



Extended Papers

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

La Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana tiene como objetivo dar cobertura legal a las actuaciones de los poderes públicos en el marco de la rehabilitación y renovación urbana. Su entrada en vigor ha obligado a la modificación de algunas disposiciones de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH).

Entre las novedades, se facilita la ejecución de obras de rehabilitación en los edificios de titularidad colectiva al considerarlas obligatorias aunque hayan sido solicitadas a instancias de los propietarios. También desaparece prácticamente la unanimidad para la adopción de acuerdos y aumenta hasta los tres años anteriores la obligación del propietario para responder ante pagos pendientes. El texto especifica qué obras de conservación o mantenimiento pueden ser impuestas por las Administraciones Públicas.

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

■ Introducción:

La ley 8/2013 se promulga en un contexto de crisis económica en el que la salida depende en gran medida de la reactivación del sector de la construcción.

Esta ley reconoce los graves problemas estructurales del mercado del suelo y la vivienda, y la actual improcedencia de las políticas de expansión urbanística para la generación de “nueva ciudad” y “nueva vivienda” y considerara que el camino de la recuperación económica, implica la reconversión del sector inmobiliario mediante *actuaciones de rehabilitación del patrimonio y la edificación existente*¹, y mediante la renovación del tejido urbano consolidado que garantice un modelo sostenible e integrador, tanto ambiental, como social y económico. Estas actuaciones carecían de regulación suficiente, a diferencia de las políticas del suelo y del urbanismo de crecimiento, por lo que era necesario crear un marco normativo para su desarrollo.

Por otro lado, no hay duda de que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de **mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación**.

En este contexto, la ley 8/2013 tiene por objeto dar cobertura legal a las políticas que, los poderes públicos, dentro del ámbito de sus competencias, deberán formular y desarrollar, en el marco de los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional.

El objetivo de esta norma es **facilitar las obras en edificios de titularidad colectiva** para su rehabilitación y regeneración, lo que necesariamente implica reformas en el Derecho Privado y, concretamente, **en la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH)**. Parte de su articulado ha sido derogado o modificado, con el objeto de evitar que los regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas por la nueva Ley.

Por otro lado, **la Ley 8/2013**, en su **artículo 2**, **redefine conceptos** que afectan a este tipo de propiedad (vivienda colectiva) que **obliga a una reinterpretación de algunas normas contenida en la LPH**, modificando en muchos casos el articulado de esta disposición legal.

¹ En nuestro país, más de la mitad de los edificios supera los 35 años de antigüedad y la gran mayoría han sido construidos sin criterios de eficiencia energética. Por otro lado, el porcentaje que representa la rehabilitación en España en relación con el total de la construcción es, uno de los más bajos de la zona euro. La potenciación de esta actividad puede permitir aplicar *políticas integrales* que contemplen intervenciones no solo en el ámbito físico-espacial, sino también en los ámbitos social, económico, ambiental y de integración de la ciudad.



Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

| Modificaciones y reformas

La reforma de este texto legal presenta una serie de **ventajas obvias** para el **funcionamiento y organización de una comunidad vecinal**, pero también, una serie de inconvenientes, que pueden dificultar sin lugar a dudas la aplicación práctica de esta ley. Por otro lado, la **farragosa redacción** dificulta la comprensión de la norma, por lo que, en estas páginas se intenta, siguiendo el articulado de ley, dar una visión simplificada de las modificaciones operadas en el texto.

1 | Se amplía el ámbito de aplicación de la ley

(ART. 2 d) y e) de la LPH)

d) A las **subcomunidades**, entendiéndose por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo de la propiedad horizontal, varios propietarios disponen, en régimen de comunidad, para su **uso y disfrute exclusivo**, de determinados **elementos o servicios comunes** dotados de unidad e independencia funcional o económica.

e) A las **entidades urbanísticas de conservación (EUC)**² en los casos en que así lo dispongan sus estatutos. En la práctica, por un lado, frente a la Administración, las comunidades de propietarios venían desarrollando las funciones de las EUC, mientras que, por otro, estas entidades asumían la gestión de los intereses privados de la comunidad. La reforma de la LPH es útil a la hora de **determinar los ámbitos de actuación respectivos**. Las comunidades de propietarios en régimen de PH deben coexistir con la **Entidad de Conservación**, siendo ambas estructuras colectivas compatibles e independientes entre sí.

2 | Modificación de la cuota de participación en la propiedad del inmueble

(ART. 3 de la LPH)

La nueva redacción del artículo 3 determina que las **mejoras o menoscabos** de cada **piso o local no alterarán la cuota atribuida**, y que ésta sólo podrá **modificarse por un acuerdo** sometido a las condiciones de los también modificados **Arts. 10 y 17 de la LPH**.

La novedad del **artículo 10** reside en que la realización de obras de **construcción de nueva planta, la división, segregación, agregación de pisos o locales** pueden venir:

1. Impuestas por **la Administración Pública o solicitadas a instancia de los propietarios**, como consecuencia de la inclusión del inmueble en un plan de **rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**. En este caso:
 - Son **obligatorias** para la comunidad de propietarios y **no requieren autorización** de la Junta de propietarios.
 - Pueden implicar la **modificación de la cuota de participación de cada piso o local**, si así lo decide la Junta de propietarios con un acuerdo de la **mayoría de tres quintos de los propietarios** que reúnan las tres quintas partes de las cuotas de participación (antes se exigía la unanimidad).
2. Solicitadas por un **propietario fuera de los supuestos del apartado anterior**.
 - En este caso, **no son obligatorias** para la comunidad de propietarios.
 - Requieren **autorización de la Junta de propietarios (mayoría de tres quintos)** que a su vez reúnan las tres quintas partes de las cuotas). En caso de discrepancia, la modificación de la cuota de participación de cada piso o local requiere la misma mayoría.

Por su parte, **el Art. 17** exige la **unanimidad** para los acuerdos no expresamente contenidos en el mismo que **modifiquen las reglas del título constitutivo o los estatutos y mayoría simple para el resto**.

² Las Entidades Urbanísticas de Conservación son entidades de derecho público, aunque compuestas por particulares, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídicas propias para el cumplimiento de sus fines. Su personalidad jurídica está condicionada a la inscripción del acuerdo en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras autonómico. El Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto contempla en su artículo 25.3 la obligatoriedad de constitución de una Entidad de Conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización recaiga sobre los propietarios comprendidos en un polígono o unidad de actuación, en virtud de lo que fije el Plan de Ordenación o bases del programa de actuación urbanística, o resulte expresamente de disposiciones legales siendo en estos casos la pertenencia a la Entidad obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

3 | Obligaciones de cada propietario

(ART. 9 de la LPH)

Se modifican las letras c), e) y f) del apartado 1)

c) El propietario deberá consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

Parece claro que con esta redacción la norma exige al propietario soportar las limitaciones imprescindibles impuestas:

- Por la realización de obras de creación de nuevos elementos comunes.
- Y ahora también por obras de creación, rehabilitación, división, segregación, agregación, construcción de nuevas plantas, y en general, las realizadas en elementos privativos al amparo del nuevo art. 10 de la LPH.
- Además, impone al propietario las servidumbres imprescindibles para cuantas obras resulten de las actuaciones contempladas en el art. 17 (eficiencia energética, mejora de la envolvente, supresión de servicios e instalaciones comunes, recarga de vehículos, obras de accesibilidad, y todas las que la Junta acuerde por las mayorías allí establecidas), puesto que todas ellas serán obras, actuaciones o creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo dispuesto en la LPH.

e) Aumenta el periodo de preferencia del crédito y la afección del elemento privativo a los gastos de comunidad. (Art.9 LPH)

Implica la elevación de la "afección real" (plazo para que el nuevo propietario responda de los pagos pendientes), pues antes era solo del año actual y del anterior y ahora se ha pasado al año actual y los tres anteriores.

Esto supone una mayor seguridad jurídica para las Comunidades, ya que la fecha determinante para el cómputo de las tres anualidades, independientemente de cuándo se inste la reclamación, es la de la transmisión, sin que dicha garantía se entienda caducada si no se ejecuta.

f) El propietario deberá contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación. Así pues, el fondo de reserva al que está obligado a contribuir se puede extender a obras de rehabilitación.

4 | Realización de obras

(ART. 10 de la LPH).

Este artículo determina cuáles son las actuaciones que, impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, 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. Así son obligatorias para la comunidad de propietarios:

- a) Todas las obras de conservación del inmueble, sus servicios e instalaciones comunes, seguridad y habitabilidad.
- b) En todo caso, las obras necesarias para satisfacer los requisitos básicos de accesibilidad universal para personas con discapacidad, o mayores de setenta años que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios en una vivienda o local (rampas, ascensores, dispositivos mecánicos, electrónicos, etc).
- c) Las necesarias para satisfacer las condiciones de ornato
- d) La ocupación de elementos comunes durante el tiempo que duren las obras (no necesita acuerdo previo de la Junta)
- e) 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 que resulten preceptivos como consecuencia de ser incluidos en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana, 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.
- f) Las siguientes actuaciones sobre elementos privativos realizados a 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:
 - Actos de división material de pisos o locales y sus anejos (elementos privativos) para formar otros más reducidos e independientes.
 - El aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio,
 - Su disminución por segregación de alguna parte,

Es importante señalar que, aunque este artículo habla sólo de solicitud de propietarios, se debe de entender que ha de darse una aprobación por parte de la Administración Pública competente.

Dado su carácter obligatorio, estas obras serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente entre los propietarios y a la determinación de los términos de su abono. Ésta será a cargo de quien sea propietario del inmueble en el momento de su exigibilidad, quien además responderá individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa, quedando los pisos o locales afectos al pago como si se tratase de gastos generales (Art.9 anualidad corriente y las tres anteriores).

Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal

5 | Autorizaciones administrativas

(ART. 10.3. de la LPH)

En un intento de aportar claridad a este denso apartado, diremos que se requiere autorización administrativa, en todo caso, para:

1. **La constitución y modificación del complejo inmobiliario** a que se refiere el artículo 17.6 Ley de Suelo³.
El art. 17.6 Ley del Suelo, en la redacción resultante de la modificación llevada a cabo por la Disp. Final Duodécima Once de la Ley 8/2013, establece que la constitución y modificación del complejo inmobiliario deberá ser **autorizada** por la **Administración competente donde se ubique la finca o fincas** sobre las que se constituya tal régimen. Es requisito indispensable para su **inscripción** que al **título** correspondiente se acompañe la **autorización administrativa** concedida o el testimonio notarial de la misma. No será necesaria dicha autorización en los supuestos siguientes:
 - a. Cuando el número y características de los elementos privativos resultantes del complejo inmobiliario sean los que resulten de la licencia de obras que autorice la construcción de las edificaciones que integren aquel.
 - b. Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.
2. Se requiere también autorización administrativa para la **división, segregación, agregación y agrupación de pisos o locales y 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, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 Ley de Suelo.

Esta reforma ha supuesto la **derogación expresa del artículo 8** que exigía el consentimiento de los titulares afectados y la aprobación de la junta de propietarios que tenía que distribuir las cuotas sin alteración de las demás.

Ahora, por una parte, al art. 10.1 e) las **permite sin acuerdo previo de la Junta** si está relacionada con actuaciones de rehabilitación, regeneración o renovación urbanas. Pero, por otra, según el artículo 10.3b, diremos que precisan **autorización Administrativa**. Sin embargo, la Ley no determina cuál es la Administración competente para autorizarlas, aunque se presume que la Ley hace referencia a la Administración local, ya que numerosa legislación autonómica y numerosas ordenanzas vienen ya exigiendo autorización municipal para estas actuaciones.

Fuera de estos supuestos, si un propietario quiere realizar alguna de estas actuaciones sobre los pisos o locales de su titularidad necesitará:

- **Autorización Administrativa.**
- **Acuerdo previo de la Junta** por las **tres quintas partes** del total de los propietarios, que, a su vez, **representen las tres quintas partes de las cuotas de participación**. La norma aborda la cuestión del quórum de adopción de acuerdos de división, agregación y segregación de elementos privativos, así como de construcción de nuevas plantas. Permite un quórum que ya había sido ampliamente superado por la jurisprudencia, mucho más benévola que la actual norma, al menos en lo que a división, segregación y agregación se refiere.
- **Consentimiento de los titulares afectados.** La Junta, por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, determinará, en su caso, 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**, se requerirá también mayoría de tres quintos. A este respecto, la ley prevé que los interesados podrán solicitar arbitraje o **dictamen técnico**.

³ A los efectos previstos en este número, se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos. Esto significa que a los efectos de la autorización administrativa también está sujeta la modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal constituida sobre un edificio simple cuando suponga un incremento del número de elementos privativos no previstos por la licencia inicial.



6 | Régimen de mayorías en la junta

(ART. 17 de la LPH)

Este artículo ha sufrido una completa transformación al analizar supuestos concretos para terminar dando normas subsidiarias. Este artículo se ordena ahora por unos criterios que van de lo especial a lo general, de forma inversa a la redacción anterior.

En un intento de sintetizar y clasificar los regímenes de mayorías diremos que, los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetan a las siguientes reglas:

- a) Requerirán el voto favorable de un tercio de propietarios que **representen a su vez un tercio de las cuotas de participación**:
 - Obras en las infraestructuras comunes para el acceso a los **servicios de telecomunicación**.
 - Obras en sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de **energías renovables**.
 - Obras en infraestructuras necesarias para acceder a **nuevos suministros energéticos colectivos**.
 - Otros equipos o sistemas para mejorar la **eficiencia energética o hídrica, de aprovechamiento privativo**.
- b) Requerirán el voto favorable de la **mayoría de propietarios**, que representen a su vez a la **mayoría de las cuotas** de participación:
 - Supresión de **barreras** arquitectónicas
 - Establecimiento de los servicios de **ascensor**.
- c) Requerirán el voto favorable de **los tres quintos de propietarios** que representen a su vez **a los tres quintos de las cuotas de participación**:
 - El establecimiento o supresión de los servicios de **portería, conserjería, vigilancia** u otros servicios comunes de interés general.
 - **Arrendamiento de elementos comunes** que no tengan asignado un uso específico.
 - Establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los de la letra a), que tengan por finalidad **mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble**.
 - **División o agrupación de elementos**, conforme al Art. 10.3 b).
- d) Sólo exigirán comunicación a la Junta de propietarios:
 - La instalación de un punto de **recarga de vehículos eléctricos** para uso privado en la propia plaza.
 - Conforme al artículo 10.1 b), se exime de acuerdo en obras y actuaciones necesarias para garantizar la **accesibilidad universal**, o solicitados por personas con discapacidad, o mayores de setenta años.
- e) **Unanimidad para los acuerdos no regulados expresamente en este artículo**, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos.
- f) Resto de acuerdos: Mayoría de propietarios, que representen la mayoría de cuotas de participación. En segunda convocatoria, será suficiente con el voto a favor de la mayoría de los asistentes, que represente a la mayoría de cuotas de los presentes.

Se crea una excepción a la regla de considerar voto favorable el del ausente que no se *oponga, que opera* cuando no se pueda repercutir el coste de los servicios a los que no hubieren votado expresamente a favor del acuerdo, o en los casos en los que la modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo.

La Junta también resolverá en caso de existir discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar. Asimismo, podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico.

7 | Fondo de reserva

Se trata de una reforma de acompañamiento para determinar que las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los gastos de las obras o actuaciones incluidas en el artículo 10 se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

Isabel Melchor Pena

Área de Productos y Diversificación

Equipo técnico de Tinsa