



ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

Para la adopción de acuerdos en Junta la Ley de Propiedad Horizontal requiere de una serie de mayorías, que varían en función de la relevancia de los asuntos que se traten y, una vez aprobados, se han de plasmar en el Acta de la Junta.

Actuaciones que no requieren acuerdo de la Junta de Propietarios

Serán obligatorias y, por tanto, no requerirán el acuerdo previo de la junta de propietarios, las siguientes actuaciones que soliciten los propietarios o las exijan las Administraciones Públicas:

- Los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de **conservación** del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluidas las necesarias para cumplir los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición del deber legal de conservación por parte de la Administración.
- 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 70 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 12 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.
- La **ocupación** de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras de conservación y accesibilidad.
- 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 a por estar ubicado en un **ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana**.
- 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 estar en un **ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas**.

La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, solo se requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación será **asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma**.

Mayorías necesarias

Unanimidad

Para la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos de la Comunidad, siempre que no se trate de asuntos para los que expresamente se requieran las mayorías establecidas a continuación.

Mayoría de 3/5

- Cuando se vaya a instalar o suprimir algún servicio común del edificio, como, el de portería, servicio de vigilancia, servicio de limpieza, servicio de jardinería, o cualquier otro servicio común, aun cuando suponga modificar los Estatutos de la Comunidad.
- El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.
- El establecimiento o supresión de equipos o sistemas de aprovechamiento común (no privativo) que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble. En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios.

- Las innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble.

ACLARACIÓN: Los propietarios que no hayan votado a favor, no estarán obligados a pagar por las innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, que no sean exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de 3 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Si en el futuro quieren utilizar las instalaciones, deberán pagar el importe que les hubiera correspondido hasta la fecha, actualizado con el interés legal que corresponda.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

Mayoría de 1/3

- Para la instalación o adaptación de infraestructuras comunes en materia de telecomunicaciones (como por ejemplo antenas parabólicas).
- Para la instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables, así como de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.
- El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que vayan a tener un aprovechamiento privativo cuya finalidad sea la mejora de la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

ACLARACIÓN: Los que no hayan votado a favor, no están obligados a pagar por este concepto. Si en el futuro quieren utilizar las instalaciones, deberán pagar el importe que les hubiera correspondido hasta la fecha, actualizado con el interés legal que corresponda.

No obstante, respecto a los gastos de conservación y mantenimiento de la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración de elemento común.

Mayoría simple

- En el caso de obras o establecimiento de nuevos servicios comunes cuando se realicen para la supresión de barreras arquitectónicas, **incluido la instalación del ascensor**, aunque haya que modificar los Estatutos o el Título Constitutivo de la Comunidad.

Sin perjuicio del carácter obligatorio de estas obras, si se aprueban por mayoría simple, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

- Para el resto de acuerdos no mencionados anteriormente, por ejemplo, comprar un uniforme al portero, poner macetas en los descansillos, etc.

Recuento de votos

Requisitos para votar

Para votar en una Junta es necesario que los propietarios se encuentren al corriente de pago en la Comunidad.

Los propietarios con alguna cuota pendiente de pago a la Comunidad pueden participar en las deliberaciones de la Junta, pero no pueden votar para adoptar una decisión, salvo que haya iniciado un procedimiento judicial para impugnar los acuerdos, o haya depositado las cantidades adeudadas en el juzgado o ante notario.

Procedimiento

El recuento depende de que la Junta se celebre en primera o en segunda convocatoria:

- Si la Junta se celebra en primera convocatoria, se van a contar como votos favorables los de aquellos Propietarios que, estando ausentes en la Junta, y una vez informados del acuerdo que se alcance, no muestren su desacuerdo al Secretario en el plazo de 30 días naturales desde que se les notificó el acuerdo.
- Si la Junta se tiene que celebrar en segunda convocatoria y se trata de un acuerdo de los que requieren mayoría simple, serán válidos los acuerdos tomados por la mitad más uno de los asistentes, que a su vez representen más de la mitad de las cuotas de participación de los presentes.

Si no se ha podido acordar la mayoría a través estos procedimientos, el acuerdo se podrá resolver a través del denominado "juicio de equidad", donde será un Juez el encargado de dictar una determinada resolución una vez oídas las partes en conflicto.

Modelo de [juicio de equidad](#) para solicitar del juzgado aprobación de acuerdos

Impugnación de acuerdos

Los propietarios que hayan mostrado su disconformidad con el acuerdo adoptado en la Junta (y los ausentes si en el plazo de 30 días naturales manifiestan su discrepancia, dejando constancia de la notificación, contenido y recepción, a quien ejerza las funciones de Secretario), pueden impugnar los acuerdos adoptados en Junta.