighting fee and move it directly into the devolved private road Infrastructure Pot (Sub-budget B). This would ensure the 10 public-road villas are completely exempted from any communal electricity billing, while the inner-ring properties who benefit from the streetlights cover their proportionate share.

We would be very grateful for your confirmation on whether these specific dual proposals can be legally put to a vote, and we welcome your fee estimate for providing the technical and legal report to present at a future EGM.

Kind regards,

Mark van Bellen

Asunto: RE: RV: Re: LPH COMMUNITY PROBLEMS – Aclaración sobre Subpresupuestos

Estimada Mar,

Como nota aclaratoria, deseo mencionar que he utilizado herramientas de Inteligencia Artificial para investigar la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia aplicable, cruzando estos datos con las actas y escrituras de nuestra comunidad. He incluido los términos y referencias legales correspondientes para facilitar la revisión técnica por parte de Mar.

Muchas gracias por su resumen legal, el cual es excepcionalmente claro y rápido. Es

muy tranquilizador recibir su confirmación de que nuestra mayoría del 76,33% cumple con el umbral de 3/5 requerido por la LPH para crear legalmente subpresupuestos independientes para servicios diferenciables, sin necesidad de unanimidad del 100%.

Respecto al Punto 3, entiendo perfectamente que según la Escritura, las conducciones básicas de servicios se clasifican técnicamente como elementos comunes. Sin embargo, me gustaría matizar dos distinciones operativas específicas relativas a nuestro **Subpresupuesto B (Infraestructura Localizada)** para ver si pueden desglosarse bajo la misma regla de mayoría de 3/5 mencionada en su Punto 4:

1. **La Prima del Seguro:** El seguro base legal de la comunidad cuesta 522,65 €, al cual todos los propietarios contribuyen mediante sus coeficientes ordinarios. En una junta ordinaria anterior (AGM), la comunidad votó a favor de mejorar la póliza a un seguro comercial que incluye un recargo especializado de 1.238,75 € específicamente para cubrir fugas de tuberías de agua bajo el vial privado. Esta póliza se contrató y ya se ha utilizado. Sin embargo, este extra de 1.238,75 € se acordó originalmente bajo el antiguo sistema de reparto lineal de cuotas iguales. Dado que las 10 villas de la vía pública tienen sus conexiones fuera de este entorno y no se conectan a estas líneas privadas, esta prima extra sirve para el *beneficio físico exclusivo* de las propiedades interiores.
2. **Control de Plagas:** El Ayuntamiento local realiza el control obligatorio de plagas (cucarachas) en nuestras vías públicas exteriores. La partida del presupuesto comunitario para control de plagas se destina estrictamente al interior del vial privado para tratar los sectores internos de los 'quads'.

Dado que estas partidas específicas son fácilmente aislables y funcionan como "servicios diferenciables" en lugar de un mantenimiento global ordinario, ¿es su opinión jurídica que nuestra mayoría de 3/5 puede estructurar el **Subpresupuesto B** de modo que las 10 villas de la vía pública tengan una **responsabilidad de 0,00 €**? Mecánicamente, esto significaría que las 26 propiedades restantes absorberían el 100% de este pote desglosado específico utilizando sus coeficientes recalculados a escala.

Suministro Eléctrico / Alumbrado (Subpresupuesto C):

Respecto a su apunte sobre el contador de luz compartido, hemos solicitado formalmente al administrador que pida un cálculo oficial a la compañía eléctrica para demostrar el desglose real del consumo entre la bomba de la piscina y las farolas de los viales. Dado que las farolas son de tecnología LED de muy bajo consumo, anticipamos que el porcentaje real de las luces será mínimo en el conjunto total.

Dependiendo del resultado de dicho cálculo oficial, quisiéramos saber si nuestra mayoría de 3/5 nos permitiría presentar **dos propuestas específicas** en una futura junta general:

- **Propuesta 1 (Si el cálculo confirma el uso pesado de la piscina):** Trasladar el 100% de la factura del contador único directamente al presupuesto de la piscina por ser el usuario principal y la finalidad del suministro.
- **Propuesta 2 (Si el coste de las farolas es pequeño pero verificado):** Aislar únicamente esa cuantía menor de alumbrado y moverla directamente al subpresupuesto desglosado de infraestructura del vial privado (Subpresupuesto B). Esto aseguraría que las 10 villas exteriores queden 100% exoneradas de cualquier pago eléctrico, mientras que las de la zona interior que disfrutan de las farolas cubran su parte proporcional.

Agradeceríamos enormemente su confirmación sobre si estas dos propuestas específicas pueden someterse legalmente a votación, y quedamos a la espera de su

estimación de honorarios para la elaboración del informe técnico y jurídico para presentarlo en una junta extraordinaria.

Atentamente,

----- Original Message -----

From mar@sol-4gestion.com

To m_vanbellen@hotmail.com

Date 16/7/26, 08:20:34

Subject RV: Re[4]: LPH COMUNITY PROBLEMS

Dear Mark,

Legal Summary of Your Inquiry

After reviewing both the Master Deed (División Horizontal) and the official EGM minutes, I can confirm the following essential points:

1. The community is legally divided into two distinct groups:
 - **16 “quads” (Altos de la Marquesa QSD-2):** These properties have an exclusive communal pool. They hold both general coefficients and pool coefficients, and they are legally obliged to contribute to all pool-related expenses.
 - **21 “villas” (Rojales Hills QSD-2):** These properties do not belong to the pool sub-community. They only have general coefficients and cannot be legally required to pay for the pool. They may participate voluntarily, but never obligatorily.
2. General community expenses must be distributed strictly according to the deed coefficients, unless the community unanimously agrees to use a different system. The EGM minutes explicitly confirm that the community must return to coefficient-based distribution because unanimity was not achieved.
3. It is not legally possible to exclude the 10 public-road villas from infrastructure-related expenses. The Master Deed defines water, electricity, and service conduits as compulsory common elements for the entire community. Any exclusion would legally require unanimity, which is practically unattainable.
4. It is legally possible to create separate sub-budgets for “differentiable services” (for example, the electricity meter that primarily serves the pool, or internal street lighting). These types of adjustments require a 3/5 majority. With 76.33% of the community quotas, this majority is satisfied.
5. Pool expenses must continue to be paid exclusively by the 16 quads, unless a villa voluntarily opts in. This obligation cannot be altered without unanimity.

If you would like a **technical and legal report** detailing how these sub-budgets can be structured and presented at a future EGM, I can provide a fee estimate for that work. Once approved, I will proceed with the full preparation.

Saludos / Regards



Mar Bascuñana Garcia
CEO/COE - Abogada - Asesora fiscal
CEQ/COE - Solicitor - Tax consultant

■ mar@sol-4gestion.com
☎ +34 96 671 5181 📞 +34 650 817 695
🌐 www.sol-4gestion.com
📍 C/Aneto 1, Local nº 3, box 52 Benimar /
03178 - Benijófar (Alicante)
🕒 **Monday to friday:** 08:00 - 15:00
August: Monday to friday: 09:00 - 14:00
We can attend you at different times with previous appointment

La información contenida en este mensaje y los archivos adjuntos es confidencial, cualquier modificación, retransmisión, difusión u otro uso de esta información por personas o entidades distintas a las personas a la que va dirigida está prohibida salvo que esté autorizado expresamente por el emisor del mensaje. Si recibe este mensaje por error, por favor borre el mensaje de cualquier ordenador sin copiarlo ni comunicarlo e informe al emisor del mismo. Aunque SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL ha adoptado las precauciones necesarias, recomendamos adopte las medidas oportunas para comprobar que no existen, en este mensaje, elementos que puedan afectar a su equipo informático. SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL no aceptará ninguna responsabilidad acerca de los daños o pérdidas que pudieran producirse por este motivo. Asimismo, le informamos que las manifestaciones contenidas en el mensaje son responsabilidad exclusiva y personal de quien lo envía.

Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, en relación con los datos objeto del tratamiento, ante el responsable del tratamiento SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL "SOL 4 GESTIÓN", en la dirección C/ ANETO 1 LOCAL COMERCIAL 3 BENIMAR 03178 - BENIJOFAR (ALICANTE), o por correo electrónico a info@sol-4gestion.com, adjuntando copia de su DNI o documento acreditativo equivalente o cualquier forma de identificación inequívoca válida, o directamente ante el delegado de protección de datos: Datos de contacto Delegado de Protección de Datos: Teléfono: 984283532 Correo electrónico:

delegadoprotecciondatos@prodasva.org. En caso de que no haya obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos, podrá presentar una reclamación ante la *Autoridad de Control en materia Protección de Datos competente*, siendo ésta la *Agencia Española de Protección de Datos*, y cuyos datos de contacto están accesibles en <https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/vistas/formNuevaReclamacion/reclamacion.jsf>

De: Mark <m_vanbellen@hotmail.com>

Enviado el: lunes, 13 de julio de 2026 11:36

Para: SOL-4 GESTION INVESTMENT & CONSULTING <info@sol-4gestion.com>

Asunto: Re[4]: LPH COMMUNITY PROBLEMS

(Spanish version below!)

Subject: RE: Re: LPH COMMUNITY PROBLEMS – Documents for Review (Plot 159)

Dear Nieves,

(As a note of clarification, I would like to mention that I have used Artificial Intelligence tools to research the Horizontal Property Law and applicable jurisprudence, cross-referencing this data with our community's minutes and deeds. I have included the corresponding legal terms and references to facilitate Mar's technical review.)

Thank you for your response. To help Mar review our situation easily without overloading her with documents, I have attached just the two essential files requested:

1. **The Official EGM Minutes (Issued 30/06/2026):** Attached in Spanish, showing how the general budget was recorded using raw coefficients (Sepin).
2. **The 2003 Master Deed (División Horizontal):** Specifically **Pages 7, 27, and 30**, which confirm that the community pool operates as an exclusive, unbundled

ledger under the deed rules (Sepin). We highlight this because it establishes the legal precedent that our community budget can be structured into distinct, separated accounts based on ownership and utility (Sepin, Mundo Jurídico).

To explain our proposal clearly, our current general budget total is **€6,450.13** (Sepin). We want to know if we are within our legal rights under the Horizontal Property Law (LPH) to divide this general budget into three separate sub-budgets (*subpresupuestos*) based on real usage and layout utility (*Gasto por Utilidad*), as follows:

- **Sub-budget A (Global Base Overheads - €3,935.28):** Covering administration fees, taxes, bank charges, and base community insurance (Sepin). This applies to general maintenance and would be paid by all 37 owners via their standard deed coefficients (Sepin).
- **Sub-budget B (Localized Infrastructure - €1,238.75):** Covering the specialized underground pipeline insurance rider and road pest control (Sepin). This applies strictly to the 26 properties that physically connect to it (the 16 quads and the 11 inner-ring villas). Our research confirms that only these properties have their water meters in the community cupboards, meaning their private pipework runs under the private roads—the public-road villas do not. **Mechanically, because the 10 public-road villas are 100% exempt from this line, the deed quotas of the 26 remaining contributing properties would be scaled up proportionally to total a perfect 100% for this sub-budget column (Sepin).**
- **Sub-budget C (Communal Services & Utility Correction):** Correcting the shared electricity meter allocation (€1,056.00) (Sepin). This single physical utility meter exists primarily to serve the heavy consumption of the communal pool filtration pump, which is the principal user (Sepin). While the 11 inner-ring villas do derive a minor layout benefit from the street lamps, the 10 public-road villas derive absolutely zero utility as the lights sit entirely within or on the boundaries of the inner quad properties (Sepin). Because there are no individual sub-meters, this unverified 46% administrative percentage guess is legally unsound; it must either be mathematically adjusted based on true consumption or moved entirely into the pool ledger to ensure the public-road villas are not illegally charged (Sepin).

We are currently seeking clarification from the administrator on exactly what is covered under the new specialized insurance policy and the precise calculation formula used for the 46% electricity split (Sepin).

In the meantime, we would be very grateful if Mar could provide initial clarification on:

1. **The Correction Process:** Does our **76.33% quota majority** give us the legal right to implement these separate sub-budgets (including the scaled quota columns for Sub-budget B) via a standard floor vote at a future Extraordinary General Meeting (EGM)? Or is it likely that a formal legal process involving legal professionals must be followed? (Sepin)
2. **The Fee Estimate:** Could you please provide a basic price estimate for your standard advisory fees if we require formal guidance to move this forward?

Thank you for your time, and we look forward to hearing Mar's thoughts.

Mark

=====

Asunto: RE: Re: LPH COMMUNITY PROBLEMS – Documentos para Revisión (Parcela 159)

Estimada Nieves,

(Como nota aclaratoria, deseo mencionar que he utilizado herramientas de Inteligencia Artificial para investigar la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia aplicable, cruzando estos datos con las actas y escrituras de nuestra comunidad. He incluido los términos y referencias legales correspondientes para facilitar la revisión técnica por parte de Mar.)

Gracias por su respuesta. Para facilitar la revisión de Mar sin sobrecargarla de documentación, adjunto únicamente los dos documentos fundamentales solicitados:

1. **El Acta Oficial de la Junta Extraordinaria (Emitida el 30/06/2026):** Adjunta en español, que muestra cómo se aprobó el presupuesto único mediante coeficientes (Sepin).
2. **La Escritura de División Horizontal de 2003:** Específicamente las **Páginas 7, 27 y 30**, que establecen que el fondo de la piscina es legalmente exclusivo de los 'quads' (Sepin). Destacamos esto porque fija el precedente en las escrituras de que el presupuesto comunitario puede estructurarse en partidas diferenciadas según la titularidad y el uso (Sepin, Mundo Jurídico).

Para explicar la propuesta de forma sencilla, nuestro presupuesto general actual es de **6.450,13 €** (Sepin). Deseamos confirmar si tenemos derecho de ley bajo la LPH a dividir este presupuesto general en tres subpresupuestos independientes basados en el uso real y la utilidad (*Gasto por Utilidad*), de la siguiente manera:

- **Subpresupuesto A (Gastos Generales Base - 3.935,28 €):** Cubre administración, impuestos, comisiones bancarias y seguro base (Sepin). Corresponde al sostenimiento adecuado ordinario y sería pagado por los 37 propietarios mediante sus coeficientes ordinarios (Sepin).
- **Subpresupuesto B (Infraestructura Localizada - 1.238,75 €):** Cubre la prima del seguro especializado de tuberías subterráneas y el control de plagas local (Sepin). Esto aplica estrictamente a las 26 propiedades que se benefician físicamente de ello (los 16 'quads' y las 11 villas del anillo interior). Nuestra investigación confirma que solo estas propiedades tienen sus contadores de agua en los armarios comunitarios, por lo que sus tuberías privadas pasan bajo el vial privado—las villas exteriores de la vía pública no. **Mecánicamente, dado que las 10 villas exteriores están 100% exoneradas de esta partida, los coeficientes de las 26 propiedades contribuyentes restantes se recalcularán a escala de forma proporcional para sumar un 100% perfecto en esta columna presupuestaria (Sepin).**
- **Subpresupuesto C (Servicios Comunes y Corrección de Suministros):** Corrección del gasto del contador de electricidad compartido (1.056,00 €) (Sepin). Este único contador físico sirve principalmente al elevado consumo de la bomba de la piscina comunitaria, que es el usuario principal (Sepin). Si bien las 11 villas del anillo interior obtienen un beneficio menor de las farolas, las 10 villas exteriores de la vía pública no obtienen absolutamente ninguna utilidad, ya que las farolas se sitúan completamente dentro o en las lindes de las propiedades tipo 'quad' (Sepin). Al no existir contadores secundarios, este porcentaje estimado del 46% es jurídicamente infundado; o bien se ajusta matemáticamente según el consumo real, o bien se traslada por completo al presupuesto de la piscina para evitar que se cobre ilegalmente a las villas exteriores (Sepin).

Actualmente estamos solicitando aclaraciones al administrador sobre qué cubre exactamente la nueva póliza de seguro y la fórmula de cálculo utilizada para el reparto

del 46% de la luz (Sepin).

Mientras tanto, agradeceríamos enormemente que Mar nos aclarase inicialmente:

1. **El Proceso Mecánico:** ¿Nuestra **mayoría de cuota del 76,33%** nos otorga el derecho legal a implementar estos subpresupuestos desglosados (incluyendo las cuotas recalculadas a escala para el Subpresupuesto B) mediante un voto de mayoría simple en una futura Junta Extraordinaria (EGM)? ¿O es probable que tengamos que seguir un proceso judicial formal que requiera obligatoriamente la intervención de profesionales legales? (Sepin)
2. **Presupuesto de Honorarios:** ¿Podrían facilitarnos una estimación de sus honorarios estándar si necesitáramos asesoramiento formal para este asunto?

Muchas gracias por su tiempo. Quedamos a la espera de sus noticias.

Atentamente,

Mark

----- Original Message -----

From "SOL-4 GESTION INVESTMENT & CONSULTING" <info@sol-4gestion.com>

To "'Mark'" <m_vanbellen@hotmail.com>

Date 10/7/26, 08:42:06

Subject RE: Re[2]: LPH COMUNITY PROBLEMS

Good morning Mark

Could you send the agreement from the last meeting and mar can check it when finish with the tax, please !!

We keep in touch



M. Nieves Saez Vera

Recepcionista / Atencion clientes

Receptionist / Customer Service

info@sol-4gestion.com

+34 96 671 5181 +34 650 817 695

www.sol-4gestion.com

C/Aneto 1, Local nº 3, box 52 Benimal /
03178 - Benijófar (Alicante)

Monday to friday: 08:00 - 15:00

August: Monday to friday: 09:00 - 14:00

We can attend you at different times with previous appointment

La información contenida en este mensaje y los archivos adjuntos es confidencial, cualquier modificación, retransmisión, difusión u otro uso de esta información por personas o entidades distintas a las personas a la que va dirigida está prohibida salvo que esté autorizado expresamente por el emisor del mensaje. Si recibe este mensaje por error, por favor borre el mensaje de cualquier ordenador sin copiarlo ni comunicarlo e informe al emisor del mismo. Aunque SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL ha adoptado las precauciones necesarias, recomendamos adopte las medidas oportunas para comprobar que no existen, en este mensaje, elementos que puedan afectar a su equipo informático. SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL no aceptará ninguna responsabilidad acerca de los daños o pérdidas que pudieran producirse por este motivo. Asimismo, le informamos que las manifestaciones contenidas en el mensaje son responsabilidad exclusiva y personal de quien lo envía.

Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad de datos y a no ser objeto de decisiones individualizadas automatizadas, en relación con los datos objeto del tratamiento, ante el responsable del tratamiento SOL 4 GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL "SOL 4 GESTIÓN", en la dirección C/ ANETO 1 LOCAL COMERCIAL 3 BENIMAR 03178 - BENIJOFAR (ALICANTE), o por correo electrónico a info@sol-4gestion.com, adjuntando copia de su DNI o documento acreditativo equivalente o cualquier forma de identificación inequívoca válida, o directamente ante el delegado de protección

de datos: Datos de contacto Delegado de Protección de Datos: Teléfono: 984283532 Correo electrónico: delegadoprotecciondatos@prodasva.org. . En caso de que no haya obtenido satisfacción en el ejercicio de sus derechos, podrá presentar una reclamación ante la *Autoridad de Control en materia Protección de Datos competente*, siendo ésta la *Agencia Española de Protección de Datos*, y cuyos datos de contacto están accesibles en <https://sedeagpd.gob.es/sede-electronica-web/vistas/formNuevaReclamacion/reclamacion.jsf>

De: Mark <m_vanbellen@hotmail.com>

Enviado el: jueves, 9 de julio de 2026 14:20

Para: SOL-4 GESTION INVESTMENT & CONSULTING <info@sol-4gestion.com>

Asunto: Re[2]: LPH law

Dear Nieves,

Thank you for your reply.

We are seeking a preliminary review and legal confirmation regarding a community budget structure dispute under the Spanish Horizontal Property Law (LPH).

Historically, the general budget was divided equally between all properties under an informal agreement. However, a newcomer has recently forced the issue, requiring the strict application of the master deed quotas (cuotas de participación). This sudden shift is the direct reason why the detached villa owners are now looking to mitigate the significant financial increases imposed upon us.

Following an EGM on May 26th, the administration team applied a single-pot budget using these raw deed coefficients. This forces our public road-facing villas to contribute toward localized private road infrastructure, specialized underground pipe insurance, and courtyard pest control from which our plots derive zero usage, physical access, or utility.

Furthermore, the general budget allocates 46% of the electricity costs to the inner streetlights, despite the fact that there is only one single physical utility meter for the entire area, which primarily serves the heavy consumption of the communal pool pumps. These streetlights are also physically situated entirely within the quad property boundaries.

We require legal confirmation on the mechanical process to correct this. Specifically, we wish to confirm that under Article 17.7 and Article 9.1(e) of the LPH, the community possesses the legal right to unbundle these specific expenses into operational sub-budgets (a Three-Pot System) via a standard simple majority vote at a general meeting, without needing a 100% unanimous modification of the Master Deeds or resorting to court litigation.

We are currently consulting the wider group of detached villa owners (who collectively hold a 76.33% quota majority) to determine whether we will force an immediate general meeting to pass this system or proceed with a formal court challenge (Impugnación) within our 3-month legal window. We would appreciate knowing if your legal team, led by Mar Bascuñana, can provide this formal assessment and what your standard advisory fee structure would be.

Kind regards,

Mark

Spanish Version

Estimada Nieves,

Gracias por su respuesta.

Solicitamos una valoración preliminar y confirmación jurídica sobre un conflicto en la estructura presupuestaria de nuestra comunidad bajo la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). **Históricamente, el presupuesto general se dividía a partes iguales entre todas las propiedades en virtud de un acuerdo informal. Sin embargo, un nuevo propietario ha forzado recientemente el asunto, exigiendo la aplicación estricta de los coeficientes de las escrituras (cuotas de participación). Este cambio repentino es el motivo directo por el cual los propietarios de las villas independientes buscamos ahora mitigar los importantes incrementos económicos que se nos han impuesto.**

Tras una junta extraordinaria celebrada el 26 de mayo, la administración ha aplicado un presupuesto único utilizando estrictamente dichos coeficientes de participación de las escrituras. Esto obliga a nuestras villas orientadas hacia la vía pública exterior a pagar por el mantenimiento de viales privados internos, un seguro especializado de tuberías subterráneas y control de plagas de los cuales nuestras propiedades no obtienen ningún uso, acceso físico ni utilidad.

Además, el presupuesto general asigna un 46% del coste de electricidad a las farolas internas de los viales, a pesar de que existe un único contador físico de luz para todo el recinto, el cual sirve principalmente al elevado consumo de las bombas de la piscina comunitaria. Dichas farolas están situadas físicamente en su totalidad dentro de las propiedades tipo 'quad'.

Necesitamos confirmación jurídica sobre el proceso mecánico para corregir esto. Específicamente, deseamos confirmar que bajo el Artículo 17.7 y el Artículo 9.1(e) de la LPH, la comunidad tiene el derecho legal de desglosar estos gastos específicos en subpresupuestos operativos (un sistema de 3 potes) mediante un voto estándar de mayoría simple en una junta general, sin la necesidad de una modificación unánime del 100% de las Escrituras de División Horizontal ni de recurrir a litigios judiciales.

Actualmente estamos consultando al grupo de propietarios de villas independientes (que colectivamente ostentan una mayoría del 76,33% de las cuotas) para decidir si forzamos una junta extraordinaria inmediata para aprobar este sistema o si procedemos con una demanda judicial de impugnación dentro de nuestro plazo legal de 3 meses. Agradeceríamos saber si su equipo jurídico, dirigido por Mar Bascuñana, puede proporcionar esta evaluación formal y cuál sería su estructura de honorarios de asesoría estándar.

Atentamente,

Mark

----- Original Message -----

From "SOL-4 GESTION INVESTMENT & CONSULTING" <info@sol-4gestion.com>

To "Mark, All Tech Plus, Rojasles" <mark@all-tech-plus.com>

Date 1/7/26, 08:05:14

Subject RE: LPH law

Good morning Mark

I am Nieves

Could I know the problem you have in the community or what information you need to know to help to you , please !!

We keep in touch

M^a Nieves Sáez Vera

Customer Service Department Manager

SOL-4GESTIÓN INVESTMENT AND CONSULTING SL

 [966715181](tel:966715181) | [650817695](tel:650817695)
 info@sol-4gestion.com

 <http://sol-4gestion.com>

 **Cl/ Aneto 1 L.3 Benimar I 03178
BENIJÓFAR**

De: Mark, All Tech Plus, Rojasles <mark@all-tech-plus.com>

Enviado el: martes, 30 de junio de 2026 21:22

Para: Mar Bascuñana Garcia <info@sol-4gestion.com>

Asunto: LPH law

Hi Mar, are you able to potentially help with an issue with regard to our community and the LPH horizontal property, or do you know of anyone locally who specialises in this and ideally speaks English?

Many thanks

Mark