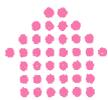


EL NUEVO PÁRRAFO 3.º DEL ARTÍCULO 17.2 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



El 6 de octubre de 2021, entró en vigor el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Ha añadido al art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) un tercer párrafo que dice: «La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, siempre que su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley».

En la sesión del 22 de octubre de 2021 del Curso Francisco Brotons, los asesores jurídicos de los colegios de administradores de fincas de Alicante y Valencia-Castellón abordamos el análisis de este nuevo párrafo del art. 17.2, y llegamos a las siguientes conclusiones:

1.º ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS A QUE SE REFIERE ESE NUEVO PÁRRAFO TERCERO DEL ART. 17.2 LPH

1.1.- ACUERDOS PARA REALIZAR OBRAS O ACTUACIONES QUE CONTRIBUYAN A LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DEL EDIFICIO, acreditables a través del certificado de eficiencia energética del edificio. Han de referirse al edificio en su conjunto, y no solo a uno o varios departamentos privativos del edificio.

1.1.2. ¿Cuáles son esas obras o actuaciones?

Su finalidad ha de ser reducir notablemente el consumo de energía del edificio existente. Requieren realizar previamente una auditoría energética y el consiguiente estudio o

proyecto técnico detallando las obras y actuaciones a ejecutar, y los procedimientos y certificaciones para evaluar los resultados.

Suelen agruparse, según su finalidad, en los siguientes apartados:

1.1.2.1. Aislamiento térmico de la envolvente del edificio

- Modificaciones en cubierta, fachadas, huecos (ventanas y puertas), primer forjado, suelos, y en la protección solar.
- Mejora de la estanqueidad, para eliminar filtraciones y humedades.

1.1.2.2 Mejora de la eficiencia energética de las instalaciones

- **Instalación térmica:** calefacción; climatización; ventilación; regulación, temporización y domótica; y aislamiento de conducciones.
- **Instalación eléctrica:** protección mando y maniobra (centralización de contadores, renovación de instalaciones generales y cuadros de protección, canalizaciones); iluminación elementos comunes (regulación, detección de presencia, bombillas o tubos de bajo consumo); propuestas para la instalación y uso de electrodomésticos, y optimización de los suministros.
- **Instalación hidráulica:** mejora de la eficiencia, control de consumo y reutilización de aguas de riego.
- **Instalación domótica:** control y monitorización de climatización; control iluminación; automatización de protecciones solares (persianas y toldos); monitorización y medición de consumos y condiciones de confort; telecomunicaciones (conducciones fibra óptica, videoportero, instalación TV digital y terrestre, etc).

1.2.- ACUERDOS PARA IMPLANTAR FUENTES DE ENERGÍA RENOVABLE DE USO COMÚN

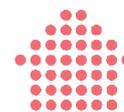
1.2.1. ¿Qué son las energías renovables? ¿Cuáles son?

Las energías renovables son un recurso natural que no es necesario transformar para su uso. Proceden de fuentes no fósiles: energía eólica, solar, aerotérmica, geotérmica, hidrotérmica y oceánica, hidráulica, biomasa, gases de vertedero, gases de plantas de depuración y biogás.

En edificación se agrupan, según su finalidad, en dos apartados:

ENERGÍA TÉRMICA, destinada a calentar agua para calefacción o consumo: biomasa térmica, solar térmica, geotermia y aerotermia.

ENERGÍA ELÉCTRICA, destinada a la iluminación, y al



funcionamiento de aparatos y equipos: solar fotovoltaica, y sistemas de cogeneración.

1.2.2. Instalaciones para generar energía eléctrica en edificios y complejos inmobiliarios sujetos a la LPH

Son instalaciones solares fotovoltaicas de uso común, conocidas vulgarmente como placas solares, que transforman la radiación solar en energía eléctrica, mediante el efecto fotovoltaico: la electricidad de los paneles fotovoltaicos pasa al inversor solar que la transforma de corriente continua en alterna, y de ahí pasa al cuadro de protecciones y a la red eléctrica. Los casos más habituales de instalaciones de placas solares de las comunidades de propietarios son los siguientes:

A). Instalación para autoconsumo colectivo tanto de los elementos comunes (ascensor, patio-zaguán, escalera, etc.) como de las viviendas y locales de edificio o complejo inmobiliario privado

Es un «sistema común de aprovechamiento de energías renovables» (art. 17-2, párrafo tercero, o art. 17.1, LPH). La instalación ha de ubicarse en el espacio del elemento común que determine la junta de propietarios. Ha de ser proyectada y ejecutada para que puedan conectarse a ella los propietarios de todas las viviendas y locales del edificio.

B). Instalación de la comunidad de propietarios para autoconsumo colectivo únicamente de los elementos comunes (ascensor, patio-zaguán, escalera, jardines, zonas deportivas y de recreo, etc.)

Es un «sistema común de aprovechamiento de energías renovables» del art. 17-2, párrafo tercero, o del art. 17.1, LPH, y ha de ubicarse en el espacio del elemento común que determine la junta de propietarios. La energía eléctrica generada se destina únicamente a los elementos comunes del edificio o complejo inmobiliario.

C). Instalación de autoconsumo compartido: comunidades energéticas reguladas en el RD-ley 23/2020, que agrupan para la generación de energías renovables a edificios de viviendas situados dentro de un radio de acción de 500 metros

Tienen por finalidad la participación de los ciudadanos y autoridades locales en los proyectos de energías renovables. La Fundació València, Clima i Energia ha puesto en marcha en la ciudad de Valencia las dos primeras comunidades de esta clase.

Entran en la calificación de «sistema común de aprovechamiento de energías renovables», del art. 17-2, párrafo tercero, LPH, y algunas de sus placas solares pueden ubicarse en un espacio del elemento común que determine la junta de

propietarios.

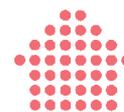
D). Planta generadora de energía solar instalada por una empresa en un elemento común del edificio o complejo inmobiliario de la comunidad de propietarios, para generar energía fotovoltaica que principalmente será consumida por terceros ajenos a la Comunidad. Si esa cesión del uso del elemento común no mejora directamente la eficiencia energética del edificio, se encuadraría en el art. 17-3, párrafo segundo, LPH, que regula el arrendamiento de elementos comunes sin uso específico asignado. Requieren el voto favorable de 3/5 partes de propietarios, que a su vez representen 3/5 partes de las cuotas.

1.3. ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA SOLICITAR AYUDAS Y SUBVENCIONES, PRÉSTAMOS O CUALQUIER TIPO DE FINANCIACIÓN POR PARTE DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones de mejora de la eficiencia energética o para implantar fuentes de energía renovable de uso común.

1.4. EL COSTE REPERCUTIDO ANUALMENTE de todas las obras y actuaciones a que se refiere el nuevo párrafo tercero del art. 17.2 LPH, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no ha de superar la cuantía de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes. Dicho coste repercutido anualmente:

- No es el importe total de las obras o actuaciones.
- No es la diferencia entre el importe total de las obras o actuaciones y las subvenciones o ayudas públicas.
- No es la diferencia entre el importe total de las obras o actuaciones, de una parte, y el montante de subvenciones o ayudas públicas más las provisiones que tenga la comunidad de propietarios para ese fin.
- Es la cantidad que la comunidad de propietarios haya de repercutir anualmente a los propietarios para pagar el importe de esas obras o actuaciones, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas (efectivamente concedidas) y aplicada en su caso la financiación.

El art. 4-1 del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana que convenie con el ICO una línea de avales de los préstamos de 15 años de duración, que las entidades de crédito concedan a las Comunidades de Propietarios para hacer frente a los gastos de las obras y actuaciones de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. Por tanto, debe entenderse que para financiar tales obras y actuaciones serán lícitos los acuerdos de solicitud de préstamos a devolver en plazo máximo de 15 años.



Asimismo, cuando la junta de propietarios vaya a aprobar los acuerdos del art. 17.2, párrafo tercero no tendrá concedidas las subvenciones o ayudas públicas. Por ello, para poder justificar en la Junta que el coste repercutido anualmente a cada propietario no excederá del límite de «nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes», y evitar los riesgos de impugnación judicial tales acuerdos, los cálculos que haya de hacer la Junta en esa fase inicial habrán de basarse únicamente en los datos ciertos del coste de las obras o actuaciones según los presupuestos obtenidos de las empresas licitadoras, las provisiones que ya tenga la comunidad de propietarios para ese fin —si las tiene—, y el clausulado esencial del préstamo que va a solicitarse (capital, intereses, plazo y cuadro de amortización); debiendo condicionar la contratación de la obra o actuación a la obtención y formalización del préstamo con sujeción a ese clausulado esencial.

2.º) MAYORÍAS DE PROPIETARIOS Y DE CUOTAS DE PARTICIPACIÓN PARA APROBAR LOS ACUERDOS DEL ART. 17.2, PÁRRAFO TERCERO

2.1. ¿Cuáles son esas mayorías de propietarios y de cuotas?

Aunque el párrafo once del apartado IV del preámbulo o exposición de motivos del RD-ley 19/2021 la denomina «mayoría simple», el art. 17.2, párrafo tercero, LPH, requiere textualmente «el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

Este nuevo párrafo tercero no hace mención a los propietarios asistentes como ocurre con el art. 17-7 LPH, que autoriza a la junta de propietarios adoptar en muchos casos, en 2.ª convocatoria, acuerdos «por la mayoría de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes», como exige el art. 17-7 LPH para la validez de muchos acuerdos que adopta la junta de propietarios en segunda convocatoria.

Por otra parte, el art. 17.7 LPH no es aplicable a ninguno de los acuerdos a que se refieren los números 1, 2, 3, 4, 5 y 6 del art. 17.

De ahí que los asesores jurídicos de los colegios de administradores de fincas de Alicante y Valencia-Castellón llegáramos a la conclusión de considerar que el nuevo párrafo tercero del art. 17.2 exige el mismo voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación que el párrafo primero del art. 17.2 viene exigiendo para la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor: mayoría absoluta de propietarios y de cuotas de participación.

2.2. ¿Cómo alcanzar esa mayoría absoluta?

No se computará la persona ni la cuota de participación de los propietarios morosos (art. 15.2 LPH).

Cabrán computar 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 del art.9-1-h), no ma-

nifiesten su discrepancia mediante comunicación al secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción (regla art. 17.8).

3.º) EFECTOS DE LOS ACUERDOS DEL NUEVO PÁRRAFO TERCERO DEL ART. 17.2

El propietario disidente no tendrá el derecho reconocido en el art. 17.4. O sea, que SÍ resultará obligado al pago de esas obras o actuaciones para mejorar la eficiencia energética del edificio, o para implantar fuentes de energía renovable de uso común.

El coste de las obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para llevar a término tales obras y actuaciones para mejorar la eficiencia energética del edificio, o para implantar fuentes de energía renovable de uso común, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas del art. 9-1-e).

4.º) RECOMENDACIÓN FINAL

Los asesores de los colegios de administradores de fincas de Alicante y Valencia-Castellón consideramos muy útil y necesario que, antes de adoptar ningún acuerdo sobre la instalación de placas solares en los edificios y complejos inmobiliarios privados, las comunidades de propietarios dispongan de al menos un informe técnico sobre la eficiencia energética del total inmueble, y las posibilidades que tiene para aprovechar la energía solar, y en el que se destaquen los sistemas de aprovechamiento de la energía solar que serían más eficientes, una estimación entre los costes de esa instalación y la producción de energía solar y el consiguiente ahorro en la factura eléctrica, y los efectos que la instalación de sistemas de aprovechamiento individuales para cada vivienda tendrían para el interés general de la comunidad.