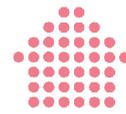




Ilustre Colegio Territorial
de Administradores de Fincas
de Córdoba



Administrador
Fincas
Colegiado

QUÓRUMS ADOPCIÓN ACUERDOS PLACAS SOLARES EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Cada vez son más las comunidades de propietarios que están interesadas en poder contar con una instalación de autoconsumo renovable de forma que los propietarios puedan compartir la producción generada.

Por ello, es necesario que conozcas los quórum necesarios para la adopción de los acuerdos, así como la obligación de pago de los propietarios.

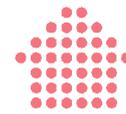
A continuación, os remitimos un resumen con los supuestos más habituales:

Art. 17.1 LPH: instalación de sistemas privativos de aprovechamiento de energías renovables o comunes (siempre y cuando no resulte aplicable lo previsto en el art. 17.2)

“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, podrá ser acordada, 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.

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.”



Quórum adopción acuerdo: 1/3 de la totalidad de propietarios y cuotas.

De conformidad con el art. 17.8 de la LPH, al no poderse computar el voto del ausente por no poderse repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo, necesariamente el 1/3 deberá alcanzarse el día de la junta.

Obligación de pago: únicamente aquellos propietarios que hubieren votado expresamente en la junta a favor del acuerdo.

Art. 17.2 LPH: instalación de sistemas comunes de aprovechamiento de energías renovables

"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 simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce 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.»

Quórum adopción acuerdo: mayoría simple de los propietarios asistentes a la junta.

Requisitos: su coste repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, **no puede superar la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.**

Obligación de pago: al tener la consideración de gasto general, todos los propietarios estarán obligados al pago, incluido el disidente.

