



MODIFICACIÓN DEL ART. 17.2 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En el BOE del 6 d octubre de 2021 se ha publicado 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 al que puedes acceder [pinchando aquí](#).

Entre su articulado, se modifica el apartado 2 del artículo diecisiete de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que queda redactado en los siguientes términos:

«. 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.

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.

*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.»

La modificación del art. 17.2 afecta sustancialmente al régimen de mayorías requeridas para la adopción de los acuerdos regulados en los siguientes arts. de la LPH:

- Art. 10.3.b: modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética.
- Art. 17.1: instalación de sistemas comunes o privativos de aprovechamiento de energías renovables.
- Art. 17.3: establecimiento o supresión de equipo o sistemas, no recogidos en el art. 17.1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

CONSECUENCIAS

- Este artículo será aplicable a la instalación de paneles solares, geotermia, aerotermia, calderas inteligentes y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética.
- En todos estos supuestos, el acuerdo deberá aprobarse con 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**.

Por lo tanto, la adopción del acuerdo será por **mayoría simple**.

- Tendrán la consideración de gasto general por lo que el disidente estará obligado al pago.
- Para la adopción del acuerdo, se tendrá en cuenta el voto del propietario ausente el día de la junta.

Asesoría Jurídico Técnica



CAF Madrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: L-J 8:00 18:00 - V 8:00 a 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1

ADOLFO CALVO-PARRA
PATRICIA BRIONES
JUAN RESINO

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Benjamín Eceiza Rodríguez