
DOSSIER PROPIEDAD HORIZONTAL

Mayorías no cualificadas

1. MAYORIA DE PROPIETARIOS Y DE CUOTAS EXISTENTES EN PRIMERA CONVOCATORIA Y MAYORIA DE LOS PROPIETARIOS Y DE CUOTAS ASISTENTES EN SEGUNDA.

1.1. Acuerdos no comprendidos en otros supuestos específicos (art. 17.7 LPH)

Este régimen resulta aplicable al resto de acuerdos que no requieren mayorías especiales ya que, según determina el art. 17.7 LPH, para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Estamos ante acuerdos de mera administración o gestión entre los que se pueden enumerar: los presupuestos y las cuentas de la comunidad, la elección de cargos, la suscripción de contratos, el reglamento de régimen interno, adopción de acciones judiciales y extrajudiciales (requerimientos de pago o aplicación de medios adecuados a la solución de controversias) u obras menores de carácter común.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el Juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

2. MAYORIA DE 1/3 DE PROPIETARIOS Y DE CUOTAS EXISTENTES

Esta mayoría requiere el voto favorable de una tercera parte del total de los propietarios que, a su vez, representen una tercera parte de las cuotas de participación y se predica de los acuerdos que se detallan a continuación:

2.1. Acuerdos sobre servicios de telecomunicación, energías renovables y nuevos suministros energéticos colectivos (art. 17.1 LPH):

Se contemplan tres supuestos que se pueden diferenciar:

a) La instalación de las infraestructuras comunes para el **acceso a los servicios de telecomunicación** regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes.

Esa norma incluye los servicios de radiodifusión y televisión (analógica, digital o por satélite) o telefonía.

b) La instalación de sistemas comunes o privativos de **aprovechamiento de energías renovables**.

Entre estos sistemas se pueden considerar aquellos dispositivos que captan la energía de la radiación solar como los paneles fotovoltaicos o los colectores solares.

c) La instalación de las infraestructuras necesarias para acceder a **nuevos suministros energéticos colectivos**.

El régimen jurídico aplicable se contempla a continuación:

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.

A pesar de lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

2.2. Acuerdos sobre equipos o sistemas de mejora de la eficiencia energética o hídrica (art. 17.3 párrafo segundo “in fine” LPH):

También se aplicará la mayoría de un tercio de los propietarios que representen un tercio de las cuotas de participación en el supuesto de establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble pero con un aprovechamiento privativo.

El sistema de repercusión de costes será el establecido en el art. 17.1 LPH: el coste no será repercutible a aquellos propietarios que no hubieran votado a favor sin perjuicio de que si con posterioridad solicitasen el acceso podrán ser autorizados abonando el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Entendemos, en consecuencia que los toldos deben ser considerados como elementos que tienen "por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble" y para su instalación, como es de aprovechamiento privativo, exige que se adopte el acuerdo por la mayoría de 1/3 del artículo 17.3ª párrafo segundo de la LPH".

3. OTROS SUPUESTOS PARTICULARES:

3.1. ACUERDOS COMPRENDIDOS EN SUPUESTOS ESPECÍFICOS DEL ART. 10.1 LPH:

3.1.1. Naturaleza jurídica obligatoria de las obras o actuaciones:

El art. 10.1 LPH comienza señalando que. *"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 siguientes actuaciones".*

La STS de 12-01-2022, confirmada por la posterior STS de 23-01-2024 establece que el carácter imperativo de la norma afecta a la naturaleza del acuerdo de la junta al que considera innecesario pero que de existir, debe limitarse a acatar ese deber legal:

*"El fundamento de esa obligatoriedad responde al hecho de tratarse de una manifestación del deber legal de conservación y mantenimiento del edificio de acuerdo con los requisitos básicos previstos en la legislación urbanística y de ordenación de la edificación. Por ello resultaba **innecesario e improcedente un acuerdo de la comunidad para acordar la ejecución de las obras**, acuerdo que de existir solo podrá ser interpretado como **manifestación de la voluntad comunitaria de acatar y cumplir el citado deber legal**, pues la fuente o causa de la obligación no radica en dicho acuerdo, sino en el mandato legal. El acuerdo de la junta de propietarios deberá limitarse a lo previsto en el apartado 2 del mismo art. 10 LPH, es decir, a acordar "la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de su abono."*

En caso de acuerdo denegatorio de la junta, el comunero debe solicitar la condena a la Comunidad a su ejecución y no la impugnación del acuerdo.

Sin embargo, a pesar de que esas actuaciones resultan obligatorias y no requieran acuerdo previo de la junta pues constituyen un acto debido al que no pueden negarse, lo cierto es que en la práctica se considera conveniente que la junta se pueda pronunciar sobre determinación de la naturaleza y extensión de la actuación comprobando que se incardinan en los supuestos de hecho de ese art. 10 LPH y de ser así, manifestar la voluntad comunitaria de cumplimiento de ese deber legal.

Recordemos que la junta resulta competente no sólo porque esas obras constituyen un asunto de interés general para la comunidad reconocido en el art. 14 e) LPH sino porque en el art. 14 c) LPH le atribuye la “ejecución de todas las obras de reparación de la finca sean ordinarias o extraordinarias”

Esto supone que debería llegar a decidir sobre la ejecución de las obras y sus cuestiones complementarias como la aprobación del proyecto, contratación de la empresa constructora o aprobación del presupuesto. Esto último engarza con lo dispuesto en el art. 10.2 a) LPH cuando establece que ese acuerdo de la junta debe contemplar expresamente tanto la distribución de la derrama como la determinación de los términos de su abono.

3.1.2. Supuestos de obras o actuaciones obligatorias:

a) **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.

b) **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.

Recordemos que si el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, exceda de doce mensualidades

ordinarias de gastos comunes se exigiría la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación del art. 17.2 LPH o bien si los afectados asumen ese exceso.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% de su importe.

c) La **ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado** durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La **construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario**, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a **consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana**.

e) Los **actos de división material de 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**, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles **a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas**.

En relación con las actuaciones referidas en los anteriores apartados a) a d) se establecen las siguientes normas:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3.1.3. Las actuaciones que requieren autorización por las administraciones públicas:

Ese apartado 3 del art. 10 LPH establece que estarán sujetas al régimen de autorización administrativa que corresponda:

a) La **constitución y modificación del complejo inmobiliario** a que se refiere el artículo 26.6 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, y de acuerdo con el régimen establecido en la legislación de ordenación territorial y urbanística, previa aprobación por la mayoría de propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, 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, la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética**, o de las cosas comunes.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y según la mayoría de los propietarios que en cada caso proceda de acuerdo con esta Ley, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

4. INSTALACIÓN DE UN PUNTO DE RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS (ART. 17.5 LPH)

La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 17.5º LPH, los requisitos para instalar los puntos de recarga para vehículos eléctricos son los siguientes:

1) Comunicación del comunero de su deseo de proceder a la instalación de punto de recarga en el garaje para ubicarlo en su plaza individual del garaje; 2) La LPH no

exige estar a la espera de la autorización de la comunidad de propietarios para proceder a la instalación puesto que únicamente habla de la mera comunicación previa; 3) La LPH exige que el coste de la obra y el consumo sea asumido íntegramente por cada comunero.

El Tribunal Supremo en su reciente STS 01-12-2025 ha confirmado que como regla general no es preciso la autorización de la junta con carácter general aunque señala algunas excepciones:

*“El precepto no dice nada acerca de la existencia o de la posible afectación de elementos comunes como consecuencia de la instalación del punto de recarga, no hace distinción en función de si el cableado discurre o se apoya en dichos elementos, ni establece excepciones de ninguna clase, sino que se limita a ordenar, con carácter general, que, en caso de que se instale un punto de recarga para vehículos eléctricos en una plaza de garaje individual, es suficiente con que se comunique previamente a la Comunidad, por lo que cabe inferir que se trata de una actuación que, en todo **caso y salvo que se aprecie una afectación innecesaria o desproporcionada en elementos comunes o entrañe un perjuicio para los demás copropietarios, no precisa de otra autorización que la que pueda corresponder a la Administración competente.***

Además, debe tenerse presente lo dispuesto en el Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 "Instalaciones con fines especiales. Infraestructura para la recarga de vehículos eléctricos", del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y se modifican otras instrucciones técnicas complementarias del mismo, por lo que, a tenor de esta normativa, el comunero que quiera instalar el punto de recarga deberá presentar junto con el escrito un proyecto con los detalles que influyan en las zonas comunes, en cuanto a cómo y en qué medida quedan estas afectadas.

En la casuística que se presenta en esta materia, no es infrecuente que el comunero haya instalado el punto de recarga para su vehículo eléctrico, sin individualizar el consumo eléctrico que realice y que dicho consumo sea repercutido en el correspondiente a los elementos comunes del inmueble.

En estos casos, la comunidad de propietarios podrá instar frente al comunero en cuestión la acción de cesación, prevista en el art. 7.2º LPH, a fin de normalizar la situación y que cada comunero asuma el coste del suministro energético consumido para la recarga de sus respectivos vehículos. Debe tenerse presente que, tras la última reforma de la LEC, se requiere acudir a la vía de conciliación previa (MASC) antes de la interposición de la demanda civil.

Todo ello sin perjuicio del posible ejercicio de acciones penales por la posible comisión de un delito de defraudación de fluido eléctrico (arts. 255 y 256 CP) a ejercitar bien por la comunidad o por cualquier propietario.

Cortesía de Tirant Lo Blanc

