

Preguntas y Respuestas Frecuentes sobre la Ley de Propiedad Horizontal

1 En los supuestos en los que no es aplicable el quórum de los 30 días regulado en el art. 17.8 de la LPH, al no poder en estos casos tenerse en cuenta el voto de los ausentes, ¿es necesario que para la adopción del acuerdo voten a su favor el día la junta dicho quórum?

En virtud del art. 17.8 de la LPH, "salvo en los 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, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción". En consecuencia se generaliza la regla de que los propietarios no asistentes que no manifiesten su discrepancia en 30 días se entiende que votan a favor del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, excepto para:

- a) Supuestos regulados en el art. 17.1 por ejemplo infraestructuras acceso telecomunicaciones o nuevos suministros energéticos colectivos. El quórum de 1/3 de propietarios que representen 1/3 de las cuotas de participación deberá obtenerse en la propia Junta de Propietarios, referenciado sobre la totalidad de propietarios y el 100 % de las cuotas de participación y no sobre los propietarios asistentes y cuotas representadas en la Junta General de Propietarios.
- b) Cuando se trata de actuaciones de aprovechamiento privativo (art.17.3). El quórum de 1/3 de propietarios que representen 1/3 de las cuotas de participación deberá obtenerse en la propia Junta de Propietarios, referenciado sobre la totalidad de propietarios y el 100 % de las cuotas de participación y no sobre los propietarios asistentes y cuotas representadas en la Junta General de Propietarios.
- c) Para el resto de acuerdos no contemplados o enumerados en el artículo 17, en segunda convocatoria se adoptarán por mayoría de los asistentes (art. 17.7), siempre que representen la mitad del valor de las cuotas de participación. En este supuesto se encuentran 4 situaciones básicas para el desenvolvimiento ordinario de las comunidades de propietarios como la aprobación de los gastos del ejercicio vencido, la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio en curso, la renovación de cargos y la ratificación de los errores o defectos de las actas. En este supuesto la mayoría de propietarios y cuotas participación se refiere sobre los asistentes y cuotas representadas en la Junta General de Propietarios.

A modo de resumen, aunque este plazo de 30 días es aplicable, salvo las excepciones enumeradas, a los supuestos regulados en el artículo 17, sólo tendrá efectos prácticos en los acuerdos que requieren para su aprobación:

- a) Unanimidad, 17.6.
- b) Las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas de participación, artículos 10.3 b), 17.3 y 17.4.
- c) La mayoría de la totalidad de propietarios y cuotas, artículo 17.2.

En estos tres supuestos la voluntad de la Junta de Propietarios se forma en dos momentos: primero, en la Junta General de Propietarios se adoptará el acuerdo correspondiente por al

menos la mayoría de propietarios presentes en la junta que representen igualmente mayoría de cuotas de participación; segundo, notificada el acta de la Junta y dentro del citado plazo de 30 días, los propietarios ausentes que no manifiesten su discrepancia en 30 días se entiende que votan a favor del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios. Los propietarios discrepantes deberán remitir por escrito al Secretario su oposición al acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios. Transcurrido el plazo de los 30 días, deberá efectuarse el recuento definitivo, comunicar a todos los propietarios si el acuerdo se ha adoptado al haberse obtenido o no el quórum necesario y efectuar una diligencia de subsanación o aclaración al acta de la Junta de Propietarios para que quede constancia de este último extremo.

Destacamos que en los supuestos regulados en el art. 17.4, se sigue aplicando el plazo de los 30 días para aquellos propietarios ausentes el día de la junta de forma que podrán manifestar su discrepancia al acuerdo adoptado en el plazo de los 30 días y, en caso contrario, su voto se computará favorable.

En el caso de que manifieste su discrepancia, si el importe de la obra, servicio o instalación supera el importe de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, no deberá contribuir a su pago.

2 Cuando son obras de obligado cumplimiento del art. 10.1 LPH, ¿quién debe autorizarlas? Si hay fondos para ejecutarlas, ¿debe el presidente o el administrador aprobar su ejecución y disponer de dichos fondos sin la autorización de la junta?

Aunque sean obras de obligado cumplimiento para la comunidad y no requieran acuerdo de junta ni su ejecución ni el pago de su gasto (salvo si fuese necesario la aprobación de una derrama), no obstante es recomendable que la Junta de Propietarios apruebe el gasto.

3 En obras de supresión de barreras arquitectónicas, ¿qué quórum son los aplicables para la aprobación del acuerdo? En obras que no sea necesario el acuerdo de la junta, ¿quién decide qué tipo de instalación se coloca cuando existen varias posibilidades para suprimir las barreras?

En virtud del art. 10.1. b LPH tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

A falta de necesidad de acuerdo, será el presidente quien decida el tipo de obra a realizar, y en caso de discrepancia sobre el tipo de obra será la Junta de Propietarios, la que decida al respecto (art. 17.10 LPH).

4 Propiedad con deudas por cuotas de comunidad para los gastos generales desde los años 2008, 2009, 2010, 2011 y 2012.

— Concurso de acreedores y las deudas de 2008 y 2009 figuran en el convenio de viabilidad, es decir, se supone que se pagará a la comunidad con una quita del 50%.

— Posteriormente en 2012 por impago del préstamo, el banco se adjudica los bienes y satisface las deudas de 2012 y 2011.

— Las deudas de 2008, 2009 y 2010 se encuentran relacionadas en el concurso de acreedores del primer propietario.

— El propietario actual, el banco, va a vender algunos bienes y solicita certificación de la deuda, certifico que los bienes están al corriente de pago por las deudas de 2011 y 2012 y además que tiene pendiente de pago las deudas de 2008, 2009 y 2010.

— ¿El nuevo adquirente está obligado al pago del año 2010 con la reforma (junio 2013) del artículo 9 de la Ley de la Propiedad Horizontal?

La Ley 8/2013 de 26 de junio, establece que las modificaciones efectuadas en el texto de la LPH, tendrán eficacia a partir del día siguiente de su publicación en el BOE, por lo que en principio la afección real no operaría, para proceder a la reclamación del año 2010, por cuanto el anterior propietario liquidó las deudas pendientes y sujetas a la afección real. Ahora bien, existen otras corrientes doctrinales, que mantienen la tesis de que tratándose de una afección real, el plazo de tres años, desde la última transmisión operaría plenamente, y en el caso consultado el nuevo propietario vendría obligado a satisfacer las cuotas del año 2010.

En todo caso habrá que esperar a que se dicten Sentencias sobre el particular por los Tribunales de Justicia.

5 Cómputo del voto de los propietarios ausentes en la adopción de los acuerdos.

En virtud del art. 17.8 de la LPH, salvo en los 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, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

En consecuencia se generaliza la regla de que los propietarios no asistentes que no manifiesten su disidencia en 30 días se entiende que votan a favor del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios, excepto para:

- a) Supuestos regulados en el art. 17.1 por ejemplo infraestructuras acceso telecomunicaciones o nuevos suministros energéticos colectivos.
- b) Cuando se trata de actuaciones de aprovechamiento privativo (art.17.3).
- c) En los supuestos en que no cabe repercutir el coste del servicio por tener la consideración de instalación, servicio o mejora (art. 17.4).
- d) Para el resto de acuerdos no contemplados o enumerados en el artículo 17, en segunda convocatoria se adoptarán por mayoría de los asistentes, siempre que representen la mitad del valor de las cuotas de participación. En este supuesto se encuentran cuatro situaciones básicas para el desenvolvimiento ordinario de las

comunidades de propietarios como la aprobación de los gastos del ejercicio vencido, la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos del ejercicio en curso, la renovación de cargos y la ratificación de los errores o defectos de las actas.

A modo de resumen, aunque este plazo es aplicable, salvo las excepciones enumeradas, a los supuestos regulados en el artículo 17, sólo tendrá efectos prácticos en los acuerdos que requieren para su aprobación las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas de participación, mayoría de la totalidad de propietarios y cuotas o la unanimidad al tomarse en cuenta el voto de todos los propietarios puesto que los acuerdos de mera administración como p. ej. nombramiento de cargos o la aprobación del presupuesto quedan aprobados por la mayoría de los propietarios presentes el día de la junta.

6 Diferencia entre obras de mejora y ornato. Quórum necesario para la adopción de acuerdos.

Según la RAE, debe entenderse por ornato "adorno, atavío, aparato". Asimismo, define la mejora como "adelantamiento y aumento de algo".

En el ámbito de las comunidades de propietarios, debe entenderse como ornato los elementos decorativos tanto exteriores como interiores de los edificios por ejemplo cornisas, figuras, estatuas o decoración inherente a las fachadas.

A este tipo de obras se refiere el art. 10.1.a, *"Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de **ornato** y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación."*

Al ser obras de obligado cumplimiento para la comunidad, deberán ser costeadas por la totalidad de los propietarios conforme al coeficiente de participación o el sistema de reparto del gasto establecido en la comunidad para los gastos comunes, no requerirán el acuerdo de la Junta de Propietarios que deberá sólo pronunciarse sobre el importe de presupuesto de la actuación y la forma que se recauda el cantidad aprobada.

En cuanto a las obras de mejora, deberán entenderse como tales todas aquellas que no sean necesarias para la conservación y mantenimiento del inmueble y de sus elementos comunes.

En cuanto al quórum necesario en virtud del art. 17.4 de la LPH 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.

7 Acuerdo para la segregación o agregación de vivienda o local

En virtud del art. 10.3.b de la LPH, requerirán autorización administrativa, en todo caso cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las 3/5 partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las 3/5 partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte.

8 Quórum cerramiento de terrazas. ¿Es indiferente que sea en aluminio o en cortina de cristal o el modelo se definiría por un acuerdo adoptado por mayoría simple? En caso de terrazas descubiertas, áticos y bajos con parcela, que requiera montar techo para su cerramiento, ¿qué quórum es necesario para su aprobación?

En cuanto al cerramiento, en virtud del art. 10.3. b de la LPH requerirá la adopción del acuerdo por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas así como la preceptiva autorización administrativa.

El mismo quórum será requerido para el cerramiento de terrazas descubiertas, áticos y bajos. Además, será necesario el consentimiento del propietario directamente afectado por ejemplo, propietario del piso superior para un bajo o el vecino colindante al tratarse de terrazas de áticos.

Es aconsejable que el día de la junta se acuerde no solo autorizar este tipo de obra sino también sus condiciones estéticas y técnicas para garantizar su uniformidad.

9 Instalación de gas natural. Cambio de suministro. Nuevo suministro.

El cambio de suministro p.ej de carbón a gas natural deberá aprobarse por mayoría simple (art. 17.7 LPH).

En el supuesto de que se trate de un nuevo suministro que además requiera una nueva instalación, en virtud del art 17.1 será necesaria la adopción del acuerdo por 1/3 de la totalidad de propietarios y cuotas de participación.

La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

10 Quórum para la instalación de una chimenea de salida de humos.

Si se trata de una nueva instalación constituye el establecimiento de una servidumbre por un elemento común del edificio. Por ello, al suponer una modificación del Título Constitutivo, en virtud del art. 17.6 de la LPH requerirá la adopción del acuerdo por la unanimidad del total de los propietarios.

Por el contrario, si la chimenea ya se encuentra instalada y por adaptación a la normativa se exige que modifique su ubicación, para ello no será necesario el acuerdo de la junta sino una mera comunicación al presidente de la comunidad.

11 Instalación aparatos de aire acondicionado en cubiertas, fachadas y patios.

En virtud del artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, las obras que supongan la alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, como es el caso de la instalación de aparatos de aire acondicionado, requerirán la adopción el acuerdo por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas además de la correspondiente autorización administrativa.

12 Fibra óptica.

El Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, habilita a las operadoras a instalar en todos los inmuebles las correspondientes redes para lo cual no es necesario ni el permiso ni la autorización de la comunidad al primar el derecho a la información.

Ahora bien, y, como paso previo, el propietario solicitante deberá poner en conocimiento del presidente de la comunidad su intención de solicitar la introducción de la red de fibra óptica en el edificio, quien deberá contestarle en el plazo de 15 días. Si el presidente le informa que la comunidad no tiene intención de proceder a la instalación de la red en los tres meses siguientes a la solicitud, el propietario podrá comunicar a la operadora que inicie dicha instalación.

Pese a la decisión de la comunidad, una vez realizada la acometida, el servicio de telecomunicación adquiere la consideración de elemento común de la comunidad.

13 Instalación de rejas en zona común, vivienda y local.

Zona común: las obras que tengan como finalidad la seguridad de los residentes del inmueble y evitar con ello el acceso de personas ajenas a la finca requerirá la adopción del acuerdo por mayoría simple (art. 17.7 LPH).

Vivienda: mismo criterio que para zona común.

Local: mismo criterio que para zona común y viviendas aunque en este caso deberá también tenerse en cuenta si comparte fachada con el resto del edificio, en cuyo caso, se aplicará el mismo criterio que para las viviendas.

14 Creación una pista de pádel. Tras la reforma de la LPH, ¿qué mayoría sería necesaria para la adopción del acuerdo? ¿Deben contribuir al pago todos los propietarios o se puede eximir de su pago a alguno de éstos?

En consecuencia, en virtud del art. 17.4 LPH la instalación de una pista de pádel debe entenderse como una instalación, servicio o mejora no necesaria que puede aprobarse por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas de participación.

En cuanto al pago, estarán todos los propietarios obligados al pago salvo que el importe de la obra supere las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, en cuyo caso, los propietarios que hubiesen votado en contra del acuerdo no contribuirán a su pago ni a los gastos de mantenimiento derivados de dicha instalación.

Este mismo criterio será aplicable por analogía a la creación de una piscina, servicios de ocio, parque infantil, transformación de pista de tenis o pádel en pista polideportiva, etc.

15 El Art. 10 habla del carácter obligatorio de obras sin acuerdo previo de la Junta solicitadas a instancias de propietarios. ¿Cuántos propietarios deben solicitar las obras?

Consideramos que es suficiente que lo solicite un solo propietario para que se proceda a la ejecución de obras.

— **Para modificar/alterar la estructura del edificio, ¿se necesita 3/5 para pedir autorización administrativa que las autorice?**

Para los acuerdos adoptados conforme al art. 10.3.b de la LPH, se necesitan dos requisitos diferenciados, uno la autorización administrativa y un acuerdo adoptado por tres quintas partes de propietarios que a su vez representen los tres quintos del coeficiente de participación.

— **La supresión de unas lamas verticales colocadas en las terrazas/tendederos de las cocinas y que hasta ahora necesitaban unanimidad de los propietarios para poder quitarlas, ¿pueden ser ahora suprimidas por el voto favorable de 3/5 de los propietarios y para ello deben pedir previamente autorización administrativa?**

La solución a esta cuestión viene definida en el art. 10.3.b de la LPH, remitiéndonos a la contestación de la anterior pregunta.

— **Los acuerdos adoptados previamente a la entrada en vigor de la Ley modificada, ¿deben adaptarse a los % fijados en la anterior o en la modificada?**

La Ley 8/2013 de 26 de junio no tiene efectos retroactivos, y solo obligará a los acuerdos que se adopten a partir de la entrada en vigor de la misma (28 de junio 2013).

— **El art. 10 establece que no es necesario el acuerdo previo de la Junta para realizar obras que faciliten la accesibilidad. El Art. 17 dice que para suprimir barreras es necesario el voto de la mayoría de los propietarios. ¿A cuál nos atenemos?**

Cualquiera de las dos regulaciones puede aplicarse a un caso concreto, dependiendo de las circunstancias fácticas que rodean a la situación planteada, es decir dependerá el quantum de la obra en relación al presupuesto anual, si supera éste será de aplicación el art. 17 y si no lo supera se aplicará el art. 10.1.b de la LPH.

16 Obras derivadas de capilaridad o condensación. Obras necesarias, ¿requieren acuerdo de junta?

En virtud del art. 10.1.a LPH, tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.

17 Cálculo de las doce mensualidades para obras de accesibilidad. Cálculo de las tres mensualidades para las obras de mejora.

Debe tenerse en cuenta el presupuesto anual ordinario aprobado en junta general ordinaria, del que se excluirán las obras extraordinarias.

Para su cálculo, en el primer caso, se tendrá en cuenta el total del presupuesto y en el segundo caso se dividirá entre cuatro y el importe resultante será el módulo a tener en cuenta para dirimir si se encuentra o no dentro de los parámetros establecidos legalmente.

18 Construcción de trasteros. Obligación de pago.

En virtud del artículo 10.3.b de la Ley de Propiedad Horizontal, las obras que supongan la alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, como es el caso de la construcción de trasteros, requerirán la adopción el acuerdo por las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas además de la correspondiente autorización administrativa. Los propietarios ausentes dispondrán de un plazo de 30 días desde la notificación del acta para manifestar su discrepancia al acuerdo adoptado el día de la junta pero, para ello, es necesario que al menos se adopte un acuerdo por la mayoría de los propietarios presentes el día de la junta que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En cuanto al pago, serían sufragados únicamente por aquellos propietarios que tengan derecho a uno de ellos.

19 Creación de un cuarto comunitario para uso de los propietarios.

En virtud del art. 10.3. b de la LPH, cualquier alteración de la estructura o fábrica del edificio, como es el caso, exige el quórum de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas.

Además de este quórum, es exigible la autorización administrativa debiéndose subrayar que tratándose de una actividad sujeta a autorización administrativa, se debe de cumplir en todo caso.

20 Instalación puerta y cierre perimetral para garantizar seguridad de la finca. ¿Tiene la consideración de obra necesaria? ¿Es necesario acuerdo de junta?

Las obras que tengan como finalidad la seguridad de los residentes del inmueble y evitar con ello el acceso de personas ajenas a la finca requerirá la adopción del acuerdo por mayoría simple (art. 17.7 LPH) al tener la consideración de acto de mera administración.

21 Instalación de cepos u horquillas en las plazas de garaje.

En virtud del art. 10.3. b de la LPH, cualquier alteración de la estructura o fábrica del edificio, como es el caso, exige el quórum de las 3/5 partes de la totalidad de propietarios y cuotas.

Además de este quórum, es exigible la autorización administrativa debiéndose subrayar que tratándose de una actividad sujeta a licencia administrativa, se debe de cumplir en todo caso.

22 Cambio de ubicación de la caldera comunitaria a la zona de cubierta por adaptación a la normativa. ¿Es necesario acuerdo de junta al venir impuesto el cambio por adaptación a dicha normativa o requiere un acuerdo por mayoría simple?

En virtud del art. 10.1.a tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, las obras que vengan impuestas por las Administraciones Públicas.

Por lo tanto, dado que el cambio de ubicación se debe a la normativa vigente, no será necesario para ello un acuerdo previo de la junta.

23 Instalación de video portero en la finca.

Las obras que tengan como finalidad la seguridad de los residentes del inmueble y evitar con ello el acceso de personas ajenas a la finca requerirá la adopción del acuerdo por mayoría simple (art. 17.7 LPH).