

Encuesta Jurídica. Diciembre 2021

Tras la reforma del Art. 17.2 LPH por el R.D.-ley 19/2021, de 5 de octubre. La mayoría exigible para la adopción del acuerdo ¿será la simple, como indica el preámbulo del R.D.-ley, o la cualificada? Este importe, ¿ha de considerarse sobre la cantidad total de las obras o actuaciones a realizar o habrá que tenerse en cuenta solamente la suma de éstas que se repercuta anualmente?

Coordinadora: M^a José Polo Portilla. Directora de sepín Propiedad Horizontal.
Abogada

RESUMEN Según señala el art. 17.2 de la LPH "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". ¿El acuerdo sería de mayoría simple o cualificada?, ¿cómo se computa el límite de este importe?

Respuestas

1. ¿Qué quorum es necesario?

Mayoría simple, de los presentes

Mayoría cualificada, de la totalidad

2. ¿Qué importe debe tenerse en cuenta?

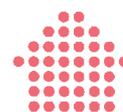
Autores

Alcalá Navarro, Antonio

Presidente de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Málaga



**Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba**
López Orellana, Manuel José



**Administrador
Fincas
Colegiado**

Magistrado Sección 11.ª Audiencia Provincial Valencia

Ortiz Aguirre, José María

Magistrado del Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Talavera de la Reina

Martín del Peso, Rafael

Presidente de la Sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Asturias

Puche Ramos, Aurelio

Doctor en Derecho, Profesor de Derecho Civil, abogado.

Seoane Prado, Javier

Magistrado de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón

Respuestas

1. ¿Qué quorum es necesario?

Mayoría simple, de los presentes

Alcalá Navarro, Antonio/ Presidente de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Málaga

López Orellana, Manuel José/ Magistrado Sección 11.ª Audiencia Provincial Valencia

Mayoría cualificada, de la totalidad

Ortiz Aguirre, José María/Magistrado del Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Talavera de la Reina

Martín del Peso, Rafael/Presidente de la Sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Asturias

Puche Ramos, Aurelio/Doctor en Derecho, Profesor de Derecho Civil, abogado.

Seoane Prado, Javier/Magistrado de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón

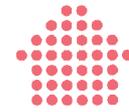
2. ¿Qué importe debe tenerse en cuenta?

Todas las respuestas consideran, con matices, que será la cuota repercutida anualmente



**Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba**

Autores



**Administrador
Fincas
Colegiado**

Alcalá Navarro, Antonio

Presidente de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Málaga

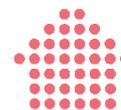
Respecto a la primera pregunta, si para la adopción del acuerdo para la realización de obras o actuaciones que mejoren la eficiencia energética o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, en los edificios constituidos en comunidad de propietarios, es necesaria la mayoría simple o la cualificada, no hay duda que la respuesta es que será suficiente la mayoría simple, esto es el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación, y esto porque lo dice la propia redacción del nuevo precepto, y es conforme con la *ratio legis* de la reforma de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal operada por el R.D.-ley 19/2021, cuyo objeto es afrontar los importantes retos que presenta el país en materia de rehabilitación y mejora del parque de viviendas para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a la misma, que afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y unos 9,7 millones de viviendas principales, cuya calificación energética se presenta muy pobre en resultados en términos de emisiones y de consumo, por lo que la interpretación en cuanto a la necesidad y urgencia de acometer el problema, no pueden ser otra que la que propicia la facilidad de los acuerdos de la Junta de Propietarios, equiparándolo por su inclusión en el apartado 2 del artículo 17 de dicha Ley, con los acuerdos referidos a la necesidad y urgencia de la adaptación de los edificios a las personas con discapacidad.

Respecto a la segunda pregunta, esto es si habrá de considerarse la derrama sobre la cantidad total de las obras o actuaciones a realizar, o habrá de tenerse en cuenta solamente la suma de éstas que se repercute anualmente, según el preámbulo del R. D.-ley citado, el objeto de la modificación de la Ley de Propiedad Horizontal es la realización de las obras necesarias para la rehabilitación que contribuya a la mejora de la eficiencia energética del edificio o a la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, por lo que contempla no solamente el coste de las obras necesarias a tal fin, sino también la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo, por lo que la obra puede ser de envergadura superior a un presupuesto anual, dándole la categoría de "gastos generales" a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la letra e) del artículo 9 de la citada Ley especial, esto es, los gastos ordinarios con los que viene obligado a contribuir cada propietario, con la afección real del inmueble propiedad de cada comunero para garantizar dicha obligación, y sin que se le reconozca al comunero disidente, por disposición expresa de nuevo apartado 2 del artículo 17 antes citado, el derecho de excusión contemplado en el apartado 4 del referido artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

López Orellana, Manuel José

Magistrado Sección 11.ª Audiencia Provincial Valencia

En respuesta a la primera pregunta, considero que sí.



A falta de mayor precisión del art. 17.2 LPH en su redacción dada por el R.D.-ley 19/2021, de 5 de octubre, sobre la mayoría favorable de propietarios que a su vez representen la mayoría de las cuotas de participación para la adopción de este tipo de acuerdos, y al no exigir de manera expresa una cualificada, cabe entender que basta la de carácter general, esto es, la simple. Máxime cuando es el Legislador el que así interpreta de manera auténtica la norma en el Preámbulo del R. D. L., indicando haber establecido un régimen de mayoría simple precisamente para facilitar la toma de decisiones por parte de las Comunidades de Propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética, además de para facilitar el acceso a la financiación bancaria. Eso sí, conforme al mismo precepto, 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. Pues de exceder no sería de aplicación la mayoría simple, sino que habría que acudir a otros preceptos de la LPH en función de la entidad y clase de obras a afrontar.

Al hilo de lo anterior, y contestando a la segunda pregunta sobre si la referencia de la cantidad límite de nueve mensualidades ordinarias de gastos comunes -descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación- para adoptar el acuerdo para la realización de este tipo de obras con la mayoría no cualificada que se ha indicado, debe serlo con referencia a la cantidad total de las obras o actuaciones a realizar o bien sólo de la suma de éstas que se repercute anualmente, se entiende más apropiada esta segunda posibilidad por ser la que más se ajusta a la literalidad del precepto. Por otra parte, costes de estas obras, o cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, que pasan a ser considerados gastos generales a los efectos -y consecuencias inherentes- de la aplicación de las reglas establecidas en el art. 9.1 e) LPH, como también viene a indicar el nuevo art. 17.2 LPH.

Ortiz Aguirre, José María

Magistrado del Juzgado de 1ª Instancia nº4 de Talavera de la Reina

La primera de las cuestiones hace referencia al tipo de mayoría que se exige, tras la reforma operada por el RDL 19/2021, para la realización de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.

Es cierto que la exposición de motivos señala que se establece "un régimen de mayoría simple" para estas cuestiones; mayoría simple que sigue el patrón instaurado en el régimen de propiedad horizontal de "doble mayoría" de propietarios y cuotas de propiedad que éstos representen; con la peculiaridad de que, a diferencia del régimen general del art. 17.7 LPH, se exige, sin distinguir convocatorias, la doble mayoría de propietarios y cuotas de participación en referencia al total y no al número de asistentes; de la misma forma que se prevé para "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" (17.2 párrafo 1º LPH). Sigue lo previsto para el régimen general del art. 17.7 en primera convocatoria, pero se vuelve más exigente al no reducir la mayoría necesaria en segunda convocatoria (que en el régimen general solo requiere de mayoría de asistentes



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

que representen al menos más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes); pudiera pensarse que la razón se encuentra en la repercusión que tales actuaciones pudieran tener para la comunidad de propietarios.

En cuanto a la segunda cuestión, considero que la Ley de Propiedad Horizontal sigue la línea de entender la referencia a "la suma que se repercute anualmente" y no a la "cantidad total" a que asciendan las obras; así se deriva de la propia redacción del precepto ("siempre que su *coste repercutido anualmente* no supere la cuantía de nueve mensualidades") poniéndolo en relación con supuestos análogos; como el previsto en el ya referido párrafo 1º del 17.2, cuando señala: "la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su *importe repercutido anualmente* exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes." También podemos observar la referencia a la cuota repercutida y no al total a que asciendan las obras en el apartado 4 del art. 17 al referirse a obras "cuya *cuota de instalación* exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes".

Martín del Peso, Rafael

Presidente de la Sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Asturias

El preámbulo de la reforma operada por RD Ley 19/2021 ciertamente utiliza la genérica expresión mayoría simple, que puede dar lugar a error, al indicar que, en el nuevo sistema (**se establece**) *un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo*. Como es sabido el artículo 17 7 LPH instaura un doble régimen de mayoría, distinguiendo si se trata de primera o segunda convocatoria; para la primera se requiere 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, sin embargo, basta y serán válidos los acuerdos adoptados 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. Esta última (mayoría de los asistentes), con la precisión de que representen a su vez más de la mitad de las cuotas, es la que en rigor, cabría denominar mayoría simple. No obstante, no es este último sistema, el previsto para la adopción de este tipo de acuerdos, que se sujetan literalmente, dice el artículo 17 -2 (literalidad de la norma que prevalece sobre la ambigüedad del Preámbulo), a un régimen de mayoría que precisa del **voto favorable de la mayoría de los propietarios**, (no de los asistentes) **que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación**.

Por otra parte, en el precepto se exige además que *el 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*. Respondiendo a la segunda pregunta, en nuestra sección hemos entendido que el cálculo ha de ser sobre el importe anual que se repercute de las obras, no sobre el total de las obras. En sentencia de 10 junio de 2020 (SP/SENT/1061228), *indicamos:* " ... Por último, y en lo que se refiere al coste de la obra, la sentencia de la instancia considera que excede del límite legal, para lo que parte del dato de que el coste de la obra real pretendida asciende a 87.780 euros, por cuanto la solución más económica que se baraja en otros presupuestos, implicaría el uso de materiales y de elementos constructivos que no guardarían una



correcta relación, funcional y estética con el resto del portal y del edificio; conclusión que nos parece razonable (el propio comercial de la empresa constructora reconoció que la solución mínima era una especie de "parche". También se parte del hecho de que los gastos ordinarios anuales ascenderían a 80.500 euros. Sin embargo, al margen de que el coste de la obra que se considera necesaria, no excede de dicho límite, *guarda razón la parte apelante, en tanto en cuanto en primer lugar lo que la norma señala es 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", por lo que si el presupuesto prevé un pago de un 20 % del coste de la obra a la firma del contrato y el resto en dieciocho mensualidades, del cómputo deberían deducirse el coste equivalente a las últimas seis mensualidades...*", tesis que se acomoda también con la literalidad del precepto

Puche Ramos, Aurelio

Doctor en Derecho, Profesor de Derecho Civil, abogado.

Tras la reforma operada en la LPH por el citado RDL 19/2021, que da nueva redacción al art. 17.2, introduciendo un último párrafo, hasta al menos en cuatro ocasiones se refiere la ley especial a la eficiencia energética, exigiendo en cada uno de los casos autorización de la Junta con diferentes quórums:

- 1) Modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética (art. 10.3,b), solicitada por algún propietario: exige autorización de la Junta mediante acuerdo aprobado por doble mayoría de tres quintos del total de propietarios y cuotas de participación.

- 2) Instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables que tengan un aprovechamiento privativo (art. 17.1), también solicitada por algún propietario: necesita autorización de la Junta mediante acuerdo aprobado por doble mayoría de un tercio del total de propietarios y cuotas de participación.

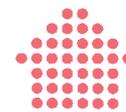
- 3) Ejecución de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común (art. 17.2): necesita autorización de la Junta mediante acuerdo aprobado por el voto favorable de la mayoría de los propietarios y cuotas de participación.

- 4) Establecimiento o supresión de equipos o sistemas destinados a mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble y que tengan un aprovechamiento común (art. 17.3): necesita autorización de la Junta mediante acuerdo aprobado por doble mayoría de tres quintos del total de propietarios y cuotas de participación.

Ciertamente, la Exposición de Motivos del citado RDL 19/2021 justifica la nueva redacción del art. 17.2 de la LPH en la ejecución en edificios existentes de *"obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora*



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, ...", pero luego traslada al citado apartado 2 que el acuerdo requiere "el voto favorable de la mayoría de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

A este quorum se refiere la LPH en otras tres ocasiones, a saber: en el párrafo penúltimo del art. 16.2 al referirse al quorum mínimo de asistencia en primera convocatoria; en el art. 17.2 referido a las obras de supresión de barreras arquitectónicas y para la aprobación en primera convocatoria del resto de los acuerdos no relacionados en los apartados 1 a 6 de este art. 17, conforme a su apartado 7.

Aunque no lo diga expresamente la LPH, esa mayoría se corresponde a la mitad más uno del total de los propietarios y de cuotas de participación, es decir, al 51%, por tanto, con traslado a los ausentes a los efectos de completar la mayoría vía voto presunto del art. 17.8, pues sobre el 100% implica unanimidad.

A la mayoría simple (de los asistentes) se refiere su Exposición de Motivos, que justifica como la excepción a la regla general de lo que denomina "*voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica*", para la aprobación de acuerdos de "*relativa importancia*" y se corresponde con la doble mayoría de propietarios asistentes y de sus cuotas de participación, es decir, mitad más uno de los presentes en la Junta.

Por tanto, parece evidente que el legislador ha errado al intentar rebajar a mayoría simple el acuerdo objeto de esta Encuesta Jurídica, si bien en la redacción del nuevo párrafo tercero del art. 17.2 de la LPH termina por incluir la exigencia de doble mayoría del total de los propietarios y cuotas de participación.

Por otro lado, el precepto estudiado añade que este quorum es válido solo en el caso de que el importe repercutido anual de la obra no supere la cuantía de nueve mensualidades de la cuota mensual que en concepto de gastos ordinarios se aprueba vía presupuestos en la Junta ordinaria anual, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación.

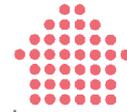
Esta fórmula la utiliza la LPH en otras dos ocasiones, aunque empleando el vocablo importe y no coste, en el art. 10.1, b) y en el párrafo segundo del mismo art. 17.2, referidos ambos a las obras de supresión de barreras arquitectónicas, como límite económico para otorgar o no de obligatoriedad a las mismas.

La referencia del art. 10.1.b) de la LPH al "importe repercutido anualmente" ha sido introducida por la Ley 8/2013, modificando la anterior alusión al "importe total", lo que puede aclarar la segunda pregunta de esta Encuesta, pues el importe repercutido anualmente siempre será inferior o como mucho igual, al importe total, dado que la cuestión dependerá de los acuerdos que la Junta de propietarios adopte en punto a la repercusión del mismo y a la posibilidad de que el constructor permita distribuir el pago en más de una anualidad.



Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba

Desde luego, ese límite opera sobre la cuota mensual que abona cada propietario, no en su conjunto, de tal manera que si un solo propietario lo supera ya no resulta de aplicación este quorum.



Administrador
Fincas
Colegiado

Seoane Prado, Javier

Magistrado de la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Aragón

En lo que se refiere a la primera cuestión sobre la que se pregunta, ciertamente la discordancia entre la exposición de motivos y el texto de la nueva norma da lugar a la cuestión que se plantea, pues en la primera se exige la "mayoría" simple, esto es más votos favorables que contrarios, mientras que la segunda exige el doble voto favorable de la regla general para adoptar acuerdos contenida en el art. 17.7 LPH, esto es el voto favorable de más del 50% de los comuneros que a su vez ostenten más de la mitad de la cuotas de participación, con el añadido de que la norma especial excluye la posible aplicación de la mayoría simple de comuneros de la votación en segunda convocatoria.

No obstante, el texto de la norma no parece que deje lugar a dudas. La mayoría de voto personal implica la exigencia de un apoyo de más del 50% de los comuneros, lo que implica un voto cualificado que excluye la regla de la segunda convocatoria.

Ciertamente esta no es la idea que se expresa en el preámbulo, que parece dar a entender que se opta por la mayoría simple de la segunda convocatoria, pero la expresión "mayoría de los propietarios" sin otra precisión no da pie para otra interpretación, a no ser que se entienda implícita la referencia a los propietarios "asistentes", pero me parece que tal interpretación sería *contra legem*.

Por lo que se refiere al segundo aspecto de la pregunta, el criterio responde al que contiene el art. 10.1.b LPH, esto es las obras tienen un doble límite, consistente en la referencia a un número de cuotas ordinarias, y al período en el que se decida repercutir el coste de la obra. El importe de las obras no es el elemento que ha de ser tenido en consideración, sino la forma en la que se hará la repercusión de las mismas. En definitiva, y dando respuesta a la pregunta, entiendo que el límite es la cuantía de la repercusión en cada anualidad durante el que se lleve a cabo el pago por los comuneros, no el importe total de las obras a ejecutar.