

PROPIEDAD HORIZONTAL. ACUERDOS

ASISTENCIA A LA JUNTA:

- Solo los propietarios tienen derecho a voto
- 1 voto por piso o local
- Si régimen de usufructo: El propietario
- Morosos: participar en las deliberaciones, pero No derecho de voto.

ADOPCIÓN DE ACUERDOS: ARTÍCULO 17 APARTADOS 1 A 6.

MAYORÍAS	ACUERDOS
1/3 (representen 1/3 de cuotas)	<ul style="list-style-type: none">➤ Instalación de <u>infraestructuras comunes</u> para el <u>acceso</u> de servicios de <u>telecomunicación</u> RD1/1998.➤ O adaptación de los existentes.➤ Instalación de sistemas <u>comunes o privativos</u> de aprovechamiento de <u>energías renovables</u>.➤ Infraestructuras para <u>acceder a nuevos suministros energéticos colectivos</u>. <p>(La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación ni de la adaptación ni conservación o mantenimiento sobre los que no hubieran votado expresamente. Pero, si con posterioridad solicitasen el acceso y ello requiera aprovechar las infraestructuras o adaptaciones, podrá autorizarse <u>siempre que abonen el importe correspondiera, actualizado-interés legal</u>)</p>

**MAYORÍA DE LOS
PROPIETARIOS
(que representen
mayoría de las
cuotas)**

➤ Realización de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas, que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad.

➤ Servicios de ascensor incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo o los estatutos.

(si se adoptan válidamente la comunidad queda obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes)

➤ *Obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones.*

(siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes).¹

¹ Añadido por la Ley 10/2022, de 14 de junio de 2022.

3/5

**(que representen 3/5
de las cuotas)**

- Establecimiento o supresión de servicios de:
 - Portería
 - Conserjería
 - Vigilancia
 - Otros comunes de interés general *aunque modificación título constitutivo o estatutos.*
 - Arrendamiento de elementos comunes que No tengan asignado un uso específico en el inmueble
 - Establecimiento o supresión de equipos o sistemas no recogidos en el apartado 1 que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética
- (Este último caso: los **acuerdos conforme a esta norma obligan a todos los propietarios, pero si los sistemas tienen aprovechamiento privativo: 1/3 de los integrantes que representen 1/3 de las cuotas de participación**, aplicándose el sistema de repercusión visto antes.)
- *El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la cesión temporal de uso, comercializada o promocionada en canales de oferta turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos. (Ver artículo 5.e) LAU)²*
 - *Establecer cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos*

² Añadido por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.

	<p><i>comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. (no retroactivo).³</i></p>
<p>COMUNICACIÓN PREVIA A LA COMUNIDAD</p>	<p>La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privativo en el aparcamiento del edificio, siempre que se ubique en una plaza individual de garaje.</p>
<p>UNANIMIDAD (del total de los propietarios que representen la totalidad de las cuotas)</p>	<p>Acuerdos que impliquen la <u>aprobación o modificación</u> de las <u>reglas</u> contenidas en el <u>título constitutivo</u> de la propiedad horizontal <u>o en los estatutos de la comunidad.</u></p>
<p>MAYORÍA DE LOS PROPIETARIOS (que representen mayoría de las cuotas)</p>	<p>En primera convocatoria para la junta, tienen que concurrir la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación,</p> <p>Segunda convocatoria, sin sujeción a quorum: <u>Media hora</u> desde la anterior, o en su defecto <u>8 días NATURALES</u></p> <p>La citación para la junta ordinaria anual: 6 días de antelación</p> <p>Extraordinarias: la que sea posible para llegar al conocimiento de todos los interesados. Basta con que concurren la totalidad de los propietarios y así</p>

³ Añadido por el art. 2.3 del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo.

	lo decidan para que pueda realizarse sin el presidente.
--	---

REGLAS PARA LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS: ARTÍCULO 17.

PRIMERA CONVOCATORIA: voto de la **mayoría del total de los propietarios** que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

SEGUNDA CONVOCATORIA **mayoría de los asistentes**, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr- el Juez, a instancia de parte deducida en **el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta**- oyendo en comparecencia- resolverá en equidad **en 20 días**.

IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS: ARTÍCULO 18:

Supuestos impugnación de acuerdos:

1. Contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.
2. Gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.
3. Grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Legitimación:

1. Los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta
2. Los ausentes por cualquier causa
3. Los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto.

Necesario estar al corriente del pago de la totalidad de las deudas o previa consignación judicial, salvo para impugnar los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

Caducidad acción:

3 MESES + ADOPCIÓN ACUERDOS.

1 AÑO + ADOPCIÓN DE ACUERDOS si son contrarios a la ley o los estatutos.

Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la **comunicación del acuerdo.**

, 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. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos