

**MODIFICACIÓN DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL POR LEY  
8/2013, de 26 de junio, DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y  
RENOVACIÓN URBANAS<sup>1</sup>**

*M<sup>a</sup> del Carmen González Carrasco*

*(maria.gonzalez@uclm.es)*

*Prof. acreditada al Cuerpo de Catedráticos de*

*Universidad*

*Centro de Estudios de Consumo*

*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: agosto de 2013*

**I. ¿POR QUÉ OTRA REFORMA DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL?**

A) La Ley 8/2013 aborda la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal en un contexto de crisis económica cuya salida depende en gran medida -dado el peso del sector inmobiliario en dicha crisis-, de la recuperación y reactivación -de cara sobre todo al empleo- del sector de la construcción. La norma reconoce la actual improcedencia de políticas de expansión, tales como la generación de nueva ciudad y nuevas viviendas y *opta por la actuación sobre el patrimonio inmobiliario y la edificación existente.*

A diferencia de las políticas de suelo, el objetivo de facilitar las obras en edificios de titularidad colectiva debe englobar necesariamente reformas de Derecho privado. La disposición final primera de la Ley 8/2013 contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. En caso contrario, los más importantes efectos previstos por la Ley dependerían de que las comunidades de propietarios adoptasen dicha decisión

---

<sup>1</sup> Trabajo realizado dentro del Proyecto de Investigación DER 2011-28562, del Ministerio de Economía y Competitividad (“Grupo de Investigación y Centro de Investigación CESCO: mantenimiento de una estructura de investigación dedicada al Derecho de Consumo”), que dirige el Prof. Ángel Carrasco Perera.

por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, y hasta ahora no quedaba claro en la LPH el régimen de adopción de acuerdos sobre obras que, aunque afectantes al título constitutivo o a los estatutos, son competencia de la Administración actuante no sólo en cuanto a su autorización, sino incluso en cuanto a su exigencia.

En lo que afecta a la **ADOPCIÓN DE ACUERDOS Y EJECUCIÓN DE OBRAS EN EDIFICIOS SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, la nueva norma **DEROGA** los arts. 8 (división, segregación y agrupación de elementos privativos), 11 (mejoras) y 12 (alteración de elementos comunes), dándoles una nueva redacción, y **MODIFICA** además los artículos 2 (modalidades de propiedad sometidas a la LPH), 3 (requisitos para la variación de la cuota de participación), 9 (deberes de los propietarios y responsabilidad por deudas frente a la comunidad), 10 (obras obligatorias de adecuación a los requisitos edificatorios básicos y accesibilidad), 17 (régimen de adopción de acuerdos) y la disposición adicional (dedicada a la constitución del fondo de reserva) de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

Las anteriores reformas de la Ley de Propiedad Horizontal, sobre todo las precipitadas adecuaciones impuestas por la Ley 26/2011, de medidas de adecuación a los criterios de accesibilidad universal impuestas por el Convenio Internacional de protección de las personas con discapacidad, habían dejado un panorama confuso en torno a las normas de adopción de acuerdos relativos a las obras y mejoras impuestas por criterios de rehabilitación, regeneración urbana y accesibilidad universal que la Ley 8/2013 se propone sistematizar evitando la intrincada duplicidad de normas relativas a mejoras y adopción de acuerdos, facilitando ahora su interpretación conjunta a través de la derogación de los arts. 11 y 12 LPH.

Aunque no afecta directamente a la reforma de la LPH, sí es importante para explicar las modificaciones operadas en dicha norma hacer notar que la Ley 8/2013 **deroga asimismo los arts. 107, 108, 109, 110 y 111 de la LEY 2/2011 DE 4 DE MARZO, DE ECONOMÍA DE SOSTENIBLE**, que preveían la obligatoriedad de las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal de acometer las obras ordenadas por la autoridad administrativa competente, sistematizando las soluciones adelantadas por la misma a través de su incorporación al régimen de adopción de acuerdos previsto en la LPH.

Finalmente, no es desdeñable la reinterpretación de determinadas normas de la LPH que ahora resulta obligada, tras la redefinición legal de determinados conceptos afectantes a este tipo de propiedad.

## **B) DEFINICIONES CON EFECTO SUSTANTIVO**

Junto a las derogaciones y nueva redacción dada a algunos de los más importantes artículos de la Ley de Propiedad Horizontal, el art. 2 de la nueva norma **define el concepto de complejo inmobiliario privado, el de edificio de tipología residencial de vivienda colectiva y el de carga desproporcionada a los efectos de la accesibilidad universal.**

El art. 2 define el **complejo inmobiliario privado** como aquel complejo inmobiliario sujeto al régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, así como a los regímenes especiales de propiedad establecidos por el artículo 24 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal.

**Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva** es, a partir de la Ley 8/2013, el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

En cuanto a la **cargas que suponga la adecuación de la edificación a las normas de accesibilidad universal**, para determinar si una carga es o no proporcionada se tendrán en cuenta los costes de la medida, los efectos discriminatorios que su no adopción podría representar, la estructura y características de la persona o entidad que haya de ponerla en práctica y la posibilidad que tengan aquéllas de obtener financiación oficial o cualquier otra ayuda. Se entenderá que la carga es desproporcionada, en los edificios constituidos en régimen de propiedad horizontal, cuando el coste de las obras repercutido anualmente, y descontando las ayudas públicas a las que se pueda tener derecho, exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

C) La Ley 8/2013 incorpora otras **MODIFICACIONES INSTRUMENTALES** que ya habían sido apuntadas por la Ley de Economía sostenible, en artículos de dicha norma que ahora se derogan:

El art. 12.2 de la Ley 8/2013 establece una afección real directa e inmediata, por determinación legal, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario privado, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras comprendidas en una delimitación espacial de actuación de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa. Como

posteriormente veremos, para asegurar dicha garantía, la Ley 8/2013 también modifica el art. 9 e) LPH, ampliando a la anualidad en curso y a las tres anualidades naturales anteriores, tanto el período de preferencia del crédito de la comunidad de propietarios como el período de afección del elemento privativo.

El art. 15 de la Ley 8/2013 otorga una amplia legitimación a las comunidades de propietarios en régimen de propiedad horizontal y complejos inmobiliarios privados (además de a otros entes con personalidad jurídica, como cooperativas de viviendas) para participar en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y en las de regeneración y renovación urbanas. Dicha legitimación no es una novedad en sí, pero sí lo es, como veremos, la ampliación de facultades de las comunidades de propietarios para otorgar escrituras públicas afectantes a los elementos privativos del inmueble afectados por la actuación así como para constituirse por sí mismas en beneficiarias de la expropiación forzosa requerida en la ejecución de dichas actuaciones.

**D).-MODIFICACIONES DE LA LEY DEL SUELO AFECTANTES A LA CONSTITUCIÓN DE COMPLEJOS INMOBILIARIOS PRIVADOS.** La Disp. Final Duodécima, Once de la Ley 8/2013 modifica los apartados 3, 4 y 6 del artículo 17 LS aclarando las modalidades de regímenes inmobiliarios privados y los requisitos de su constitución y modificación, lo cual atañe de forma indirecta a los requisitos de la escritura de división horizontal de los complejos inmobiliarios urbanos sometidos a la LPH.

Nos centraremos exclusivamente en las modificaciones operadas en la Ley de propiedad horizontal 49/1960.

## **II.-MODIFICACIONES DIRECTAMENTE OPERADAS EN LA LPH**

### **A) Art. 2 LPH (ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal)**

La Disp. Final 1.1. de la Ley 8/2013 modifica el art. 2 LPH en el sentido de añadir dos párrafos que amplían el elenco de colectividades destinatarias de las normas contenidas en la LPH. A partir de su entrada en vigor, la LPH también será de aplicación:

*“d) A las subcomunidades, entendiendo por tales las que resultan cuando, de acuerdo con lo dispuesto en el título constitutivo, 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 en los casos en que así lo dispongan sus estatutos”.*



Las RRDGRN de 20 de febrero de 1989 (RJ 1989, 1694); 9 de abril de 1991 (RJ 1991, 3140); 19 de junio de 2001 (RJ 2002, 7717) y 26 de enero de 2002 (RJ 2002, 5816), admitieron la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la Junta de propietarios general, solución a la que por otra parte se acude con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje. Según la RDGRN 15 de marzo de 2012 (JUR 2012, 160309) admitida legalmente la posibilidad de que el uso de las instalaciones se limite a los propietarios que las han sufragado, la constitución de la correspondiente comunidad de usuarios encuentra amparo en el artículo 2. b) LPH, que extiende su aplicación a las comunidades de hecho que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 CC y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Nada obsta, por tanto, a que la comunidad de usuarios de una piscina se rija por las normas de la LPH y obtenga la legalización de su libro de actas. Si bien, por no figurar inscrita la constitución de esta subcomunidad, acordó la consignación de sus datos en el libro fichero a que se refiere el artículo 415 RH.

En lo que se refiere a las entidades de conservación, en la práctica, las comunidades de propietarios vienen desarrollando frente a la Administración las funciones de las Entidades de Conservación, que no siempre se constituyen, mientras que las Entidades de Conservación formalmente constituidas absorben la gestión de los intereses puramente privados de la comunidad de propietarios de la urbanización, subrogándose en la posición acreedora de la comunidad extinguida con su creación [SAP Girona, 28 de mayo de 1998 (AC 1998, 971)]. Existe una obligación de pago de las cuotas exigidas por la entidad de conservación por el solo hecho de estar comprendida la propiedad del deudor en el ámbito de actuación de ésta, con independencia de que se perteneciera o no a la comunidad originaria, o se aceptasen los estatutos [SAP Madrid 15 de septiembre de 2005 (JUR 2005, 258079)]. Un reflejo legislativo de esta confusión de colectividades es el art. 37.4 de la Ley 9/2001 de Madrid, cuando establece que la participación de los propietarios en los gastos de conservación con arreglo a la que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se ha constituido una en régimen de propiedad horizontal, y sólo en su defecto, a tenor de lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación. Pero la modificación de la LPH es útil a los efectos de cambiar de rumbo la doctrina jurisprudencial sobre sus ámbitos de actuación respectivos. El TS ha venido reclamando para la Jurisdicción Contencioso-administrativa las cuestiones derivadas tanto de la gestión urbanística, como de la formación de la voluntad de los órganos colegiados, a las que les es aplicable la LPA, y ello aun cuando la Entidad de Conservación adopte estatutariamente la denominación de «comunidad de propietarios» [STS Cont.-Adm. 14 de diciembre de 1989 (RJ 1989, 9125)]. Además, la doctrina en tendía que las entidades de conservación no tenían facultades para realizar segregaciones de elementos comunes, ni para otorgar declaraciones de obra nueva, división horizontal u oferta de transmisión o adjudicación de locales resultantes de la desafectación de los mismos. Ello es así, aun cuando la Entidad de Conservación se hubiera constituido por transformación de una anterior comunidad de propietarios de los elementos comunes, puesto que no podía suceder a aquélla en todos sus derechos y obligaciones [RDGRN 20 de julio de 1988 (RJ 1988, 6353)]. Por ello, la organización comunitaria específica de que la comunidad de propietarios se hubiera dotado, (normalmente régimen de PH de forma expresa o

supletoria ex art. 24 LPH), debía coexistir en estos casos con la Entidad de Conservación, siendo ambas estructuras colectivas compatibles e independientes entre sí [SAP Madrid 24 de octubre de 1994 (AC 1994, 2194) y SAP Las Palmas 8 de marzo de 1993 (AC 1993, 306)].

## **B) Art. 3 LPH. Variación de la cuota de participación en la propiedad del inmueble.**

El art. 3 LPH, en su redacción anterior, que ha permanecido invariable a pesar de las modificaciones operadas en la LPH desde su promulgación en 1.960, establecía que las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarían la cuota atribuida, **que sólo podría variarse por acuerdo unánime.**

El actual artículo 3LPH, redactado según la Disp. Final Primera Dos, establece que dicha variación **sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de la Ley.**

*La modificación tiene una importancia que va más allá de la mera adecuación sistemática, en cuanto que, de forma deliberada y dirigida a flexibilizar los requisitos para la realización de obras y nuevas instalaciones, relativiza la importancia de la intangibilidad de la cuota de participación, que tradicionalmente se ha considerado parte fundamental contenido esencial del derecho de propiedad. Ahora la cuota, que no es el resultado de un acuerdo más, sino que forma parte del negocio jurídico fundacional, puede ser modificada por un acuerdo sometido a las condiciones de los también modificados arts. 10 y 17. El primero de dichos artículos permite la nueva fijación de la cuota de participación por acuerdo de la mayoría de tres quintos de los propietarios que reúnan las tres quintas partes de las cuotas de participación cuando la variación de la cuota sea el resultado de la construcción de nuevas plantas que resulte obligatoria por venir así acordada en el marco de un plan de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, o de una operación de división, segregación, agregación que resulte posible por la misma razón (en cuyo caso el art. 10 LPH también la considera obligatoria para la comunidad y exenta de acuerdo en cuanto a su realización). Permite incluso que la cuota sea fijada por dicha mayoría en caso de discrepancia cuando dichas operaciones, sean solicitadas por un propietario aun cuando no vengan impuestas por un plan de rehabilitación, regeneración o innovación urbana, caso en que la norma ya no la considera obligatoria, pero permite adoptarla con consentimiento de los titulares afectados (y en su caso, con autorización administrativa) trasladando a la Junta la competencia para autorizarla y fijar las nuevas cuotas de participación por doble mayoría de tres quintos. Por su parte, el art. 17, a través de sus dos normas de cierre (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), sigue exigiendo implícitamente la unanimidad para las variaciones de cuota de participación que no puedan entenderse comprendidas en los casos previstos en el artículo 10 citado.*

## **C) Art. 9.1 letras c), e) y f) y art. 9.1. LPH.**

La Disposición Final Primera Tres de la Ley 8/2013 modifica algunas de las obligaciones de los propietarios dentro del régimen de propiedad horizontal.

1ª) La primera, recogida en la letra c), es de mero estilo, ya que la norma sigue estableciendo la obligación del propietario de **soportar las limitaciones del dominio afectantes a su elemento privativo** que deriven del régimen de propiedad horizontal. Pero si con anterioridad a la reforma dichas limitaciones se circunscribían al deber de consentir en su vivienda o local las reparaciones que exigidas por el servicio del inmueble y permitir en él *las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 17*, la nueva letra c) del art. 9.1 se refiere a “las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de **obras, actuaciones o creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo dispuesto en la presente Ley**”.

Con ello la norma exige al propietario soportar las limitaciones imprescindibles impuestas tanto por obras de creación de nuevos elementos comunes como ahora también por obras de creación, rehabilitación, división, segregación, agregación, construcción de nuevas plantas, y en general, realizadas en elementos privativos al amparo del nuevo art. 10 LPH. Artículo que a su vez las permite sin necesidad de acuerdo de la Junta de propietarios en cuanto a su autorización cuando se trate de obras ordenadas en el marco de un plan de rehabilitación, regeneración e innovación urbana, pero también cuando no vengán administrativamente impuestas y sean autorizadas por la doble mayoría de tres quintos. El artículo 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*.

2ª) La segunda modificación en el **art. 9.1 LPH** afecta a su **letra e)**. La anterior redacción de la densísima norma giraba en torno a la preferencia de la comunidad de propietarios por los créditos a su favor derivados de la obligación de cada propietario de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior. La nueva letra e) extiende el período de dicha preferencia a la anualidad en curso y las tres anualidades anteriores. Y aunque no es consecuencia directa de ello, también extiende la responsabilidad del nuevo adquirente, circunscrita a la afección real del piso o local al cumplimiento de dicha obligación, a las deudas devengadas por

anteriores titulares en la anualidad en que tenga lugar su adquisición y en los tres años naturales anteriores.

En el caso de la afección del piso o local a las deudas del propietario anterior, la fecha determinante para el cómputo de las tres anualidades, independientemente de cuando se inste la reclamación, es la de la transmisión, sin que dicha garantía se entienda caducada si no se ejecuta, al contrario de lo que ocurre en el caso de que lo que se pretenda sea hacer valer el privilegio crediticio de la comunidad frente a terceros acreedores [diferencia justificada por la cumplida información acerca de las deudas que presupone el art. 9.1e) LPH]. En este último caso, cualquier hipoteca o embargo constituidos anteriormente sobre el piso o local únicamente tendrán eficacia en cuanto no menoscabe el crédito comunitario, que era preferente en cuanto a las cantidades comprendidas en la anualidad anterior y en la vencida correspondiente a la fecha de la anotación y ahora se amplía a las tres anualidades anteriores. Pero según la RDGRN 15 de enero de 1997 (RJ 1997, 281), la comunidad de propietarios no puede accionar contra el inmueble del propietario moroso con preferencia frente a terceros en cualquier momento. Por el contrario, se hace preciso distinguir entre el plazo de prescripción de la acción de la comunidad para reclamar al propietario deudor las mensualidades pendientes (15 años), del plazo de caducidad a que queda sometido el privilegio (determinado por el hecho de que los gastos correspondan, ahora como máximo, a las tres anualidades anteriores). Según la DGRN, la falta de constancia registral de la demanda en el momento adecuado motiva que aquellas cantidades vayan perdiendo la cobertura del privilegio a medida que transcurre el tiempo. Con anterioridad a la reforma por Ley 8/2013, la preferencia alcanzaba al último año transcurrido y al período vencido de la anualidad corriente anteriores a la presentación de la demanda. Puesto que si la demanda no se anotaba preventivamente en el Registro de la Propiedad, el privilegio desaparecía frente a terceros paulatinamente a medida que la mensualidad reclamada ya no correspondiera al año anterior a la interposición de aquella (sino a una anualidad anterior, que ya no era objeto de privilegio alguno), lo que propicia ahora la ampliación a las tres anualidades anteriores .

Por cierto que la norma también aclara ahora que la referencia a la especial preferencia de los créditos contemplados en el Estatuto de los Trabajadores lo es al texto aprobado por *RD Leg 1/1995 de 24 de marzo*. Detalle innecesario y torpe, que obligará a modificar la LPH cuando dicho texto se modifique, aunque sea en un extremo irrelevante, por una norma posterior.

3ª) La Tercera modificación del apartado 1º del art. 9 LPH afecta al destino del fondo de reserva de obligatoria constitución, al que cada propietario tiene la obligación de contribuir. Dicho fondo estaba originalmente destinado, en su previsión inicial por Ley 8/1999, a las obras de **conservación y reparación** de la finca [art. 9.1.f)]. **Ahora se añade asimismo que el fondo estará destinado, en su caso, a las obras de rehabilitación**, dado que el fomento de éstas constituyen uno de los principales objetivos de la Ley 8/2013.



4ª) La última de las modificaciones del art. 9 LPH, afectante a su párrafo segundo, es de carácter sistemático. Habida cuenta de que **el art. 11 LPH ha sido derogado por la Disp. Derogatoria Única de la Ley 8/2013, y que su complejo régimen de realización y exacción de mejoras ha sido trasladado al régimen general de adopción de acuerdos contenido ahora en el art. 17 LPH**, es a este artículo al que ahora se realiza la anterior referencia a la exención del deber de contribuir en el caso de mejoras no necesarias que excedan de determinada cantidad.

Esta posibilidad estaba contemplada en el art. 11 LPH como excepción a la obligatoriedad general de la contribución a los gastos incluso incluso en los casos de no uso del elemento o servicio que los generasen. Según la nueva redacción del párrafo segundo del art. 9 LPH, por lo tanto, *“para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 17.4 (y ya no 11.2) de esta Ley”*.

D) La Disp. Final Primera Cuatro de la Ley 8/2013 **MODIFICA DE FORMA SUSTANCIAL EL ART. 10 LPH**. La redacción dada a dicho artículo por las sucesivas reformas operadas por la leyes 51/2003 y 26/2011 establecía de forma confusa : 1º) la *obligación* de la comunidad respecto de la *realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad*”; 2º) la concreción de la obligación de realizar determinadas obras de accesibilidad cuyo importe no exceda de doce mensualidades de contribución al mantenimiento de los elementos comunes *“a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años”*. 3º) La responsabilidad individual del propietario renuente respecto de las sanciones que pudieran imponerse en vía administrativa por la demora o la falta de ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente; 4º) La afección del piso o local a los gastos generados por dichas obras en los mismos términos establecidos en el art. 9.

La reforma operada por la Ley 8/2013 en dicho artículo ordena los criterios del anterior art. 10 diferenciando tres cuestiones: a) obligatoriedad y consiguiente exención del régimen de acuerdos de determinadas obras y alteraciones en el inmueble y en los elementos e instalaciones comunes, b) consecuencias de la renuencia de los propietarios a la realización de las obras, y c) casos en que es necesaria la autorización de la autoridad administrativa. Además, consecuentemente con la derogación de los arts. 11 y 12 LPH, el apartado segundo del artículo 10 aborda la cuestión del pago de las obras y mejoras

que contempla. Finalmente, el nuevo punto tercero del artículo 10 señala las obras que requieren autorización administrativa.

1º) En primer lugar, la reforma aclara un extremo que el art. 10 no abordó en su modificación por Ley 8/1999 pero que resultaba de una interpretación conjunta del art. 10 con el 17 LPH: que *las obras que la comunidad tiene la obligación de realizar no requieren acuerdo de la junta para su realización.*

2º) En segundo lugar, aclara que las obras de obligatoria realización por parte de la comunidad van más allá de las exigidas en vía administrativa, puesto que son en todo caso obligatorias, y *están por lo tanto exentas de la necesidad de ser autorizadas por la junta de propietarios*, las solicitadas a instancia de un propietario si son necesarias de acuerdo con lo que seguidamente se indica.

3º) Son obligatorias para la comunidad en el sentido expuesto:

- Todos 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.
- *En todo caso*, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal.
- Las necesarias para satisfacer las condiciones de *ornato*.
- Cualesquiera *otras* derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.
- Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.
- Aunque no respondan al criterio del ajuste razonable conforme a otros criterios (concepto que ahora define la Ley 8/2013), son obligatorias *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.*

<p>La norma aclara ahora, respondiendo a algunas dudas que se planteaba la doctrina, que 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. Esto es, que serán obligatorias para todos</p>
---

los propietarios, y no requerirán acuerdo de la Junta dichas obras o instalaciones si el propietario solicitante se compromete a asumir el gasto que exceda de doce mensualidades de gastos comunes. Pero sin aclararse si basta con que el total del coste no asumido por el solicitante no supere doce mensualidades del presupuesto total ordinario de la comunidad o si también es necesario que a cada uno de los propietarios no se le exija más de doce mensualidades de gastos ordinarios correspondientes a su concreta cuota de participación a los gastos generales del inmueble, interpretación ésta que sigue pareciendo la más ajustada al espíritu de la norma y a la jurisprudencia que, en los casos en que se ofrecía la exención del gasto al propietario disidente por encima de dicha cantidad, estimaba abuso de derecho en su voto negativo a la mejora.

4º) También es obligatoria, en el sentido de no requerir acuerdo de la Junta de propietarios, la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren los apartados anteriores.

5º) Teniendo en cuenta que la Ley 8/2013 opta por facilitar la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la norma **deroga el art. 12 LPH** (acabando con la unanimidad propia requerida para las alteraciones de la fábrica del inmueble y de la descripción física y jurídica resultante de la escritura de división horizontal) y todavía más allá, **considera obligatorias y por lo tanto no sujetas a acuerdo alguno para su autorización “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”, ello siempre que **“resulten preceptivos** a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana”.

6º) La misma obligatoriedad y exención de acuerdo autorizante afecta a 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** (por lo tanto, no necesariamente “preceptivos”) a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

7º) Como ya hemos señalado, el párrafo segundo del art. 10 aborda ahora de forma general (y ya no sólo con referencia a las obras de accesibilidad solicitadas por un propietario) la cuestión del pago de la contribución al coste de las obras y nuevas instalaciones anteriormente referidas, *obligatorias* para la comunidad y por lo tanto, para los propietarios de la agrupación respectiva. En este segundo momento sí se hace necesario un acuerdo de la junta de propietarios a los solos efectos de distribuir la derrama y, en su caso, determinar su aplazamiento (“...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). Es tras esta distribución del pago cuando los propietarios que podrían oponerse al mismo o demorarlo injustificadamente, imposibilitando la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente, en el caso de obras acordadas en el contexto de una acción de rehabilitación, renovación o regeneración urbana. En este caso, la norma sigue previendo que serán dichos propietarios los que respondan *individualmente* de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa. Y al igual que anteriormente, 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 (ahora ampliados a los devengados en las tres anualidades anteriores).

La nueva norma sigue sin aclarar su carácter público o privado. Queremos decir con ello que seguimos desconociendo si la sanción se impondrá a la comunidad, quien podrá repercutir individualizadamente su montante al propietario o propietarios morosos o renuentes al pago con las garantías y preferencias del art. 9 e), o si por el contrario, la norma tiene carácter administrativo y determina el sujeto responsable en vía administrativa. Creemos que esta última es la intención del Legislador.

8º) El último párrafo del art. 10 LPH indica ahora las obras requeridas de autorización administrativa. Dicha autorización será, pues, precisa aunque no se trate de obras exigidas por orden administrativa en el marco de actuaciones de renovación, rehabilitación o regeneración urbanas. Además, la norma aprovecha para recordar la necesidad de dicha autorización en obras que no constituyen el objeto de la regulación del art. 10; esto es, obras y modificaciones del título constitutivo que no se consideran obligatorias, como las agrupaciones, divisiones, segregaciones de elementos privativos y construcción de nuevas plantas que no vienen impuestos por planes de rehabilitación, regeneración e innovación urbana. El resultado es nefasto desde el punto de vista sistemático, puesto que el artículo comienza tratando las obras obligatorias no requeridas de

autorización por acuerdo de la junta de propietarios y acaba explicitando el quórum de adopción de acuerdos para la modificación y construcción de nuevos elementos privativos, anteriormente regulada en el art. 8, ahora derogado por la Disp. Derogatoria única de la Ley 8/2013. La única explicación a esta “*huída*” del art. 17 es la voluntad de regular de forma separada los acuerdos afectantes a elementos comunes y estos otros, afectantes a la división horizontal del inmueble pero no a sus elementos, servicios e instalaciones comunes.

Según el nuevo apartado 3º del art. 10 LPH requieren dicha autorización:

- La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

El art. 17.6 TRLS, 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, siendo 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:

- 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.
- Cuando la modificación del complejo no provoque un incremento del número de sus elementos privativos.

*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 (lo cual 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).*

- También están sujeta a autorización administrativa las siguientes modificaciones, cuando así se hayan solicitado, **previa aprobación 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

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, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

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, permitiendo 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. Pero no ataja la cuestión de la validez de las frecuentes reservas de división, segregación, agregación y sobreelevación frecuentemente contempladas en el título constitutivo a tal fin, resuelta de forma favorable por la DGRN pero contradicha por una doctrina del TS contraria a la validez de las mismas (STS 10.5.1999). La evolución del alcance y validez de dichas reservas puede consultarse nuestra obra “Derecho de la Construcción y la Vivienda” (ÁNGEL CARRASCO/ENCARNA CORDERO/CARMEN GONZALEZ, Aranzadi 2013, págs.. 852 y 904-906. En otro orden de cosas, la oscura referencia final del párrafo a los requisitos del art. 17.6 del TRLS viene a recordar la necesidad (ya resultante de la definición de complejo inmobiliario contenida en el art. 17.6 TRLS) de la autorización administrativa requerida para la ampliación del número de elementos privativos resultantes de la modificación salvo cuando de la modificación operada no resulte un incremento del número de elementos privativos del inmueble o complejo o cuando el número final de elementos privativos sea el que resulte de la licencia concedida para la construcción del inmueble.

9º) El párrafo 3º del art. 10 LPH finaliza sometiendo las anteriores modificaciones al consentimiento del afectado y, de común acuerdo con aquéllos, y por idéntica mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, 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. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

La modificación ataja el problema suscitado por una doctrina que entendió que a pesar

de la eventual validez de las reservas de sobreelevación contenidas en el título constitutivo, la fijación ulterior de nuevas cuotas requeriría el consentimiento de todos los propietarios o resolución judicial [RRDGRN 24 de marzo de 2000 (RJ 2000, 2101), 28 de marzo de 2008 (RJ 2008, 1486)].

E) La Disp. Final Primera Cinco aborda una **MODIFICACIÓN TOTAL DEL ART. 17 LPH**, que tras la Ley 8/1999 se dedica a las mayorías requeridas para la adopción de los acuerdos. Para una correcta comprensión del resultado de la reforma operada en dicha norma por Ley 8/2013 ha de recordarse que la misma deroga los arts. 8,11 y 12 LPH. Ello significa que el renovado art. 17 tenía ahora que sistematizar, ordenar y abordar de forma completa todos los *quóruns* de adopción de acuerdos que anteriormente se encontraban dispersos en varios artículos de la LPH. El art. 17 resultante de la reforma ha conseguido a medias este objetivo, habida cuenta de que, como hemos podido comprobar, las alteraciones en la división horizontal del inmueble antes reguladas en los arts. 8 y 12 de la LPH (división, segregación, agregación de elementos privativos, construcción de nuevas plantas), incluso cuando no vienen impuestas por un plan de rehabilitación, regeneración o innovación urbana han sido abordadas en el nuevo art. 10, en un intento poco afortunado de separar las decisiones sobre elementos privativos de las decisiones sobre elementos e instalaciones comunes. Pero lo que sí es cierto es que la reforma legal ha conseguido al menos que el régimen de obras de mejora se unifique con el resto de criterios de adopción de acuerdos, consiguiendo aliviar en parte el confuso panorama que anteriormente presentaba la interpretación conjunta de los arts. 11, 12 y 17 LPH. En este sentido, el art. 17 LPH es una fusión ordenada de los criterios anteriormente comprendidos en los arts. 17 y 11 y 12 LPH, acompañada de algunas expresiones que facilitan una correcta interpretación, **así como de algunas otras novedades sustantivas que se introducen de soslayo entre la nueva sistemática del artículo:**

- **Es extraordinariamente importante resaltar que el nuevo art. 17 se ordena ahora por un criterio que va de lo especial a lo general, de forma inversa a su redacción anterior a la Ley 8/2013.** Ello permite ahora enunciar al final del artículo las reglas más generales. Por ejemplo, la de que *los acuerdos adoptados conforme a este artículo obligan a todos los propietarios – apdo. 9º-*, lo que ha de entenderse sin perjuicio de las especialidades de repercusión de costes ya contemplados en el mismo. Y también la regla del apdo.8 – ahora indiscutiblemente referida a todos los apartados del artículo que establece que para el cómputo de todos los quórum exigidos por el artículo se tendrá por voto afirmativo el del propietario ausente que convenientemente notificado, no se oponga en el plazo de treinta días, ello “*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”.*

- Por lo dicho, el art. 17 aborda en primer lugar las innovaciones y modificaciones sometidas a un quórum menor de un tercio de propietarios y cuotas de participación.
- Respecto de los anteriores acuerdos sometidos a doble mayoría de un tercio, ahora se sustituye la referencia a las instalaciones de aprovechamiento de energía solar por la referencia general de la **instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables**. Y se aclara que no sólo el coste de la instalación del punto de recarga de vehículos, sino también el *coste de la electricidad correspondiente* será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.
- Se aclara que el establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general (*nótese que el ascensor desaparece de la regla, por lo que luego se dirá*), 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 **supongan o no** la modificación del título constitutivo o de los estatutos. (Con anterioridad, la norma rezaba “*incluso cuando supongan*” lo que incitaba a pensar que si el servicio no estaba previsto en el título podía regirse por la regla de la mayoría simple).
- Se añade la mención al establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la **eficiencia energética o hídrica del inmueble, sometiéndolos a idéntica doble mayoría de tres quintos**. Además se aclara que en éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios (lo que a su vez nos sugiere que los servicios anteriormente citados en el párrafo anterior pueden considerarse mejoras sometidas a la exención del gasto superior de tres mensualidades al disidente, conforme a lo establecido ahora en el apartado 4º del art. 17). No obstante, si los equipos o sistemas tienen un **aprovechamiento privativo**, el supuesto es similar al contemplado en el párrafo primero, por lo que la norma establece que en este caso, para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de **un tercio** de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las



cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión individualizada de costes establecido en dicho apartado.

- Se aclara de forma muy necesaria que el **establecimiento del ascensor estará sometida en todo caso a la doble mayoría simple**, como el resto de obras de eliminación de barreras e instalaciones que tengan como finalidad el logro de la accesibilidad, y que en este caso obligarán a todos los propietarios [sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 10.1b) respecto de la exención del gasto cuando la nueva instalación sea solicitada por un legitimado para ello y se exija del resto una contribución superior a doce mensualidades ordinarias]. Y se aclara que la doble mayoría será la regla aun cuando la nueva instalación suponga modificación del título constitutivo o los estatutos.
- Se aclara, además, que el doble quórum de tres quintos afecta tanto al establecimiento como a la **supresión de los servicios** (con anterioridad se planteaba la duda de si los propietarios que conseguían imponer un nuevo servicio común de interés general por la doble mayoría de tres quintos tenían que cargar con la coexistencia del servicio anterior, por estar sometida su supresión a unanimidad).
- Como hemos apuntado, el actual art. 17 acaba ahora expresando las dos normas de cierre que operan sólo en el caso de que no sean aplicables ninguno de los criterios anteriores. Ello no sólo es más adecuado desde el punto de vista técnico, sino que expresa la voluntad del legislador de relativizar la existencia de un núcleo esencial del derecho de propiedad que antes colocaba como regla general cualesquiera modificaciones en la necesidad de unanimidad:
  - 6. 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 de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.
  - 7. 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 (si el quórum de asistencia sólo se consigue en segunda convocatoria, sigue vigente la regla de la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes).

- En caso de imposibilidad: recurso al Juez, que no ha variado n su formulación a pesar de las dudas sobre su aplicabilidad que han surgido a lo largo de todos estos pasados años de vigencia de la LPH desde su reforma por Ley 8/1999
- Se aclara que el **coste de las derramas** por mejoras realizadas o por realizar en el inmueble será asumido por quien sea el propietario el **momento de su exigibilidad.**

La nueva ordenación de los párrafos del artículo dejan subsistentes, empero, dudas de gran calado de cara a una correcta interpretación de la norma. ¿Qué sentido tiene el actual párrafo noveno (“los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios”), que a diferencia del 8) no contempla excepción alguna, cuando el propio art. 17. 3, referido a el 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 se ve en la obligación de aclarar que los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios? ¿Qué sentido tiene, además, cuando el propio art. 17.3 II LPH incorpora ahora el régimen de la repercusión por mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble eximiendo al propietario disidente – y ahora también al ausente- del pago de las que excedan de tres mensualidades ordinarias? ¿Y por qué no se hace referencia al régimen de exención de contribuciones para obras de accesibilidad sometidas al art. 10.1b), que constituyen una excepción a la obligatoriedad del acuerdo, al igual que las anteriores?

#### F) MODIFICACIÓN DE LA DISP. ADIC. LPH (FONDO DE RESERVA).

La única modificación afectante a la regulación del fondo de reserva es una mera adecuación sistemática. Según la nueva redacción de la Disposición adicional, las cantidades detraídas del fondo durante el ejercicio presupuestario para atender los **gastos o actuaciones comprendidas en el art. 10 (ya no los gastos de conservación y reparación de la finca permitidos por la presente Ley)** se computarán como parte integrante del mismo a efectos del cálculo de su cuantía mínima.

-----