H. Régimen de adopción de acuerdos

(LPH art.17)

1. Unanimidad

(LPH art.17.6)

2910 Regla general

Se **exige** el **consenso unánime** de los **propietarios** que **integran** la **propiedad horizontal** para el **otorgamiento y modificación del título constitutivo y los estatutos** , siempre **y** cuando no se trate de un supuesto de modificación del título o **estatutos** sujeto a mayoría cualificada, conforme a las excepciones que se exponen en nº 2912.

La LPH ha conservado, por tanto, la exigencia de la unanimidad para una serie de cuestiones de mayor trascendencia para la comunidad.

Precisiones

1) La L 8/2013 deroga la LPH art.12, en el que se encontraba regulado el régimen de las **obras estructurales**. Asimismo ha introducido nuevos apartados en LPH art.10 que configuran el nuevo régimen jurídico a aplicar a las obras estructurales.

A diferencia de lo que se disponía en el derogado LPH art.12, necesitan de su aprobación en junta de **propietarios** aquellas obras que se refieran a (LPH art.10.d **y** e):

- la construcción de nuevas plantas **y** alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes;
- actos de división material de pisos o locales agrupación, agregación, división o segregación de entidades privativas, **y** que no tengan la consideración de obras necesarias u obligatorias.

Para ello es preciso obtener el **voto favorable** de las tres quintas partes del total de los **propietarios** , siempre que representen las tres quintas partes del total de las cuotas de participación. De esta forma, se suprime la unanimidad **y** se sustituye por una mayoría cualificada.

2) No se precisa, en cambio, el **acuerdo de la junta de propietarios** para las operaciones de unión, agrupación, agregación, división o segregación de entidades privativas cuando las mismas se encuentren **expresamente permitidas en los estatutos de la comunidad de propietarios** . En este sentido, se ha declarado la validez de las segregaciones o divisiones autorizadas en los **estatutos** , sin necesidad de posterior acuerdo adoptado en **junta de propietarios** , siempre que las mismas se realicen según la previsión contenida en aquellos **y** no comporten alteración de las cuotas de participación de las restantes entidades (TS 17-11-11, EDJ 311401; AP Madrid 19-12-16, EDJ 257727).

3) **La modificación del título constitutivo exige** unanimidad **y** la voluntad del comunero no puede ser suplida aunque sea con **intervención judicial**, pues con ello el tribunal estaría vulnerando lo dispuesto en LPH art.17.6 (TS 16-11-96, EDJ 8339; 22-12-93, EDJ 11802; AP Asturias 11-2-19, EDJ 522308).

4) La **disolución de la entidad urbanística** , como promotora, no implica la desaparición de la comunidad de bienes, derechos **y** obligaciones, manteniéndose las obligaciones de los copropietarios respecto de los gastos relativos a elementos comunes que les correspondan conforme a las cuotas de participación ya establecidas; **y** a efectos, de la adopción del acuerdo relativo a la **constitución de comunidad**, este sería de formalización de la misma, no de constitución ni de modificación, no requiriéndose la unanimidad para su adopción (TS 21-1-20, EDJ 505278).

2912 Excepciones

(LPH art.17 -redacc L 10/2022- **y** 10.3)

La unanimidad para la modificación del título **y** los **estatutos** tiene algunas excepciones, expresamente contempladas por el legislador, que son las siguientes:

a) Obras para la instalación de infraestructuras comunes para el acceso a los **servicios de telecomunicación** o para la adaptación de las instalaciones de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de **energías renovables** o suministros energéticos colectivos: el acuerdo puede ser adoptado en junta a petición de cualquier **propietario** con el voto favorable de un tercio de los **propietarios** , siempre que representen un tercio de las cuotas de participación (nº 3026). A estos efectos es necesario determinar previamente si la obra a realizar tiene como finalidad una mejora en la eficiencia energética del **edificio** , de lo contrario, si lo que supone es beneficiar a una **única vivienda** , se entiende que carece de esa finalidad (TS 13-5-16, EDJ 86164). También puede ser acordado por **petición de algún arrendatario**, si bien, con el **acuerdo de la comunidad de propietarios** con el mismo quórum que se **exige** a los **propietarios** (AP Ávila 13-6-17, EDJ 136915).

b) Establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros **servicios de interés general** , así como **arrendamiento de elementos comunes** que no tengan asignado un uso específico **y** el establecimiento o supresión de equipos o sistemas -no recogidos en LPH art.17.1- que tengan por finalidad mejorar la **eficiencia energética o hídrica** del inmueble: basta con obtener la aprobación de las tres quintas partes de los **propietarios** siempre que representen, al menos, la tres quintas partes de las cuotas de participación (AP Asturias 3-2-14, EDJ 21662). Ver nº 2940.

c) Aprobación de obras o servicios comunes que tengan por finalidad **suprimir barreras arquitectónicas** con el objetivo de favorecer el acceso **y** movilidad por el edificio de las personas con discapacidad, incluido el establecimiento de los servicios de ascensor -sin perjuicio de dispuesto en LPH art.10.2-: es suficiente con obtener la aprobación de la mayoría de los **propietarios** , siempre que representen la mayor parte de las cuotas de participación existentes (nº 2970).

d) Instalación en el aparcamiento de **puntos de recarga de vehículos eléctricos** para uso privado: no requiere acuerdo de la junta siempre que el punto de recarga se sitúe dentro de la plaza individual de aparcamiento (nº 3038).

e) Aquellos supuestos de **obras de carácter obligatorio** (LPH art.10), que no requieren el **acuerdo de la junta de propietarios** , aun cuando pueden implicar la modificación del título **y** los **estatutos** (nº 2553).

h) La limitación o condicionamiento del ejercicio de la **actividad turística** en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no **modificación del título constitutivo o de los estatutos** (LPH art.17.12).

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.

Precisiones

1) Se **exige** la **unanimidad de la junta de propietarios** para adoptar acuerdos que impliquen modificación de los elementos comunes por constituir una **modificación del título constitutivo** . Esa exigencia en materia de mayorías debe ser interpretada de forma flexible cuando se trata de **locales comerciales** situados en edificios en **régimen de propiedad horizontal** , pero siempre que la obra proyectada no perjudique los derechos de los otros **propietarios** (TS 16-3-16, EDJ 23778).
2) Los acuerdos que prohíben o limitan el ejercicio de la **actividad turística** en la comunidad no requieren de unanimidad, sino de una mayoría de tres quintas partes de los **propietarios** (DGSJFP Resol 22-1-21).

Documentos relacionados (3)

Formularios | 3

1. Acta de arrendamiento del piso portería
2. Contrato de arrendamiento de portería para vivienda
3. Contrato de arrendamiento de elemento común para uso distinto del de vivienda

© Lefebvre 2023. Todos los derechos reservados.