

Capítulo 8

**Adopción de acuerdos en la
comunidad de propietarios. Las obras
en elementos comunes y privativos en
la comunidad de vecinos. Tratamiento**

Contenido

1. LA ADOPCIÓN DE ACUERDOS EN LA COMUNIDAD. VALIDEZ DE LOS VOTOS Y ACUERDOS ADOPTADOS
2. REALIZACIÓN DE OBRAS EN ELEMENTOS COMUNES
3. OBRAS EN ELEMENTOS PRIVATIVOS
4. FIJACIÓN DE LAS DERRAMAS
5. RESUMEN
6. EJERCICIOS DE AUTOEVALUACIÓN

1. La adopción de acuerdos en la comunidad. Validez de los votos y acuerdos adoptados

Este apartado viene a completar y desarrollar el trabajo que desempeña la junta de propietarios, ya que es a esta a la que corresponde la adopción de acuerdos en la comunidad de propietarios. Se desarrolla como apartado independiente dada la importancia que tiene respecto a la actividad de una comunidad.

La Ley de Propiedad Horizontal indica, respecto al tratamiento de los asuntos en las comunidades, que para los que no vengan impuestos legalmente, se requerirá una votación así como una serie de mayorías para adoptar el acuerdo, que varían en función de la relevancia de estos y su naturaleza y que deberán ser plasmados en un acta para que sean válidos.

La junta de propietarios debe reunirse al menos una vez al año y tratará sobre los asuntos incluidos en la orden del día, entre ellos los temas sobre los que corresponde la adopción de acuerdos.

Para esta adopción de acuerdos hay que tener en cuenta una serie de requisitos que se exponen a continuación.

1.1. Procedimiento válido

En primer lugar, se van a exponer los requerimientos iniciales básicos para que un acuerdo sea válido. Básicamente, se debe cumplir:

- a. Será necesario haber efectuado la citación a la junta según los requisitos fijados en la LPH, estatutos o reglamentos de la comunidad.
- b. Deberá constar el orden del día, es decir, los temas que serán tratados y sometidos a votación.
- c. Deberá respetarse el principio de primera y segunda convocatoria, en caso de realizarse el mismo día.
- d. Una vez celebrada la junta, los acuerdos resultantes deberán transcribirse al libro de actas.
- e. Dependiendo del acuerdo que se trate, tendrán que cumplirse las reglas de la mayoría simple, unanimidad o mayoría especial.

- f. Deberá enviarse copia del acta a todos los propietarios, asistentes y no asistentes, para informar de los acuerdos a fin de que tengan opción de manifestar su discrepancia en el plazo de treinta días naturales a contar desde la notificación. Pasado el citado plazo sin impugnación, el acuerdo será válido.

1.2. Procedimiento de cuantificación de votos validos

Se realiza en los siguientes pasos:

- a. Se comprobará la relación nominal de propietarios, presentes o representados, teniendo en cuenta aquellos que no estén al corriente en el pago de las cuotas de comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, los cuales no tendrán derecho de voto.

Para el cómputo de votos y asistentes se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En caso de que algún inmueble, como un piso o un local de negocio, pertenezca pro indiviso a diferentes propietarios, estos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.
- Cuando la representación ya sea legal o voluntaria, se deberá acreditar en la junta, pudiendo hacerse simplemente con un escrito firmado por el propietario.
- Si el inmueble se halla en usufructo, la asistencia y el voto corresponderán al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 de la LPH, sobre acuerdos en los que se exige unanimidad o de obras extraordinarias y de mejora.
- Posteriormente, se pasa a contabilizar los votos de los propietarios presentes y de los representados.
- Cuando se produzca alguna votación, se comprobará que la suma de los votos favorables al acuerdo es superior a la mitad de los votos contabilizados en el primer punto (suma de propietarios presentes y representados).

- Por último, se comprobará que la suma de las cuotas de participación de los propietarios que han aprobado el acuerdo (presente o representado), es superior al 50 % de las cuotas totales de propietarios.

Este último punto es algo controvertido en las votaciones. Si bien la Ley no resuelve el problema concreto de manera clara, sí parece que se inclina por la fórmula de "una persona, un voto", aunque también pondera el criterio de las cuotas de participación, al exigir como requisito de la votación una determinada cuota que varía dependiendo de si es una junta en primera o segunda convocatoria.

Esto es lo que se deduce del art. 17 de la LPH que ya se ha expuesto: "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. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes".

En la práctica, el cómputo de votos que se realiza en las juntas es "una persona, un voto", muchas veces por comodidad o por desconocimiento legal, aunque se supone que careciendo de mala fe, pero, tal y como se ha explicado, esto puede dar lugar a que el acuerdo tomado en la junta carezca de validez.

Una vez realizado el cómputo de votos para cada votación, con la consecuencia de aprobación o rechazo del asunto, hay que tener muy presente que el acta de la reunión debe incluir el listado de los propietarios privados del derecho de voto, y que no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en la Ley.

1.3. Valor de los votos de los propietarios ausentes a la celebración de la junta de propietarios

En el art. 17 de la LPH se indica que: "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, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la junta, debidamente citados, quienes, una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su

discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción".

De esta forma, se favorece la consolidación de acuerdos, al considerar votos favorables los de los propietarios ausentes que no manifiesten su disconformidad en el plazo fijado. Se les da una nueva oportunidad de participar en las deliberaciones de la comunidad, mediante el rechazo de acuerdos o aceptación con su silencio.

Existen interpretaciones a lo indicado en este artículo 17 de la LPH, afirmando que este sistema no se aplicaría a todos los acuerdos, sino solo a los acuerdos cuya aprobación requiere 3/5 partes.

De esta forma, también se puede incentivar a los no asistentes por sistema para que participen en las reuniones, al conocer los temas que se van a tratar en el orden del día y saber que su ausencia será un voto favorable a lo que se adopte sobre el tema.

Hay que tener en cuenta, en todo caso, que el acuerdo ya debe haber salido de la propia junta con la mayoría que se le exige, es decir, el quórum tiene que exigirse el mismo día de la junta, sin esperar a que, con los votos de los ausentes, se consiga esta mayoría requerida para adoptar un acuerdo.

1.4. La impugnación de los acuerdos de la junta. Concepto de "salvar el voto en la junta". Propietarios morosos

Hay que distinguir que la impugnación de acuerdos se puede realizar simplemente mediante la muestra de la disconformidad con algún acuerdo adoptado por parte de los propietarios no asistentes a la reunión de la junta o que salvaron su voto en esta, o bien, a través de los tribunales.

La salvedad del voto debe quedar referida únicamente a los propietarios que se abstuvieron en la votación correspondiente de un tema debatido en la Junta.

La LPH otorga determinados beneficios a los propietarios que realicen este acto en la junta. En el art. 18 se indica que "estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta".

El concepto de salvar el voto en la junta no tiene un criterio de interpretación uniforme. Existen sentencias de los juzgados y audiencias que tienden a considerarlo con los mismos efectos que abstenerse, mientras que otros sectores lo consideran igual que votar en contra. La norma general tiende a considerarlo en ambos sentidos: aquellos que hayan votado en contra del asunto y también a los que se hayan abstenido por desconocer si el acuerdo quebranta el art. 18 de la LPH.

Donde sí se está de acuerdo es en que no es necesario, por parte del propietario disidente, que además de salvar el voto en la junta de propietarios se le exija en ese momento mismo que manifieste que va a impugnar el acuerdo. Estaría legitimado para impugnarlo con solo haber dicho que salvaba su voto.

A continuación, se muestra un modelo de escrito para manifestar la discrepancia sobre un asunto aprobado en junta de propietarios:

ESCRITO PARA MANIFESTAR LA DISCREPANCIA⁽¹⁾

D./Dña.....
(2).....
Código postal..... Localidad

D./ Dña.
Secretario de la Comunidad de Propietarios.

(2).....
Código postal..... Localidad

Muy Sr./Sra. Mio/a:

En fecha de de 20....., he recibido notificación de Acta de la Junta celebrada el pasado día de de 20.....

Que por medio del presente escrito vengo a manifestar en plazo, mi discrepancia con los siguientes acuerdos adoptados en la Junta indicada:

1. (3)
.....
2
.....

Sirva el presente escrito como oposición a los acuerdos indicados, reservándome el derecho a impugnar judicialmente el acuerdo/s indicado/s.

Sin otro particular, atentamente, en a de
..... de 20

Fdo.

Instrucciones:

(1) Remitir por servicio burofax de correos con certificado de texto y acuse de recibo, o bien entrega en mano siempre que firme el recibi o bien por requerimiento notarial.

(2) Indicar el tipo de vía (Av: avenida; Cl (calle), Ps (paseo), Pz (plaza), y si fuera otro tipo de vía, indicarlo), el nombre de la vía y el nº. incluir la escalera, piso y puerta.

(3) Describir de forma clara los puntos tratados en la junta con los que se discrepe.

Se van a mostrar los dos casos de impugnación de acuerdos que pueden realizarse:

a. Disconformidad con los acuerdos de la junta por parte de propietarios ausentes.

Según se ha mostrado en el art. 17 de la LPH, se dispone de 30 días naturales a contar desde que los propietarios hayan sido informados de los acuerdos mediante comunicación a la persona que ejerza las funciones de secretario o mediante cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Para los propietarios ausentes, aunque no hayan ejercido su derecho a voto directamente, el plazo para poder impugnar empieza a contar:

- Desde el momento en que se le comunice en su domicilio habitual.
- Desde el momento en que en su domicilio en la comunidad le sea entregada la notificación al ocupante del mismo.
- A los tres días de que la notificación sea colocada en el tablón de anuncios de la comunidad o en lugar visible de aquella, de uso general habilitado al efecto.

Para el cómputo de días a partir del cual poder ejercer el derecho, queda indicado en el art. 133 de la Ley Enjuiciamiento Civil, donde se indica que si el plazo concluyese en domingo u otro día inhábil, se entenderá prorrogado al siguiente día hábil.

A efectos legales, el plazo de treinta días naturales es de caducidad a todos los efectos, lo que implica dos importantes consecuencias:

1. El plazo no puede interrumpirse.
2. La caducidad se declara de oficio.

En este apartado se ven dos conceptos judiciales, que son la caducidad y la prescripción, que tienen diferente tratamiento, ya que la prescripción puede interrumpirse y puede ser alegada a instancia de parte. Esto significa que, aunque el plazo de la prescripción se haya cumplido, el demandante tiene la posibilidad de interponer una demanda y habrá de ser el demandado quien alegue que la acción ha prescrito, porque el juez, de oficio, no puede hacerlo.

b. Impugnación de acuerdos de la junta ante los tribunales.

En el art. 18 de la LPH se recoge que:

Los acuerdos de la junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- *Cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- *Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- *Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

Entre los que están legitimados para poder impugnar estos acuerdos están "[...] los propietarios que hubiesen salvado su voto en la junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto".

Es decir, podrán impugnar los acuerdos de junta que cumplan los requisitos especificados los propietarios que "hayan salvado su voto en la junta". Esto se refiere a aquellos que hayan votado en contra del asunto o, también, a los que se hayan abstenido por desconocer si el acuerdo quebranta el art. 18 de la LPH mencionado. Además de los anteriores, hay que sumar los propietarios ausentes por cualquier causa y aquellos a los que se les hubiera privado indebidamente de su derecho de voto.

Por otro lado, con la nueva redacción del art. 17 de la LPH, se interpreta que es requisito indispensable, para poder realizar la impugnación de cualquier acuerdo ante los tribunales por los propietarios ausentes, que previamente manifieste su disconformidad sobre el asunto a la junta.

Sobre la **caducidad de las acciones** para poder realizar la impugnación antes los tribunales, el art. 18 de la LPH, indica que será:

- A los **tres meses** de adoptarse el acuerdo por la junta o al año si se tratara de actos contrarios a la Ley o a los estatutos.

- En el caso de propietarios ausentes, el plazo de los tres meses empieza a contar desde el momento en que reciban la comunicación, de acuerdo con el procedimiento recogido en el art. 9.h) de la LPH. En este se indica que es válida la notificación del acta de la junta de la comunidad hasta en el tablón de anuncios de esta, si fuese imposible practicarla en el domicilio en España o en la vivienda o local en el inmueble, del propietario ausente, produciendo plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.

La notificación en el tablón de anuncios de la comunidad, o lugar similar, debe cumplir unos requisitos elementales para que no pueda ser tachado de defectos de forma o provocar indefensión, debiendo incluir:

- La fecha.
- Los motivos por los que se procede a esta forma de notificación.
- El contenido de la misma.
- La firma del secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente.

c. Impugnación de acuerdos por propietarios morosos.

Comentar que, en cualquier caso, para impugnar los acuerdos, además se tendrá que estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o que proceda previamente a la consignación judicial de las mismas. Aunque es importante señalar una excepción a esta regla, si estarán legitimados los deudores cuando se trate de impugnar acuerdos sobre establecimiento o alteración de las cuotas de participación, para lo que no sería exigible estar al corriente en el pago de las deudas.

Esto se recoge en el artículo 18.2 de la LPH:

[...] Para impugnar los acuerdos de la junta, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

Esta medida guarda relación con el art. 15.2 de la LPH, que dispone que:

Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho a voto. El acta de la junta reflejará los propietarios privados del derecho a voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.

Con estos dos artículos, el legislador pretende dotar a las comunidades de propietarios de más recursos para luchar contra la morosidad. No obstante, la privación de voto en las juntas se llevará a cabo solo cuando los acuerdos que vayan a adoptarse no exijan la unanimidad. Asimismo, si el acuerdo que se desea impugnar es relativo al establecimiento o alteración de cuotas de participación, el comunero moroso podrá impugnarlo. Sin embargo, existen expertos que opinan que la privación de la facultad de impugnación puede vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE, debido a que la junta puede adoptar un acuerdo ilegal y el propietario moroso no va a poder impugnarlo.

Un acuerdo adoptado en junta, ¿es ejecutivo mientras no se impugne?

El art. 18.4 de la LPH establece que "la impugnación de los acuerdos de la junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios".

Es decir, una vez que se haya aprobado en junta un acuerdo, este se podrá ejecutar desde ese momento, independientemente de que vaya a ser impugnado por algún propietario.

1.5. Conceptos de acuerdos nulos y anulables

La definición de actos nulos y anulables es:

- Actos nulos:
 - Son radicalmente nulos aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva. Cuando un acto es nulo de pleno derecho, no tiene ningún efecto jurídico, y cualquier juez debería aplicar la nulidad de oficio.
- Son acuerdos anulables:
 - Un acuerdo anulable es el que incumple algún parámetro establecido en la ley, como plazos, ámbito de aplicación, destinatarios, etc. Si un acto es anulable, los interesados pueden pedir la anulación del procedimiento.

Respecto a la diferencia y tratamiento entre un acto nulo y anulable en una comunidad de propietarios, existen algunas discrepancias en la jurisprudencia existente. Algunas sentencias fijan una excepción respecto a los acuerdos adoptados por la junta de propietarios que sean contrarios a la LPH, no tratándolo como nulos sino como anulables, debiendo ser impugnados en tiempo y forma para privarlos de validez y eficacia.

- Se va a exponer lo que indica la LPH respecto a la unanimidad exigible a la validez de acuerdos cuando se trata de acuerdos calificados como nulos o anulables.

El art. 18 de la LPH indica:

La acción caducará a los tres meses [...], salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año [...].

[...] la impugnación de los acuerdos de la junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga, con carácter cautelar, a solicitud del demandante oída la comunidad de propietarios.

El hecho de considerar que un acto es nulo o anulable es importante en cuanto que supone diferencias en su tratamiento. Un acto que considere que un acuerdo es nulo supondría que la acción para impugnarlo sería imprescriptible. Por el contrario, si se mantiene que un acuerdo es anulable, la acción de impugnación caducaría por el transcurso del tiempo establecido en la ley.

1.6. Cuantificación de votos para adoptar acuerdos en la junta de propietarios

En primer lugar, indicar que, según el art. 15 de la LPH, y atendiendo al espíritu de la misma en el sentido de erradicar la morosidad, los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente del pago de todas las deudas vencidas con la comunidad no tendrán derecho de voto. Esto será así siempre y cuando no hubiesen impugnado judicialmente las referidas deudas o hubieran procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada.

La consignación judicial o notarial de la cantidad adeudada consiste en que el propietario deposita la cantidad que se le reclama judicialmente a disposición de la autoridad judicial. Esto suele realizarse para evitar que se le prive del voto y para mostrar su voluntad de pago ante la reclamación, negándose únicamente por estar disconforme con la reclamación que se le hace, ya sea por concepto u otro motivo.

Aunque a estos propietarios morosos sí se les reconoce el derecho a participar en las deliberaciones, lo cual es contraproducente por las discrepancias que puedan surgir a la hora de las votaciones, ya que su voto debe segregarse y no tenerse en cuenta.

Antes de indicar la cantidad de votos necesarios, se va a definir el concepto de quórum usado en las votaciones: es el número mínimo de asistentes para que quede válidamente constituida una sesión.

En la comunidad de propietarios también se usa el concepto quórum de asistencia mínimo exigido para que quede válidamente constituida la junta de propietarios. Este es:

- i. **En primera convocatoria:** presencia de la mayoría de propietarios de la comunidad que representen la mayoría de las cuotas de participación.
- ii. **En segunda convocatoria:** la mayoría de los asistentes que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación de los presentes.

Se van a exponer aquí distintas situaciones:

Imposibilidad de la toma de acuerdos por inasistencia o insuficiencia de quórum de los propietarios a la junta

En este caso, la LPH utiliza el concepto de primera y segunda convocatoria, de forma que en el art. 17 se indica que, cuando en primera convocatoria no es posible adoptar acuerdos por no existir el quórum mínimo, será necesaria la realización de una segunda convocatoria.

En segunda convocatoria, serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de participación de los presentes.

Como último recurso, si en esta segunda convocatoria también fuese imposible lograr la mayoría, cualquier propietario podrá acudir al juez durante el mes siguiente a la fecha en que se realizó la segunda convocatoria de la junta, para que aquel resuelva lo procedente mediante un juicio de equidad (esto se expondrá más adelante). En este, el juez citará a los propietarios afectados para que estos comparezcan y expongan las razones que les llevaron a adoptar una u otra postura. Una vez efectuadas estas comparecencias, resolverá en equidad lo que proceda al cabo de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

Se expone, a continuación, un resumen de las cuotas requeridas para realizar determinadas actividades en la comunidad, aunque estos conceptos se desarrollarán de forma más detallada:

En primer lugar, los tres métodos usados en la contabilización de acuerdos son:

- Acuerdos por mayoría.
- Acuerdos por unanimidad.
- Mayorías especiales.

Dígame qué quiere cambiar la junta y le diré qué quórum necesita

Dependiendo del asunto que se quiera tratar en la junta de propietarios, se necesita un tipo de quórum específico para que el acuerdo sea válido. Un resumen de lo requerido sería:

- **Unanimidad:** se requiere para la validez de todos los acuerdos no regulados expresamente en el artículo 17 de la LPH 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.
- **Acuerdos impuestos con carácter obligatorio:** son los trabajos y obras que la comunidad debe realizar en cumplimiento de las obligaciones fijadas por las administraciones públicas. Vendrán regulados en la legislación vigente, ya sea estatal, autonómica o municipal, y entre estos trabajos y obras se encuentran:
 - Las obras y trabajos necesarios para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble.
 - Las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal.
 - La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras mencionadas.
 - La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, la división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- **3/5 partes** (tres quintas partes de los propietarios que a su vez representen tres quintas partes del total de cuotas de participación): resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, como portería, conserjería, vigilancia y otros de interés general (aunque afecte o modifique al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad). También para el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso específico, requiriendo en este caso de la conformidad del propietario directamente afectado, si lo hubiere. Igual porcentaje se exige para realizar innovaciones o mejoras no requeridas para la conservación,

habitabilidad y seguridad del inmueble y la división de pisos o locales o agregación, mejora de la envolvente, cerramiento de terrazas, etc.

- **1/3 parte** (tercera parte de los propietarios que a su vez representen la tercera parte de las cuotas de participación): resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen la instalación o adaptación de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación o suministros energéticos colectivos (ej.: instalación de gas natural, antena parabólica, etc.). También para el establecimiento o supresión de equipos que mejoren la eficiencia energética o hídrica del inmueble, las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos o el arrendamiento de elementos que no tienen un uso específico.
- **Mayoría** (de la totalidad de cuotas y propietarios): requerida para el resto de acuerdos no expuestos en apartados anteriores y que no afecten al título constitutivo o a los estatutos, como son: la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, cuando no sea de imposición obligatoria a través de la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas.

Para estos supuestos se precisará, en primera convocatoria, del voto de la mayoría del total de propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, no de los propietarios, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Se va a tratar de forma más desarrollada el tipo de acuerdos que se realiza por uno u otro método:

Acuerdos que deben aprobarse por unanimidad

Un acuerdo es aprobado por unanimidad cuando **todos** los copropietarios presentes están de acuerdo con el mismo, es decir, significa que es necesario que todos los propietarios estén de acuerdo con la decisión que va a adoptarse. Basta con que uno solo de los propietarios se muestre en desacuerdo, y vote en contra de la decisión que vaya a adoptarse para que no se pueda adoptar esta decisión.

Remitiéndose a la ley, habría que hacer un recuento tanto de los votos (personas) como de las cuotas de participación.

En el art. 17.6 de la LPH se indica que "los acuerdos no regulados expresamente en este artículo (17), 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."

De forma general, se puede afirmar que este es el único motivo por el que se exige la unanimidad en la adopción de acuerdos. En el resto de acuerdos se establece una cuantificación menos restrictiva y diferente según los casos, con el fin de fijar un criterio social que permita la adopción de acuerdos que de otra forma sería prácticamente imposible por tener que poner de acuerdo a todos los propietarios de la comunidad. Antes de la entrada en vigor de la LPH existían multitud de conflictos en las comunidades, pues un único voto negativo de un copropietario en la junta, incluso sin motivo justificado, evitaba y privaba a la mayoría de comuneros de una instalación que podía redundar en una mejor calidad de vida de todos los demás.

Una relación de los actos que requieren unanimidad son:

- La transformación o modificación de zonas comunes, tales como la fachada, el patio de luces (aunque sea de uso privativo de un propietario), o la división de elementos comunes, la construcción de nuevas plantas (cuando no sea de imposición obligatoria), la realización de obras sobre un elemento común, etc.
- El cambio de distribución de los pagos por gastos respecto de lo fijado en el título de constitución y en los estatutos.
- La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes.

Nota: todos los cambios que se han indicado referentes a obras deben entenderse para los casos donde no sean de imposición obligatoria por parte de la Administración Pública (según Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas) y que son tratados en apartado independiente.

Acuerdos que deben aprobarse por mayoría y acuerdos de imposición obligatoria

a. Acuerdos que deben aprobarse por mayoría.

Un acuerdo es aprobado por mayoría cuando, aun habiendo propietarios que hayan votado en contra o se hayan abstenido, existe una mayoría que ha votado a favor del acuerdo.

Estos acuerdos se recogen en el art. 17.2 y el 17.8 de la LPH.

El art. 17.2. de la LPH indica que "sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

En el art. 17.7 de la LPH se indica que "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", refiriéndose al resto de asuntos no descritos expresamente en este art. 17 y donde se requieren mayorías especiales para su aprobación. Además, indica que, "en segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes".

Algunos de los acuerdos que solo exigen mayoría son:

- Nombramiento y cese de cargos: presidente, secretario y administrador.
- Aprobación de las normas de régimen interior.
- Aprobación del plan de gastos e ingresos previsibles de la comunidad.
- Ampliación de ingresos de la comunidad para crear un fondo de maniobra que permita hacer frente a los gastos generales extraordinarios que puedan surgir, y que nada tiene que ver con el fondo de reserva, que la actual redacción de la LPH exige en su artículo 9. Este es de carácter voluntario y potestativo para la comunidad.
- Acordar el ejercicio de acciones judiciales.
- Aprobación de obras de mejora.

- Para la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas o instalación del servicio de ascensor se requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que no exista una resolución administrativa que obligue a realizarlas, en cuyo caso se trata, a continuación, como acuerdos de imposición obligatoria.

b. Acuerdos de imposición obligatoria.

Este aspecto ha sido modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas, en vigor desde el día 28 de junio de 2013, que ha modificado drásticamente el régimen de mayorías en relación a la realización de obras que supongan el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas con minusvalía, así como obras de conservación del inmueble y sus servicios comunes que hayan podido ser impuestos por la Administración, incluso cuando ello implique la modificación del título constitutivo, o de los estatutos. Se trata de obras obligatorias que deben ser acometidas aunque no exista acuerdo por parte de la comunidad de propietarios (con las connotaciones recogidas en el art. 10.1.b de la LPH).

El artículo 10.1.b de la LPH indica:

1. 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, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

- a) 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, incluyendo en todo caso las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.*
- b) 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 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. 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.

- c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.*
- d) 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, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.*
- e) 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 a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

En el caso de no existir resolución administrativa que obligue a la realización de obras de supresión de barreras arquitectónicas o instalación del servicio de ascensor, es decir, que no vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, deberá entonces acudir al régimen de mayorías que se indica en el art. 17.2 de la LPH:

2. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10.1 b), la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

Se ve en esta ley un importante y positivo avance, cara a la integración y desenvolvimiento de las personas con minusvalías.

Hay que mencionar expresamente también que ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características (art. 17.4 de la LPH).

Si algún propietario decide instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en su aparcamiento del edificio, siempre que este se ubique en su plaza individual, es de imposición obligatoria para la comunidad y solo requerirá la comunicación previa a esta. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el interesado directo en la misma.

Mayorías especiales

Son aquellos que requieren una mayoría diferente, según se ha indicado de forma resumida anteriormente.

Entre ellos destacan:

Acuerdos que requieren la mayoría del 60 % (3/5 partes)

En este apartado se van a incluir los acuerdos que requieren la aprobación previa por las tres quintas partes (3/5) del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

El abanico de acuerdos que se rigen por el principio de mayoría especial es amplio. Se refiere principalmente al establecimiento o supresión de determinados servicios en la comunidad.

Se exponen a continuación los casos:

- a. En el art. 17. se exponen algunos de ellos: "El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán 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”.

Este porcentaje de 3/5 partes es lo mismo que decir que se requiere el 60 % del total de los propietarios y cuotas de participación.

- b. En el art. 17.3 de la LPH también se fija este porcentaje para “el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble.
- c. También se indica en este art. 17.3 de la LPH que se requiere esta mayoría para el “establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1 (art. 17.1) (es decir, se refiere a infraestructuras distintas a las necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos o bien a sistemas que no sean de aprovechamiento de energías renovables), que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble”.

En el caso del establecimiento o supresión de equipos o sistemas descritos anteriormente, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si estos equipos o sistemas energéticos tienen un aprovechamiento privativo, el quórum requerido es diferente y se estará a lo dispuesto en el apartado de “acuerdos que requieren la mayoría del 33,33 % (1/3 partes)”.

Se recuerda que el voto de los propietarios debidamente citados que no asistan a la junta de propietarios donde se decidan los acuerdos anteriormente mencionados se entenderá como favorable. Aunque una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes en la junta, tendrán derecho a manifestar al secretario por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción su discrepancia en el plazo de 30 días naturales.

- d. La adopción válida de acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles en esta ley (LPH).

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.

Ningún propietario podrá exigir estas nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble.

Con la nueva redacción de la LPH se ha modificado el régimen de mayorías necesarias para la adopción de acuerdos en este sentido, de forma que se indica que, no obstante, se pueden aprobar realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad,

seguridad y accesibilidad del inmueble por 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.

Cuando se adopten válidamente estos acuerdos, si la cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente (persona que se muestra contraria al acuerdo) no resultará obligado a asumirlo, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privarsele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea en cualquier momento participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

- e. 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. El artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, indica:

6. 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:

- 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.*

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la junta de propietarios, de común acuerdo con aquellos, y por 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, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la junta de propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

Para estos actos se requiere, en todo caso, contar con autorización administrativa de la Administración Pública competente para concederla.

Acuerdos que requieren la mayoría del 33,33 % (1/3 partes)

Las actuaciones que se indican a continuación podrán ser acordadas, a petición de cualquier propietario, por un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

- a. En el art. 17 de la LPH se indica que podrán ser aprobadas por 1/3 de los propietarios: “[...] la instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, o la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos”.

También indica que: “La comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común".

Es decir, solo abonan los gastos los propietarios que voten a favor del acuerdo. En este apartado se ha dado cabida a todas aquellas obras necesarias para la implantación de energías renovables en el edificio, así como infraestructuras de acceso a nuevos suministros energéticos, tal como calderas comunes para sistema de calefacción, refrigeración o agua caliente sanitaria, que permitan reducir el gasto energético del edificio y, por tanto, de cada vivienda en particular.

Como indica el artículo 17 de la LPH, la comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación o mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo.

- b. En el art. 17.1 se indica que se requiere, para la aprobación de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, que sean distintos de los especificados en el apartado a) y siempre que sean de uso o aprovechamiento privativo (si son de aprovechamiento comunitario se está a lo dispuesto en lo indicado en el apartado: "Acuerdos que requieren la mayoría del 60 % (3/5 partes)").

En el caso del establecimiento o supresión de estos equipos, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

Ejemplos prácticos de cómo aplicar el quórum para la adopción de acuerdos

1. Mantenimiento y reparaciones de las terrazas comunes del inmueble.

En primer lugar, indicar que el art. 396 del CC reconoce la terraza del edificio como un elemento común que obliga a todos los propietarios a contribuir a su mantenimiento, aunque sean de disfrute privado.

Las terrazas pueden ser no transitables (visitables únicamente a efectos de mantenimiento y conservación), de uso común para todos los vecinos (por ejemplo, para tendedero) o bien de uso exclusivo y privativo de algún propietario particular.

Sobre el uso y modificación de estos elementos, se estará a lo dispuesto en el título constitutivo, se trata de un elemento de uso y disfrute exclusivo del propietario de un piso o local pero no es de su propiedad y no puede realizar ninguna modificación sobre él. Para cualquier modificación se tendrá que

hacer en el título constitutivo y, por tanto, con acuerdo unánime de todos los propietarios. No obstante, hay que tener en cuenta que este uso nunca puede perjudicar los intereses de la comunidad en conjunto.

Respecto al mantenimiento y quién está obligado, este elemento genera bastante controversia, sobre todo cuando se trata de terrazas de uso y disfrute de un propietario particular.

Para determinar quién tiene responsabilidad en los daños y, por tanto, quién debe repararlos, hay que estudiar la causa y el origen del mismo. Si los desperfectos de la cubierta han sido causados por mal uso o negligencia del propietario que la disfruta, como por ejemplo por taladros en el suelo debido a la perforación realizada para la colocación de un toldo, acumulación de macetas que provocan filtraciones de agua, etc., en este caso debe asumir los gastos de la reparación, según se indica en el art. 9 de la LPH. Si, por el contrario, se debe a un defecto por el paso del tiempo, será la comunidad quien deba asumirlo.

2. Patios.

En caso de que en el título constitutivo no diga nada al respecto, se consideran elementos comunes, según las diferentes sentencias de los tribunales sobre controversias surgidas.

Para que este elemento común se convierta en una parte privativa, se requiere acuerdo por unanimidad en junta de propietarios. Igual que se ha expuesto para las terrazas, el uso y disfrute pueda estar atribuido a viviendas o locales de plantas bajas porque así venga establecido en el título constitutivo.

Su carácter común obliga a que, para la realización de obras, se requiera la aprobación unánime de la junta. Respecto a las alteraciones producidas en los patios, cabe seguir las mismas reglas citadas en balcones y terrazas.

3. Fachadas y elementos de cierre que las conforman.

Se estipula que para cualquier modificación que les afecte necesitará el acuerdo unánime de la comunidad por su consideración de elementos comunes. Sobre la modificación de la imagen y estética de los elementos exteriores del inmueble pueden suscitarse algunas controversias entre los vecinos, para lo cual se han de aplicar las distintas sentencias de tribunales al respecto. Se debe respetar en todo caso lo estipulado en los estatutos al respecto, así como podrán aplicarse aquellos acuerdos adoptados por mayoría que no alteren las condiciones de salubridad, seguridad o habitabilidad del edificio ni causen daños sobre ningún propietario ni sobre terceros ajenos a la comunidad.

En la vigente LPH, en el art. 10, se hace referencia expresa a las actuaciones de cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, indicando el quórum requerido de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, requiriendo además, en todo caso, de autorización administrativa.

d. Portería.

El art. 17.3 de la LPH indica que:

El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán 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.

En este apartado se incluye el concepto de venta o alquiler de la vivienda del portero. Para la venta se necesita un acuerdo unánime de condóminos, al tratarse de un acto de disposición sobre elementos comunes. En el caso de arrendamiento, es suficiente con el voto favorable de tres quintas partes de propietarios (art. 17 de la LPH): "El arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en el apartado 1 (art. 17.1 de la LPH), que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble".

También se puede aplicar al servicio prestado por una persona física que ejerce las funciones propias tradicionalmente de aquel servicio.

Otros acuerdos

El artículo 17.7 de la LPH indica que para la validez de los demás acuerdos, no indicados expresamente en apartados anteriores, bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes, siempre que esta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes.

Ejemplos prácticos de aplicación de las normas de quórum

Caso a) Aprobación de instalación de sistemas de videovigilancia en elementos comunes de la comunidad

En primer lugar, se va a recordar la distinción entre elementos privativos y comunes de la comunidad a la hora de delimitar dónde se podría colocar la videovigilancia. Se ha de recordar el concepto de elementos comunes: "Son las partes del edificio necesarias para su uso y disfrute por parte de los copropietarios". Tienen la consideración de elementos comunes de la comunidad: los pasillos, las terrazas, los patios, la azotea, los accesos a plazas de garaje o garajes sin escriturar o sin dividir horizontalmente, las escaleras, los muros, la portería, la piscina, los jardines, y los ascensores.

Hay que indicar que este sistema solo se podrá usar en los elementos comunes del inmueble y nunca sobre los elementos privativos.

La aprobación de su colocación recaerá sobre la junta de propietarios como órgano supremo de la comunidad. Ya en la LPH se le reconoce esta competencia, indicando que entre sus funciones está la de: "Adopción de acuerdos para la creación o supresión de servicios comunes de interés general como ascensor, portería, consejería o vigilancia aun cuando supongan la modificación del título constitutivo [...]".

Para aclarar qué tipo de quórum y mayorías se requieren para la aprobación de estos sistemas, hay que distinguir en función de si se consideran obras de innovación o se consideran obras de mejora, ya que una y otra tienen diferente tratamiento según se ha expuesto ya:

- **Si se consideran obras de innovación**, como el establecimiento de servicios de vigilancia o seguridad o de instalación de sistemas de videovigilancia, se requiere que la junta de propietarios haya adoptado dicha decisión a través de una mayoría cualificada (número de votos que debe alcanzarse en la junta para que se adopte una decisión), es decir, 3/5 o 60 % de los propietarios, cumpliendo además el principio de quórum mínimo exigido (art. 17 de la LPH).

- Si se consideran obras de mejora, como la modificación o ampliación del servicio de vigilancia o de seguridad ya existente con otras nuevas medidas de seguridad electrónicas o bien ampliando los dispositivos de videovigilancia instalados, se requiere que la junta de propietarios haya adoptado dicha decisión a través de una mayoría simple de los copropietarios, eso sí, cumpliendo el principio de quórum de asistencia mínimo exigido (según art. 17 de la LPH).

A la aprobación de la colocación de sistemas de videovigilancia también se le reconoce el derecho de impugnación que puede ejercer cualquier persona de la comunidad, si no está de acuerdo con esta decisión, a pesar de haberse aprobado o autorizado en junta de propietarios, en base a considerar que se ha causado un grave perjuicio a sus derechos o por haber concurrido un abuso de derecho y ello conforme al artículo 18.1c de la LPH.

En apartado independiente se expondrá de forma desarrollada la instalación de este tipo de elementos.

Caso b) Aprobación para la instalación de una antena de radioafición a un propietario particular de la finca

Estos servicios, en principio, no están considerados por la nueva LPH como un servicio común de interés general, dado que se solicita para uso exclusivo de un propietario.

El art. 2º del citado Cuerpo Legal atribuye a la comunidad de propietarios los derechos que el art. 545.2º del CC reconoce a los propietarios del predio sirviente (persona que permite el uso de la servidumbre), bastando para su ejercicio la decisión tomada por mayoría simple, y en el caso de que resultase muy gravoso para el predio sirviente soportar la realización de determinadas obras en favor del dominante, podrá designar un lugar alternativo para las mismas, a su costa y siempre que no menoscabe los derechos del predio dominante.

Caso c) Instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos

En el artículo 17, punto 5, además se indica que: "La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que este se ubique en una plaza individual de garaje, solo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma".

Es decir, no se requiere aprobación de ningún tipo por parte de la junta.

Caso d) ¿Cuál es el quórum necesario para obtener, por razones de urgencia, autorización de entrada en el elemento privativo del propietario?

El quórum para adoptar el acuerdo de petición a un comunero que permita la entrada a su vivienda a los efectos legalmente previstos se estima en un simple acto de administración, que requerirá de mayoría. Fuera del procedimiento civil cautelar arriba mencionado, cabe imaginar situaciones de urgencia que precisen la intervención de servicios municipales, tal como la actuación de bomberos por caída de una cornisa sobre la calle.

CUADRO RESUMEN SOBRE QUÓRUM NECESARIOS

Unanimidad	Imposición obligatoria	3/5 partes (60 %)	1/3 parte (33,33 %)	Mayoría - de propietarios (1ª convocatoria) - de asistentes (2ª convocatoria)
<p>Acuerdos que impliquen:</p> <p>a. Aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal (escrituras) o en los estatutos de la comunidad. Art. 17 de la LPH. Ejemplos (la transformación o modificación de zonas comunes, como la fachada, el patio de luces (aunque sea de uso privado de un propietario), la división de elementos comunes, la construcción de nuevas plantas, realización de obras sobre un elemento común, etc.).</p>	<p>Los siguientes acuerdos que vengan impuestos por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios (incluso cuando implique la modificación del título constitutivo, o de los estatutos), art. 10, 1:</p> <p>a. Los trabajos y las obras necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble (incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación).</p> <p>b. Las obras y actuaciones 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 setenta años, para asegurarles un uso adecuado 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.</p>	<p>Acuerdos que impliquen:</p> <p>a. El establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, como portería, conserjería, vigilancia y otros de interés general (afecten o no al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad).</p> <p>b. Arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso específico (con la conformidad del propietario directamente afectado, si lo hubiere).</p> <p>c. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas que sean distintos a los necesarios para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos o bien a sistemas que no sean de aprovechamiento de energías renovables), que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hidrica del inmueble (cuando sean de aprovechamiento común).</p> <p>d. Los acuerdos para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles en la LPH.</p>	<p>Acuerdos que impliquen:</p> <p>a. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o la adaptación de los existentes.</p> <p>b. La instalación de sistemas comunes o privados, de aprovechamiento de energías renovables.</p> <p>c. Las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos.</p>	<p>Acuerdos que impliquen:</p> <p>a. La realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo (cuando no sea de imposición obligatoria). Art. 17.2 LPH.</p> <p>b. El resto de supuestos no expuestos en apartados anteriores y que no afecten al título constitutivo ni a los estatutos.</p>

Continúa en página siguiente >>

<< Viene de página anterior

CUADRO RESUMEN SOBRE QUÓRUM NECESARIOS

Unanimidad	Imposición obligatoria	3/5 partes (60 %)	1/3 parte (33,33 %)	Mayoría - de propietarios (1ª convocatoria) - de asistentes (2ª convocatoria)
<p>Nota: siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas (descontando subvenciones o ayudas públicas), no exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. (Si el coste que exceda las citadas mensualidades es asumido por quienes las hayan requerido, continuará siendo obligatorio).</p>	<p>c. La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.</p>	<p>Si la cuota de instalación excede del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si posteriormente el disidente desea participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.</p>	<p>d. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas, no recogidos en los apartados anteriores, para mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble (cuando sean de aprovechamiento privativo).</p>	<p>Ejemplos: aprobación de normas de régimen interior, del plan de gastos e ingresos previsibles de la comunidad, ampliación del fondo de reserva, acordar el ejercicio de acciones judiciales, aprobación de obras de mejora, instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble etc.</p>
<p>b. El cambio de distribución de los pagos por gastos respecto de lo fijado en el título de constitución y en los estatutos.</p>	<p>d. Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos (cuando se den las circunstancias del caso e)</p>	<p>e. 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.</p>	<p>e. 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.</p>	<p>Ejemplos: modificación de cuotas de participación.</p>
<p>Ejemplo: modificación de cuotas de participación.</p>	<p>f. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio (siempre que se ubique en una plaza individual de garaje, se comunique previamente a la comunidad y el interesado asuma el coste).</p>	<p>f. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio (siempre que se ubique en una plaza individual de garaje, se comunique previamente a la comunidad y el interesado asuma el coste).</p>	<p>Ejemplos: instalación de gas natural, antena parabólica, placas solares, calderas comunes de ACS, etc.</p>	<p>Ejemplos: aprobación de normas de régimen interior, del plan de gastos e ingresos previsibles de la comunidad, ampliación del fondo de reserva, acordar el ejercicio de acciones judiciales, aprobación de obras de mejora, instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble etc.</p>

2. Realización de obras en elementos comunes

La comunidad está obligada a realizar 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. De tal modo, cualquier propietario podrá exigir la realización de estas obras.

Clasificación de las obras:

a. Obras que afectan a la conservación.

Son aquellas que pretenden mantener el edificio en perfecto estado de uso y disfrute, evitando que se deteriore o pierda. Son las que se pueden denominar en cuanto a la obligatoriedad en participación proporcional y que, en líneas generales, son las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble.

La LPH se refiere a ellas en el art. 10.1.a):

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, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

b. Obras que afectan a la reparación.

Son aquellas que consiguen subsanar aquellos desperfectos que pueda haber sufrido el edificio por cualquier causa, es decir, tanto por el desgaste normal como por un acontecimiento imprevisto o fortuito.

En las obra de reparación se pueden distinguir las ordinarias. El art. 14.c establece que corresponde a la junta de propietarios "aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c)".

También se incluyen las extraordinarias, que son aquellas necesarias para reparar desperfectos que no han sido provocados por un uso regular o habitual en las

instalaciones. Como ejemplo, los daños causados por inundaciones, accidentes, reparaciones de daños en la estructura causados por defectos de construcción, etc. La ejecución de las mismas debe aprobarse por la junta (Art. 14.c y 20.c de la LPH).

Las obras de reparación urgentes son aquellas que, por su imperiosa necesidad de ser abordadas, serán ordenadas por el administrador en el uso habitual de sus funciones y de acuerdo con el art. 20 c) de la LPH. El administrador podrá ordenar la realización de cualquier reparación que considere urgente para la conservación y entretenimiento del inmueble, con el único condicionamiento de dar cuenta inmediata al presidente, o, en su caso, a los propietarios.

c. Obras que afectan a la rehabilitación.

Son los trabajos y las obras que resultan necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.

El concepto es similar al de obras de conservación, diferenciándose en función del tratamiento que la Administración pública dé a las obras, por su envergadura o trámites que requiere (licencias, autorizaciones administrativas, proyectos, etc.).

d. Obras de innovación.

Se interpretan obras de innovación aquellas que se consideren nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

Se mencionan en el artículo 17.4 de la LPH, cuando dice que "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".

Las obras de mejora o innovaciones son aquellas que no son de conservación, reparación, rehabilitación ni de accesibilidad, necesarias para que las personas con discapacidad o mayores de setenta años puedan hacer uso adecuado de los elementos o servicios comunes. Es decir, obras no necesarias que suponen un incremento del valor del edificio (mejoras útiles o de recreo).

Por ejemplo, son mejoras no necesarias el chapado de mármol del portal o la colocación de granito en la fachada del inmueble.

Ningún propietario podrá exigir su realización, pues no son obligatorias. Lo que no impide que puedan ser acordadas por la junta de propietarios.

e. Otras obras.

Cuando se dé el caso de la realización de obras específicas, habrá que catalogarlas en alguno de los apartados antes expuestos y recogidos en la LPH, para ver qué tratamiento tendrá.

Por ejemplo, qué tratamiento tendría la instalación de un aparato de aire acondicionado individual. En primer lugar, hay que tener en cuenta que esta instalación requerirá la conexión de la máquina interior con otra máquina colocada en el exterior, actuando sobre la fachada, considerada elemento común de la comunidad. Cualquier instalación que altere los elementos comunes del edificio, tal como fachadas, para la apertura de huecos o instalación de desagües ha de ser autorizada por la junta de propietarios.

La instalación de aire acondicionado de un vecino nunca puede invadir otra finca vecina.

El artículo 7 de la LPH ampara las posibles molestias que se causen a otros propietarios indicando que: "al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

Otro ejemplo sería la ejecución de obras particulares para la instalación de antenas de radioafición, antenas parabólicas, etc.

Estos servicios, en principio, no están considerados por la nueva LPH como un servicio común de interés general, dado que se solicita para uso exclusivo de un propietario particular.

Respecto a la antena de radioafición, la Ley 19/1983 sobre antenas de estaciones radioeléctricas de aficionado establece que quienes, estando legitimados para usar de la totalidad o parte de un inmueble, hayan obtenido la autorización reglamentaria del Ministerio de Transportes y Comunicaciones para el montaje de una instalación radioeléctrica de aficionados podrán instalar, por su cuenta, en el exterior de los edificios que usen, antenas para la transmisión y recepción de emisiones.

Se aplicará igualmente que la instalación no podrá alterar los elementos comunes del edificio, como fachadas, para la apertura de huecos u ocupación de

fachada. Si esto es necesario, habrá de contar con la autorización de la junta de propietarios.

También se puede destacar otra clasificación de las obras que se fundamenta en la normativa técnica específica de la construcción y que distingue entre:

- a. Obras que afectan a las condiciones estructurales.
Son las que corresponden a los elementos arquitectónicos y materiales que configuran la forma de los edificios, distribuyendo y organizando los diferentes espacios y volúmenes.
- b. Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización.
Tienen que ver con el aislamiento del edificio respecto a la penetración de fluidos, en especial el agua.
- c. Obras que afectan a la seguridad.
Son aquellas que tratan de la prevención de daños personales o materiales que puedan resultar del estado de conservación del edificio o de otras circunstancias, y que afectan a la seguridad del bien inmueble o de las personas y objetos que habitan o residen en él. Es importante destacar este aspecto, ya que la comunidad es responsable de los daños que puedan tener lugar sobre los propios residentes y sobre terceros ajenos a esta, debiendo indemnizar por los daños causados.
- d. Obras que afectan a la habitabilidad.
En este tipo de obras, hay que tener en cuenta lo que dice la Ley de Ordenación de la Edificación, que es la que establece los requisitos para que un edificio sea habitable. Y de los que entre ellos se podrían citar los referentes a: la higiene, salud, protección del medio ambiente, protección contra el ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico, etc.
La Ley 8/2013 ha supuesto un avance en esta materia indicando, en el art. 10 de la LPH, que estas obras 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, refiriéndose a aquellas obras descritas para el cumplimiento del deber de conservación del inmueble y para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación. Pueden venir impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

2.1. Contribución a las obras de reparación

En el art. 10.2 de la LPH se afirma que para que las obras que tengan el carácter de necesarias u obligatorias (aquellas referidas en las letras a) a la d) del art. 10.1 de la LPH) se actuará del siguiente modo:

- a) 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.*
- b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.*
- c) 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.*

Cuando se trate de una contribución obligatoria por todos los propietarios, para la realización de trabajos que resulten necesarios para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble, la contribución a los gastos puede realizarse bien por un reparto equitativo de gastos mediante acuerdo unánime, conforme a la cuota de participación en el inmueble, o bien fijando una nueva cuota de participación.

Las reglas a aplicar en cada caso son:

a. Contribución mediante acuerdo unánime.

La distribución de los gastos para obras de reparación puede acordarse de forma unánime mediante un reparto equitativo entre todos independientemente de la cuota de participación. Para ello, será necesario que se acuerde en la junta convocada según la LPH, aprobándose por unanimidad y contabilizando los votos de los propietarios ausentes. Posteriormente, habrá que comunicar e informar del acuerdo a todos los propietarios para que, en caso de desacuerdo, manifiesten su discrepancia comunicándola, en el plazo de treinta días naturales, a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad.

La forma y plazos de impugnación del acuerdo para los propietarios no asistentes y no conformes con el acuerdo, incluso cuando no sea atendido por los órganos de la comunidad ya se han definido en el presente manual (deberían impugnar ante los tribunales el citado acuerdo, disponiendo del plazo de un año para ejercitar la acción si la decisión adoptada por la junta fuera un acto contrario a la ley o a los estatutos).

b. Contribución conforme a la cuota de participación:

En el artículo 9.1 e) de la LPH se indica como obligación de cada propietario:

Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

El criterio general para contribuir al pago de las obras de reparación, por tanto, es conforme a la cuota de participación de cada propietario, fijando un pago extra que puede sufragarse de forma única o bien fraccionado en distintos pagos: mensuales, bimensuales, etc., según se acuerde en la junta de propietarios.

2.2. Cuestiones prácticas respecto a la contribución a las obras de reparación

a. **¿Es posible pagar los gastos generales a partes iguales entre los propietarios de una comunidad?**

Es posible esta modalidad de participación siempre que se cumpla alguno de estos dos casos:

- Cuando todos los pisos o locales tengan la misma cuota de participación.
- Cuando, aun teniendo distintas cuotas de participación, los estatutos de la comunidad aprobados previamente por unanimidad prevean esta forma de reparto de cuotas o de pago de gastos.

b. Si hay determinados elementos que los bajos no utilizan, ¿están obligados a pagar los gastos relativos a los mismos?

Los bajos deben participar en el pago de los gastos generales en proporción a su cuota de participación, incluidos patio y ascensor, independientemente del uso que hagan de ellos o de si tienen o no acceso directo a los mismos (según art. 9.2 de la LPH: "[...] sin que la no utilización de un servicio exima de cumplimiento de las obligaciones correspondientes").

c. ¿Tiene que coincidir la cuota de gastos con la cuota de participación?

Dispone el art. 9.1 c de la LPH como obligación de cada propietario la de contribuir a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, que no sean susceptibles de individualización, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido. La LPH, en términos generales, estatuye normas de derecho necesario, pero ello no impide que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 del CC).

De ordinario, la contribución a gastos lo es conforme a la cuota establecida en los estatutos, pero pueden acordarse distribuciones conforme a módulos distintos, siempre y cuando ello se efectúe con el acuerdo unánime de los comuneros, como impone el art. 17 de la LPH (por ejemplo, contribución a calefacción común según el número de elementos de radiadores de que disponga la vivienda o local). Tal acuerdo puede consistir en una modificación del título constitutivo con constancia registral o en un simple acuerdo unánime para determinado ejercicio. Es posible que sea exigible un acuerdo de contribución a gastos diversa a la establecida en el título constitutivo no adoptada por unanimidad sino por mayoría y ausencia de impugnación en plazo, por cuanto el acuerdo sería meramente anulable atendida la jurisprudencia que estima tales los acuerdos que vulneran algún precepto de la LPH o de los estatutos y reserva la declaración de nulidad radical o absoluta para los que infringen cualquier otra norma imperativa o prohibitiva que no tengan establecido un efecto distinto para el caso de contravención o por ser contrarios a la moral o al orden público o por implicar un fraude de ley (art. 6.3 del CC), supuestos que el tiempo no los subsanaría. Puede darse la situación de que se haya venido aplicando un sistema de contribución diversa a la establecida en el título, pero sin acuerdo unánime al efecto. No es admisible que, de una forma arbitraria, caprichosa o por simple comodidad o inercia, se altere el sistema de contribución formalmente establecido.

En estos supuestos, bastaría el acuerdo mayoritario que no solo no pretende la modificación del título, sino precisamente la aplicación del mismo. Debe distinguirse entre la mayoría exigible para la aprobación de unas obras y la exigible para fijar la contribución a las mismas. Las obras pueden precisar mayoría o 3/5, pero la determinación de una obligación de contribuir diferente a la establecida en el título constitutivo precisa de unanimidad.

d. ¿Ha de contribuir al pago de los gastos comunes un propietario que no habita el inmueble?

Según el art. 9 de la LPH, "[...] 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 de negocio, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes", es decir, el hecho de no usar la vivienda no impide el derecho de cobro de los gastos comunes bajo ningún concepto.

e. ¿Son válidas las cláusulas de exoneración de los gastos de portería?

La regla general del art. 9 e) de la LPH es la obligación de todos los comuneros de contribuir a los gastos generales, sin que el no uso o no acceso directo a diversas instalaciones o servicios comunes sea motivo de exoneración a la contribución para el mantenimiento del servicio o instalación.

Es posible que en los estatutos se excluya a determinados comuneros de la obligación de contribuir a determinados gastos, lo que es conforme al principio de autonomía de la voluntad imperante en las relaciones privadas y a los arts. 5.3 y 9 de la LPH y al art. 396 párrafo cuarto del Código Civil. En la interpretación del contenido de los estatutos se ha de estar a las normas de interpretación de los contratos recogidas en los arts. 1281 y siguientes del Código Civil, toda vez que los estatutos son un acuerdo entre los propietarios para la gestión de la cosa común, pero teniendo en cuenta que toda cláusula de exoneración de gastos debe interpretarse restrictivamente por ser excepción de la regla general mencionada en el párrafo anterior.

Asimismo, es posible que tal exoneración no recogida en los estatutos sea acordada en junta de propietarios por unanimidad.

2.3. Negativa de la junta a aprobar la ejecución de obras

El art. 18 de la LPH indica que:

Los acuerdos de la junta de propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

- a. Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*
- b. Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.*
- c. Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

Por tanto, la negativa de la junta a aprobar obras de reparación puede ser impugnada por cualquier afectado que esté en contra, siempre que se encuentre recogido en los apartados antes definidos.

Insistir en que la LPH, a través del artículo 10, y demás legislación vigente en cuanto a conservación de edificaciones (tal como la Ley del Suelo, Ordenanzas de conservación de edificaciones, etc.) refuerzan la obligación de la comunidad de mantener en buen uso de conservación el inmueble.

2.4. Aprobación de obras para la construcción de nuevas plantas o alteración de las zonas comunes del inmueble

Respecto a la construcción de nuevas plantas, el artículo 10.1 de la LPH indica que 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, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

- d. 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, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

El derecho de vuelo también viene regulado en el art. 16.2 del Reglamento Hipotecario (RH), que tras la reforma de 4 de septiembre de 1998 dispone:

El derecho de elevar una o más plantas sobre un edificio o el de realizar construcciones bajo su suelo, haciendo suyas las edificaciones resultantes, que, sin constituir derecho de superficie, se reserve el propietario en caso de enajenación de todo o parte de la finca o transmita a un tercero, será inscribible conforme a las normas del apartado 3º del artículo 8 de la Ley y sus concordantes. En la inscripción se hará constar:

- a) Las cuotas que hayan de corresponder a las nuevas plantas en los elementos y gastos comunes o las normas para su establecimiento.*
- b) y c) anulados.*
- d) Las normas de régimen de comunidad, si se señalaren, para el caso de hacer la construcción.*

En cualquier caso, también deberá comprobarse la demás legislación vigente respecto a actuaciones urbanísticas, tales como el Plan General de Ordenación del municipio donde se encuentra el inmueble, ya que, tal y como indica el apartado 2, la competencia para aprobar la construcción o no de más plantas sobre el inmueble no es de la comunidad de propietarios sino de la legislación vigente en materia urbanística. Lo que sí existe es la posibilidad de aumentar nuevas plantas según el acuerdo que adopte la junta de propietarios por unanimidad, siempre que lo permita la legislación.

La normativa de planeamiento general del municipio indica que existe esta posibilidad haciendo uso de la edificabilidad sobrante sobre el solar y siempre y cuando se haya fijado un derecho de reserva en la construcción de nuevas plantas constituido con anterioridad a la enajenación de los diferentes pisos o locales. Si el derecho a construir nuevas plantas se ejercita a posteriori es necesario en todo caso contar con el acuerdo unánime de todos los propietarios, según se desprende del art. 16 del Reglamento Hipotecario.

Lo mismo se afirma respecto 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 a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas".

Aunque en este caso también se indica que, si no son de imposición obligatoria por la Administración Pública, también podrán aprobarse por "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", requiriendo en todo caso autorización administrativa para llevarlo a cabo.

2.5. Instalación de un servicio de ascensor o elemento que permita la accesibilidad en la comunidad que no cuente con él

Este es uno de los supuestos que suscita más dudas, debido a la envergadura de la obra y el importe económico a desembolsar por los propietarios.

La Ley 8/2013 ha introducido cambios en este apartado. Son tratados en dos artículos de la LPH, el art. 10 y el art. 17.

El art. 10 indica que 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, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas (por ejemplo, a través de ITE o IEE) o solicitadas a instancia de los propietarios, 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 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 se cumplan:

- 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.
- Si se sobrepasa este importe pero el afectado decide asumir el exceso.

No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las doce mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

El resto de casos, no englobados en el apartado anterior, se regulan por el art. 17 de la LPH, que indica que la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con discapacidad y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación. Por tanto, con mayoría de los votos de la junta, la comunidad podrá aprobar la colocación de un ascensor en el edificio.

Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

a. Mantenimiento de la instalación de ascensor:

- La obligación de la comunidad es la de contribuir al mantenimiento de todos los elementos comunes aunque no se utilicen, con las únicas excepciones de que el título constitutivo o los estatutos dispongan alguna cláusula en contrario.
- Por tanto, es obligación de todos los propietarios el pago de los gastos de mantenimiento, incluido los del ascensor, aunque no hagan uso de él, a no ser que estén exonerados en los estatutos.

b. Solicitud de instalación de un ascensor por un minusválido:

- La novedad que ha introducido en este sentido la Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas es que puede solicitar la instalación de un ascensor o cualquier otra medida que garantice la accesibilidad, cualquier propietario en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios:
 - Personas con discapacidad.
 - Mayores de setenta años.

2.6. Obligación de la conservación de las edificaciones. Ordenanza ITE de conservación de edificaciones. Informe de Evaluación de Edificaciones (IEE) aprobado por Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

El administrador de fincas debe conocer la normativa existente en materia de conservación de las edificaciones, para realizar una correcta gestión del estado del inmueble a nivel de información y asesoramiento a la comunidad de propietarios. Asimismo, como representante de la propiedad, debe estar adecuadamente informado sobre el estado y mantenimiento del inmueble, de manera que pueda garantizar su correcto uso y funcionamiento en base a los requerimientos de cada momento.

Se va a exponer aquí lo que indica la normativa vigente al respecto de la conservación de las edificaciones, así como la metodología usada para poner en práctica esta obligación.

En primer lugar, exponer que la competencia sobre vivienda corresponde a las comunidades autónomas y de esta se deriva normalmente hacia los ayuntamientos, que serían los competentes para, de oficio o a instancia de parte, realizar la labor de conservación de forma subsidiaria o incluso incoar procedimiento sancionador.

La calidad de la vivienda es el conjunto de características y prestaciones que una vivienda debe tener para cumplir eficientemente su función social, adaptándose en cada momento a los estándares de seguridad y confort.

La antigüedad de los inmuebles, la deficiencia, en su caso, de los sistemas constructivos y de los materiales, y la ausencia de unas mínimas labores de mantenimiento provocan un progresivo deterioro de la construcción que es preciso detener para evitar costes y daños, en algunos casos, irreparables.

La legislación vigente establece que "los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos".

Impone igualmente la realización de una inspección técnica que acredite el estado de la edificación en lo que se refiere a las condiciones de seguridad, estabilidad, estanqueidad y consolidación estructurales, y por extensión a las condiciones de habitabilidad en función del destino propio de la construcción.

Esta inspección afecta a los apartados de cimentación y estructura, fachadas, cubiertas y redes generales de fontanería y saneamiento, y está regulada por la normativa municipal vigente en cada ciudad, denominada Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones (conocida por las siglas ITE), Ordenanza de Conservación y Rehabilitación, o cualquier otro nombre similar, que es de obligado cumplimiento por todos los propietarios de inmuebles del municipio.

Puede ocurrir que en alguna comunidad autónoma la obligación de conservación se regule a nivel autonómico y no municipal, como es el caso del País Vasco, donde se ha publicado una ley general y no se obliga a los municipios a desarrollarla.

Igualmente, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto 8/2011 estatal, de 1 de julio para el fomento de la actividad empresarial y fomento de la rehabilitación, la realización de un informe del estado de conservación del inmueble ya es de obligado cumplimiento en todos los municipios de más de 25.000 habitantes, cuando tengan una antigüedad igual o mayor de 50 años, con su posterior renovación. Esta ley se ha publicado para suplir la obligación de realizar el informe ITE en aquellos municipios que no tenían implantada la ordenanza aún.

En resumen, la normativa que regula la ITE establece las obligaciones de los propietarios de mantener sus propiedades en correcto estado de conservación y mantenimiento, para lo cual deberán realizar periódicamente, según los plazos que se

establecen en las ordenanzas, una inspección realizada por un técnico competente, que se denomina ITE (Inspección Técnica de Edificios), en la cual se recoge el estado en que se encuentra el inmueble, sobre todo en lo referente a condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad, consolidación y habitabilidad.

Los plazos para realizar el primer informe se recogen en la ordenanza municipal (máximo 50 años), tanto desde la primera obligación de revisión del inmueble como para los plazos para las distintas renovaciones siguientes.

La ITE provoca como consecuencia que aquellas edificaciones que no cumplan las condiciones de conservación estipuladas, es decir, aquellas que no excedan del deber normal de conservación, deberán realizar las obras necesarias para acondicionarlas, lo cual deriva normalmente en obras de rehabilitación parcial en la mayoría de los casos o incluso en rehabilitaciones totales o restauraciones del conjunto de las edificaciones.



En el caso de que la administración municipal considere incumplido el deber de conservación y rehabilitación por parte de los propietarios, puede requerir a la propiedad, mediante una orden de ejecución, la realización de las obras necesarias para garantizar el buen estado de las construcciones. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la orden habilita a la administración para adoptar alguna de las siguientes medidas:

- La realización de las obras a costa de la propiedad del inmueble, en ejecución subsidiaria y bajo dirección de los técnicos municipales.
- La imposición de las sanciones previstas en la legislación específica.
- La expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

Es por ello que los técnicos que vayan a dedicar parte de su trabajo a la realización de las ITE requieren ciertos conocimientos sobre rehabilitación de inmuebles.

El documento o Informe ITE ayuda y avisa del estado de conservación del edificio para poder actuar antes de que esos problemas afecten a la seguridad o salubridad del mismo y sea mucho más costosa su rehabilitación. En este sentido, el administrador de fincas es el primer interesado en que el inmueble sea un lugar saludable, seguro y que funcione sin problemas ni inconveniencias para sus ocupantes.

Existirá la obligación de realizar el Informe ITE por parte de cada propietario en su elemento privativo y, por otro lado, existe la obligación de realizar el informe por parte de la comunidad de propietarios respecto a las zonas comunes. Habitualmente se exige realizar un único informe por edificio o finca registral, de forma que deben ponerse de acuerdo todos los propietarios y aprobarlo en junta.

- ANTECEDENTES normativos a la obligación de las ITE's:
A partir de este deber de conservación fijado por la normativa estatal y autonómica, muchos municipios en España implantaron una Ordenanza ITE que regulaba este aspecto.
En el año 2011 se publicó el Real Decreto 8/2011 estatal, de 1 de julio para el fomento de la actividad empresarial y fomento de la rehabilitación, que impuso la obligatoriedad de realizar la ITE, a través de los Artículos 23 a 25. Esta ley ha sido derogada por el apartado 6º de la disposición derogatoria única de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio), en vigor desde el 28 junio 2013.
Esta ley se publicó para suplir la obligación de realizar un informe ITE para los inmuebles de los municipios que no tenían implantada aún una ordenanza propia. Esta ley obligaba a la realización de un informe del estado de conservación del inmueble que obligaba a todos los municipios de más de 25.000 habitantes, cuando tengan una antigüedad igual o mayor de 50 años, con su posterior renovación.

- EN LA ACTUALIDAD: se regula a través de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación, que entró en vigor el pasado 28 de junio de 2013 e indica que la ITE se debe sustituir por un Informe de Evaluación del Edificio (IEE), que será obligatorio para edificios de bloque (no viviendas unifamiliares), con más de 50 años, aunque con algunas connotaciones que se explican a continuación.

El informe IEE es más completo que la ITE, ampliando algunos apartados, tal como el análisis, además del estado de conservación, de la accesibilidad y la eficiencia energética del edificio, a efectos informativos. No produce duplicidades, si la ITE de un edificio ya se ha pasado, sigue siendo válida y solo cuando deba volverse a pasar, se incluirá la información sobre accesibilidad y eficiencia energética.

La obligatoriedad de realizar el IEE será hasta un máximo de 5 años desde que los edificios cumplan los 50 años de antigüedad, es decir, los primeros obligados serán los edificios que cumplan 55 años el 28 de junio de 2018. Hasta ese momento continúa estando vigente la ITE para aquellos municipios donde la tengan implantada como ordenanza o cuando sea obligatoria su aplicación a través del Real Decreto 8/2011, de 1 de julio para el fomento de la actividad empresarial y fomento de la rehabilitación, de forma que si la realizan será sustitutiva del IEE hasta nueva renovación.

Para aquellos municipios que no tengan implantada una ordenanza ITE específica, les es de aplicación esta norma estatal que obliga a realizar el IEE.

Ya se han expuesto, entre los deberes de la comunidad de propietarios, las obligaciones en cuanto al deber de conservación, recogidas en el artículo 10 de la LPH, indicando que 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, y vengán impuestas por las administraciones públicas (por ejemplo, a través de ITE o IEE) o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones.

Se recuerda, estas son:

- a. 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, incluyendo en todo caso las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así

- como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la administración, del deber legal de conservación.
- b. 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 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.
 - c. La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.
 - d. 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, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.
 - e. 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 a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

El administrador de fincas es una persona que puede actuar de intermediario entre los técnicos y la comunidad, gestionando la contratación de los servicios del técnico (ya sea arquitecto o arquitecto técnico) para realizar el informe ITE. Estos técnicos suelen ofrecerles sus servicios directamente o bien a través del presidente de la finca.

El administrador también puede asesorar a la comunidad en la contratación de la empresa constructora o trabajador que vaya a realizar las obras de conservación y reparación necesarias.

Además, puede tramitar en nombre de la comunidad las ayudas y subvenciones disponibles a través de los organismos oficiales, lo cual redundará en un gran beneficio para esta.

También es conveniente que el administrador esté al corriente de las ayudas existentes en materia de eficiencia energética y ahorro de energía, ya que actualmente la administración pública está tendiendo al fomento y apoyo a esta materia mediante la implantación de normativa sectorial de obligado cumplimiento y ayudas y subvenciones para los inquilinos.

2.7. Discrepancias entre la naturaleza de las obras: necesidad o no de su realización

Puede darse el caso de que los propietarios discrepen sobre si las obras son necesarias o no para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios. Es decir, si la comunidad está obligada a llevarlas a cabo o no.

En estos casos de discrepancia, existen tres mecanismos para resolverla:

- Que decida la junta de propietarios.
- Solicitar arbitraje o dictamen técnico.
- Resolver ante los tribunales mediante impugnación del acuerdo por aquellos propietarios que no estén conformes con la necesidad de la obra.

2.8. ¿Tiene responsabilidad el administrador por la falta de reparaciones en el edificio?

El administrador será responsable como consecuencia de la falta de su diligencia profesional, pero nunca por la ruina de un edificio si comunica al propietario (o a la comunidad), de forma que le quede constancia, la obligación de proceder a la revisión del edificio y de las consecuencias de su incumplimiento, comunicando además que la responsabilidad del art.1.907 del Código Civil será ya indiscutible si no se han seguido las normas técnicas o legales aplicables al caso. Por el contrario, si el administrador como profesional no comunica ni avisa al propietario de las circunstancias, podrá responder conforme el art.1.726 del Código Civil y otros concordantes.

El art. 7 de la LPH indica que:

En el resto del inmueble (los que no son elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de propiedad particular), el propietario de cada piso no podrá realizar alteración alguna y, si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2.9. Obras para la ejecución de un sistema de videovigilancia, seguridad privada y protección de datos en las comunidades de propietarios

En primer lugar, para la instalación de videovigilancia en la comunidad, se va a indicar la normativa principal que le es de aplicación y que hay que cumplir en todo caso:

- La Normativa de Seguridad Privada principal es la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada (BOE: 5 abril 2014).
- Normativa de Protección de Datos principal: Ley 15/99, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter personal e Instrucción 1/2006 de la Agencia Española de Protección de Datos.

Como principio básico general directamente aplicable, hay que manifestar que en ámbitos privados de uso y consumo doméstico, quedan fuera de la instrucción de la Agencia Española de Protección de Datos 1/2006. Por todo ello, el tratamiento de imágenes en dichos ámbitos no es objeto de inspección y control por la agencia. El problema reside en determinar o concretar esos espacios privados de uso exclusivamente doméstico.

En el caso de la comunidad de propietarios que utilice y trate imágenes obtenidas a través de dispositivos de videovigilancia instalados en elementos comunes, el concepto de espacio privado de las zonas comunes debe cumplir una serie de aspectos en cuanto a la normativa de protección de datos, dado que por estas zonas pueden circular los posibles visitantes externos a la comunidad que van a acceder a los domicilios privativos y que pueden verse afectados por dicha captación. En este caso, se actúa comunicando e informando a dichos terceros de la existencia de dichos dispositivos.

Dichos terceros que acceden a los elementos comunes de la comunidad de propietarios no podrán nunca oponerse a que sea grabada su imagen dado que ha otorgado su consentimiento al acceder a una propiedad privada, únicamente podrá solicitar exclusivamente el ejercicio del derecho de acceso a dichas imágenes ante la comunidad de propietarios.

En el supuesto de que no se grabaran imágenes y únicamente se produjera una captación o reproducción en tiempo real de dichas imágenes (visualización por el portero a través de un monitor), la comunidad exclusivamente estaría obligada, frente a la Agencia Española de Protección de Datos, a informar de la existencia de dichos dispositivos a través del rótulo indicativo ya citado, y la entrega de la cláusula informativa del artículo 5 de la LOPD y 3 de la Instrucción de la Agencia.

En el momento que existe un dispositivo de videovigilancia en las zonas comunes, se debe analizar qué uso se va a hacer de este dispositivo con el fin de estudiar si es o no de aplicación la LOPD (Ley Orgánica de Protección de Datos). Los datos que deben tenerse en cuenta respecto a la normativa de protección de datos son, generalmente:

1. Las imágenes y/o sonidos captados y grabados por un sistema de videovigilancia tienen que tener la consideración de datos de carácter personal.
2. Las imágenes y/o sonidos captados y grabados tienen que hallarse archivadas permitiendo búsquedas, es decir, que pueden ser tratadas.
3. Identificar qué ficheros de datos de carácter personal de personas identificadas o identificables deberán ser tratados y declarados ante la AEPD (por la captación y grabación de sonidos/imágenes a la vez), en cumplimiento de la legislación vigente.
4. La instalación del sistema de videovigilancia debe realizarse en todo caso a través de una empresa de seguridad homologada para dicha actividad.

La normativa de protección de datos específica que se aplica a los sistemas de videovigilancia es la Instrucción 1/2006, de 12 de diciembre, de la Agencia Española de Protección de Datos sobre el tratamiento de datos personales con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras. También existen una serie de informes jurídicos sobre videovigilancia publicados por esta Agencia.

A través de la página web de la Agencia Española de Protección de Datos se pueden obtener y descargar:

- El Modelo a que se refiere el apartado 1 del anexo de la Instrucción 1/2006 de 8 de noviembre.
- El Modelo de Cláusula Informativa a que se refiere el art. 3, apartado B. Instrucción 1/2006, de 8 de noviembre, de la Agencia Española de Protección de Datos, sobre el tratamiento de datos personales con fines de vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras.

El sistema habitual colocado en elemento común de una comunidad de propietarios es el sistema de videovigilancia, que es el que se va a exponer con más detenimiento.

Las finalidades del sistema de videovigilancia son:

- a. Satisfacer las necesidades legítimas de seguridad o de información de los usuarios de seguridad privada, velando por la indemnidad o privacidad de las personas o bienes cuya seguridad o investigación se le encomiende frente a posibles vulneraciones de derechos, amenazas deliberadas y riesgos accidentales o derivados de la naturaleza.
- b. Detectar utilizaciones abusivas o con fines personales de los elementos comunes de la comunidad.
- c. La comprobación del ilícito y la obtención de pruebas ante la comisión de hechos delictivos en dicho ámbito privado.

La Ley 5/2014 recoge, en su artículo 42, punto 1, el concepto de **servicios de videovigilancia**, disponiendo que:

1. Los servicios de videovigilancia consisten en el ejercicio de la vigilancia a través de sistemas de cámaras o videocámaras, fijas o móviles, capaces de captar y grabar imágenes y sonidos, incluido cualquier medio técnico o sistema que permita los mismos tratamientos que estas. Cuando la finalidad de estos servicios sea prevenir infracciones y evitar daños a las personas o bienes objeto de protección o impedir accesos no autorizados, serán prestados necesariamente por vigilantes de seguridad o, en su caso, por guardas rurales.

No tendrán la consideración de servicio de videovigilancia la utilización de cámaras o videocámaras cuyo objeto principal sea la comprobación del estado

de instalaciones o bienes, el control de accesos a aparcamientos y garajes, o las actividades que se desarrollan desde los centros de control y otros puntos, zonas o áreas de las autopistas de peaje. Estas funciones podrán realizarse por personal distinto del de seguridad privada.

2. No se podrán utilizar cámaras o videocámaras con fines de seguridad privada para tomar imágenes y sonidos de vías y espacios públicos o de acceso público salvo en los supuestos y en los términos y condiciones previstos en su normativa específica, previa autorización administrativa por el órgano competente en cada caso. Su utilización en el interior de los domicilios requerirá el consentimiento del titular.

3. Las cámaras de videovigilancia que formen parte de medidas de seguridad obligatorias o de sistemas de recepción, verificación y, en su caso, respuesta y transmisión de alarmas, no requerirán autorización administrativa para su instalación, empleo o utilización.

4. Las grabaciones realizadas por los sistemas de videovigilancia no podrán destinarse a un uso distinto del de su finalidad. Cuando las mismas se encuentren relacionadas con hechos delictivos o que afecten a la seguridad ciudadana, se aportarán, de propia iniciativa o a su requerimiento, a las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad competentes, respetando los criterios de conservación y custodia de las mismas para su válida aportación como evidencia o prueba en investigaciones policiales o judiciales.

5. La monitorización, grabación, tratamiento y registro de imágenes y sonidos por parte de los sistemas de videovigilancia estará sometida a lo previsto en la normativa en materia de protección de datos de carácter personal, y especialmente a los principios de proporcionalidad, idoneidad e intervención mínima.

6. En lo no previsto en la presente ley y en sus normas de desarrollo, se aplicará lo dispuesto en la normativa sobre videovigilancia por parte de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad.

Hay que tener en cuenta que la prestación de servicios privados de vigilancia y protección de bienes, mediante el uso de videocámaras con finalidad de prevenir la comisión de delitos, está reservada normativamente a empresas de seguridad autorizadas y a vigilantes de seguridad habilitados, de conformidad a lo establecido en el artículo 5, punto 1 y punto 2, de la Ley 5/2014, de 4 de abril, de Seguridad Privada, que señala:

1.- [...] Constituyen actividades de seguridad privada las siguientes: la vigilancia y protección de bienes, establecimientos, lugares y eventos, tanto públicos como privados, así como de las personas que pudieran encontrarse en los mismos [...].

2.-. Los servicios sobre las actividades relacionadas en los párrafos a) a g) del apartado anterior únicamente podrán prestarse por empresas de seguridad privada, sin perjuicio de las competencias de las Fuerzas y Cuerpos de Seguridad [...].

Se debe contratar siempre una empresa de seguridad homologada por el Ministerio del Interior (Dirección General de la Policía), no siendo válidas las empresas homologadas por otras instituciones. En cumplimiento del Reglamento de Seguridad Privada, cada instalación estará registrada en la Jefatura de Instalación Privada.

Puede surgir la inquietud de si un conserje, por ejemplo, que entre sus funciones no recoge las funciones de servicio de seguridad privada, puede realizar el visionado de los monitores que se citan. El informe UCSP N°: 2014/088 de la Unidad Central de Seguridad Privada del Ministerio de Interior indica que "[...] cuando la labor realizada por los conserjes no consista en la prestación de un servicio de seguridad privada, para el que no se está contratado, sino que se trata de otras funciones, y que dentro de estas otras funciones solo de manera ocasional realiza el visionado de los monitores que se citan, este hecho se encontraría inserto en el deber de cuidado y fidelidad que todo empleado ha de tener con respecto a los intereses de su empresa...". Hay que tener presente que el visionado, en tiempo real, de las imágenes obtenidas por los sistemas de videovigilancia instalados en una comunidad de vecinos, cuando estas tengan como finalidad la vigilancia y prevención de posibles hechos delictivos, solo podrá serlo por vigilantes de seguridad, o bien transmitir las mismas a una empresa autorizada para la actividad de centralización de alarmas.

Respecto a las grabaciones hay que tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Las grabaciones deben realizarse en modo local y no por vía internet.
- El grabador de imágenes debe estar en un lugar protegido.
- El grabador no podrá contener imágenes de más de 30 días. Solo se tendrá más tiempo cuando algún suceso aconseje aportar la imagen como prueba.
- El acceso a la grabación tendrá que tener siempre una contraseña.
- Sólo la persona autorizada y designada por la comunidad de propietarios puede acceder a la visualización y recuperación de imágenes.

Entre las obligaciones de una comunidad respecto al sistema de videovigilancia están:

- El responsable del fichero o, en su defecto, la empresa de seguridad que provea la creación de ficheros deberá notificarlo a la Agencia Española de Protección de Datos.
- El responsable del fichero o, en su defecto, la empresa de seguridad que lleve su mantenimiento, como encargada del tratamiento, se encargará de verificar cada 6 meses la correcta definición, funcionamiento y aplicación de los procedimientos de realización de copias de respaldo y de recuperación de los datos.
- Se deberá colocar un distintivo informativo en las zonas video-vigiladas.
- Se debe poner a disposición de los propietarios los impresos en los que se informe de los extremos previstos en el artículo 5.1 de la LOPD 15/1999.
- Se debe completar el Documento de Seguridad para el alta de la comunidad de propietarios, que deberá estar en todo momento actualizado. Cada cambio de presidente o de portero/vigilante implicará la reconfiguración de los usuarios con sus diferentes niveles de permisos y la actualización de este documento.



Para más información se aconseja consultar la *Guía de videovigilancia de la AEPD*

3. Obras en elementos privativos

Respecto a las obras en elementos privativos, el art. 7 LPH indica que "el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y, si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas".

Por tanto, las obras se distinguen en función de:

- Si sirven para mantener en buen estado de conservación su propio piso o local de negocio e instalaciones privativas, aptas siempre que no perjudiquen a los demás ni a la propia comunidad o bien. Estas están permitidas.
- Aquellas que no respetan las exigencias mencionadas o que resultan dañosas para la finca, o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Estas están prohibidas.

Los propietarios tampoco pueden exigir ni ejecutar por su cuenta obras consistentes en nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble según su naturaleza y características.

3.1. Cuestiones varias relacionadas con las obras de la comunidad y su aprobación en la junta de propietarios

A continuación se muestran las respuestas a diferentes cuestiones, basándose en las Conclusiones del Seminario sobre propiedad horizontal celebrado en Madrid los días 23, 24 y 25 de marzo de 2011, con Luis Alberto Gil Nogueras como Magistrado.

a. ¿Requiere acuerdo unánime la sustitución de un elemento común que ha quedado antiguo u obsoleto?

No, no requiere la unanimidad.

b. ¿Podría el administrador ejecutar una reparación sin el consentimiento de la junta debido a una perentoria necesidad?

Lo que indica la LPH al respecto, en el art. 20, es que entre las funciones del administrador está la de atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.

El art. 20.a) de la LPH indica: "corresponde al administrador: a) velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares".

c. Si existe en el inmueble un elemento común de la fachada muy deteriorado y que supone un peligro para la seguridad de personas o cosas, pero la junta no aprueba su reparación, ¿podría presentar la exoneración del asunto un propietario que no está de acuerdo con la decisión de la junta?

Efectivamente, para la decisión de reparar los elementos de la zona común se necesita la aprobación de la junta. Para la responsabilidad sobre el asunto hay que remitirse al art. 1.902 del CC, que establece que quien causa un daño a otro, interviniendo culpa o negligencia, está obligado a reparar el daño causado. En este caso, si existe un propietario que observa la gravedad del asunto, y ante la pasividad de la junta acude a un juez para que resuelva, en caso de producirse algún accidente durante este tiempo, podría quedar exonerado de responsabilidad, puesto que en él no concurre la culpa o negligencia para obligarle a resarcir los daños y perjuicios ocasionados.

d. En caso de que se conceda un permiso a un propietario para modificar un elemento común, ¿este queda autorizado automáticamente para cualquier otro propietario?

Va a depender de dos cuestiones:

- De cómo se ha aprobado el acuerdo, es decir, si se autoriza únicamente a este propietario y en esta circunstancia o si se hace extensivo para todos los demás en caso de querer actuar sobre el mismo asunto.
- También del tipo de aprobación. Normalmente, cuando se desea colocar un aire acondicionado, un toldo o una reja, el acuerdo se aprueba y se extiende para todos los casos, no solo para este propietario, pero puede que existan puntualizaciones según la tipología de vivienda, por ejemplo.

En todo caso, como en cualquier acuerdo y al objeto de evitar malentendidos en el futuro, se aconseja indicar detalladamente los puntos aprobados en el acta. Al respecto se debe recalcar que la denegación de cualquier permiso, se haya o no concedido en el pasado en circunstancias similares, debe estar plenamente

justificada, pues de lo contrario se podría cometer una arbitrariedad contraria a derecho.

e. ¿Se debe aprobar en junta la autorización para colocar persianas en las ventanas de un edificio donde no existen?

Puede ser objeto de interpretación, ya que la instalación de persianas en una vivienda podría considerarse necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble, por lo cual no se considera necesaria la aprobación de la junta. Aunque con una puntualización, ya que si se considera que afecta a la alteración estética de la fachada del edificio, la junta habría de pronunciarse sobre la clase y color de las mismas.

f. ¿Es legal la instalación de un aparato de aire acondicionado en la fachada del edificio?

Al tratarse de la fachada, un elemento privativo de la comunidad, no se podrá colocar por simple voluntad del propietario, aunque se sitúe en la fachada de su vivienda.

La comunidad, antes de conceder o denegar la instalación de un aire acondicionado, debe estudiar si su colocación altera la seguridad del edificio, su estructura general, la configuración y estado exteriores, y prever si la ubicación puede producir molestias en otro copropietario por ruidos, desagüe de líquidos o vibraciones.

g. ¿Puede un propietario ejecutar la instalación de una chimenea en su vivienda?

Si para la instalación de la chimenea necesitase ejecutar una tubería de salida de gases o evacuación de humos que atravesara un elemento común del inmueble, necesitaría un permiso unánime de la comunidad para su instalación. No obstante, antes de aprobar o denegar la solicitud, habría que estudiarla bien para comprobar si la obra causaría algún perjuicio a la comunidad pues, si no es así y la negativa carece de fundamento, el propietario podría reclamar alegando un abuso de derecho de la junta de propietarios.

h. ¿Qué tipo de acuerdo se requiere para aprobar la instalación de gas ciudad?

Al tratarse de infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrán ser acordadas por 1/3 de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

En este caso, se aplicará el criterio de imposibilidad de que la comunidad pueda repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo.

4. Fijación de las derramas

Una derrama es una cuota extraordinaria que tienen que pagar los vecinos de la comunidad para atender un gasto imprevisto, que no puede ser abonada con los fondos ordinarios de la comunidad.

Cualquier derrama debe ser aprobada por la junta de propietarios, en reunión extraordinaria y casi siempre por mayoría simple de los presentes. La aprobación viene determinada por la mayoría exigible para el hecho que se está planteando.

Por lo general, la distribución de la derrama es conforme a la cuota de participación de cada propietario en la comunidad. Existe la obligación de cada copropietario a contribuir en el pago de las derramas de forma obligatoria, para sufragar los gastos de reparaciones en elementos comunes. Ningún propietario puede negarse de forma que, si se persiste en el impago, se podrían tomar acciones legales contra el moroso.

Como requisito indispensable para la legalidad de una derrama es que se haya aprobado en junta, la cual puede convocarse con urgencia sin necesidad de esperar el plazo de seis días entre citación y celebración a que se refiere el art. 16.3 de la LPH que solo es aplicable a las juntas ordinarias, pero no a las urgentes y extraordinarias.

Otro aspecto a tener en cuenta es que no hay plazos estipulados por ley para exigir el pago de la derrama, por lo que el margen que se le conceda al moroso dependerá de cada comunidad de propietarios.

Las derramas se fijan por múltiples motivos, tales como para hacer frente a los gastos de conservación del inmueble, establecimiento de nuevas instalaciones, para compensar las aportaciones ordinarias que no estaban bien calculadas y no han cubierto todos los gastos ordinarios, etc.

El art. 10.2.a) de la LPH indica que las actuaciones obligatorias en la Comunidad "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".

El definir o englobar las derramas dentro de un concepto puede ser muy útil cuando existan inmuebles arrendados, para delimitar quién debe asumir su pago, bien el propietario del inmueble, bien el inquilino.

La cuantía de las derramas puede delimitar el que se aprueben o no y también está condicionada por el concepto del pago, ya sea para hacer frente a obras, servicios, etc. Esto se explica más detalladamente en el apartado de aprobación y quórum necesarios para determinados acuerdos.

En el art. 17 de la LPH se indica que "las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras".

El reparto de la derrama entre los propietarios se suele repercutir en función de la cuota de participación en los gastos comunes de cada propietario y en función de la distribución espacial que pueda o quiera hacerse, es decir, si la derrama va a servir para costear la pintura de la fachada del edificio puede distribuirse el pago a lo largo de un tiempo para facilitar a los propietarios el hacer frente a este gasto extra. En muchos casos, las propias empresas que realizan los trabajos o servicios permiten también este pago fraccionado. El fraccionamiento puede ser de varios meses, un año, varios años, etc., en función de las particularidades de cada caso.

5. Resumen

Adopción de acuerdos de la junta:

- Un acuerdo es aprobado por unanimidad cuando todos los copropietarios están de acuerdo con el mismo.
- Un acuerdo es aprobado por mayoría simple cuando voten a favor la mayoría de los asistentes, es decir, para aprobar una decisión, se requiere más votos a favor que en contra. Si hubiese abstenciones, estas no se tienen en cuenta para el recuento.

- Mayorías especiales (características principales):
 - Se usan generalmente para el establecimiento o supresión de determinados servicios.
 - Para la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con minusvalía (siempre que no vengan impuestas por la administración pública).
 - Para la instalación o adaptación de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación o a nuevos suministros energéticos.

En la comunidad de propietarios, el quórum de asistencia mínimo exigido para que quede válidamente constituida la junta de propietarios consiste en:

- En primera convocatoria: presencia de la mayoría de propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
- En segunda convocatoria: cualquier número de socios o de cuotas.

En la junta de propietarios, para la adopción de acuerdos se exige un quórum de propietarios. En caso de imposibilidad de la toma de acuerdos por inasistencia o insuficiencia de este quórum en primera convocatoria, es posible acudir al procedimiento de segunda convocatoria, donde solo se exige mayoría de los asistentes.

- Requisitos exigibles para que un acuerdo sea válido:
 - La citación de la junta debe cumplir los requisitos exigidos en la legislación y los estatutos.
 - En la citación se deben indicar todos los acuerdos a tratar en el orden del día. Cualquier tema tratado que no conste en esta, el acuerdo adoptado no será válido.
 - Los acuerdos adoptados deben transcribirse al libro de actas.
 - Debe cumplirse, en la aprobación del acuerdo, la mayoría exigible dependiente del asunto tratado: mayoría simple, especial o de unanimidad.
 - Debe informarse del acuerdo adoptado a los propietarios ausentes, que podrán manifestar su discrepancia en el plazo de 30 días naturales.

Actos nulos y anulables:

- En los actos nulos, la acción para impugnarlo no prescribe.
- En el acuerdo anulable, la acción de impugnación caducaría por el transcurso del tiempo establecido en la Ley.

Los quórum exigidos para la aprobación de acuerdos son:

- **Unanimidad:** será necesaria para la validez de los acuerdos (no regulados expresamente en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal) 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.
- **Imposición de carácter obligatorio:** se aplicará con trabajos y obras necesarios para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble. También con las obras y actuaciones necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal (según lo indicado en el art. 10.b) y la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras. También cuando se exija la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, la división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.
- **3/5 partes:** resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen el establecimiento o supresión de servicios comunes de interés general, como portería, conserjería, vigilancia y otros de interés general (aunque afecte o modifique al título constitutivo o a los estatutos de la comunidad). También para el arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignados un uso específico y para realizar innovaciones o mejoras no requeridas para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble y la división de pisos o locales o agregación, mejora de la envolvente, cerramiento de terrazas, etc.
- **1/3 parte:** resulta necesaria para la validez de acuerdos que impliquen la instalación o adaptación de infraestructuras comunes de acceso a los servicios de telecomunicación o suministros energéticos colectivos (ej.: instalación de gas natural, antena parabólica, etc.). También para el establecimiento o supresión de equipos que mejoren la eficiencia energética o hídrica del inmueble, las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos o el arrendamiento de elementos que no tienen un uso específico.

- **Mayoría:** para el resto de acuerdos no expuestos en apartados anteriores y que no afecten al título constitutivo o a los estatutos.

Tipos de obras aplicables sobre los elementos comunes:

- a. Obras que afectan a la conservación: son aquellas que pretenden mantener el edificio en perfecto estado de uso y disfrute, evitando que se deteriore o pierda. Son las que se pueden denominar, en cuanto a la obligatoriedad en participación proporcional y que, en líneas generales, son las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble.
- b. Obras de innovación: se interpretan obras de innovación aquellas que se consideren nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. Es decir, obras no necesarias que suponen un incremento del valor del edificio (mejoras útiles o de recreo).
- c. Obras que afectan a la reparación: son aquellas que consiguen subsanar aquellos desperfectos que pueda haber sufrido el edificio por cualquier causa, es decir, tanto el desgaste normal como por un acontecimiento imprevisto o fortuito.
- d. Obras que afectan a la rehabilitación: las que tienen por finalidad adaptar el edificio y sus instalaciones o servicios a la normativa vigente en cada momento sobre estanqueidad, habitabilidad o seguridad.
- e. Otra clasificación las divide en:
 - Obras que afectan a las condiciones estructurales.
 - Obras que afectan a la estanqueidad o impermeabilización.
 - Obras que afectan a la seguridad.
 - Obras que afectan a la habitabilidad.

Serán obligatorios 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, incluyendo en todo caso las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la administración, del deber legal de conservación.

La contribución a las obras de reparación se realiza a través de las cuotas de gastos comunes.

Destacar que la no utilización de un elemento común no exime a ningún propietario de tener que contribuir al pago de las obras de reparación o mantenimiento. La junta puede oponerse a la ejecución de obras cuando sean contrarias a la ley o estatutos de la comunidad de propietarios. Las obras de innovación implican la introducción de nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad. Deben ser abonadas por los propietarios si son aprobadas en la junta, según el quórum establecido obligatoriamente, y si su cuantía no excede de tres mensualidades de gastos comunes. En caso de que los gastos de estas obras excedan de tres mensualidades, no es obligatorio aceptarlas y abonarlas para el propietario que se niegue al acuerdo. En este caso, no podrá hacer uso de la mejora aprobada, siendo válido igualmente en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

El uso de los sistemas de videovigilancia en las comunidades de vecinos requiere aprobación según tratamiento de este y cumplimiento de requisitos básicos en cuanto a la empresa de vigilancia y al tratamiento de los datos respecto a la Agencia Nacional de Protección de Datos y la normativa vigente.

Obras en elementos privativos:

- Obras permitidas: son las realizadas sobre el piso o elemento privativo de que sea titular, con el fin de mantener en buen estado de conservación su propio piso o local de negocio e instalaciones privativas.
- Obras no permitidas: son aquellas que no respetan ciertas exigencias, tales como el previo aviso al presidente de la comunidad, o que resulten dañosas para la finca.

Fijación de las derramas:

- Una derrama es una cuota extraordinaria que tienen que pagar los vecinos de la comunidad para sufragar un gasto imprevisto que no puede ser abonada con los fondos ordinarios de la comunidad.
- Cualquier derrama debe ser aprobada por la junta de propietarios, en reunión extraordinaria y casi siempre por mayoría simple de los presentes.

- La distribución es conforme a la cuota de participación de cada propietario en la comunidad.
- Existe la obligación de cada copropietario a contribuir en el pago de las derramas de forma obligatoria.
- Otro aspecto a tener en cuenta es que no hay plazos estipulados por la Ley para exigir el pago de la derrama, por lo que el margen que se le conceda al moroso dependerá de cada comunidad de propietarios.
- La cuantía de las derramas puede delimitar el que se aprueben o no y también están condicionados por el concepto del pago, ya sea para hacer frente a obras, servicios, etc.