MODIFICACIÓN ART. 17.1 LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. AEROTERMIA Y GEOTERMIA

Código: 153/2025 - Fecha: 26/06/2025

En el día de ayer, 25 de junio de 2025, se ha publicado en el BOE el Real Decreto-ley 7/2025, de 24 de junio, por el que se aprueban medidas urgentes para el refuerzo del sistema eléctrico al que puedes acceder pulsando aquí.

Entrada en vigor: 25 de junio de 2025.

En relación con la electrificación de climatización, el citado RDL **incorpora dos medidas que facilitan la adopción de instalaciones de bombas de calor**, como pueden ser la aerotermia y geotermia en las comunidades de propietarios.

Para ello, se ha actualizado la Ley de Propiedad Horizontal, en concreto, el primer párrafo del art. 17.1 de la LPH para **clarificar que el marco para la toma de decisiones en la junta de propietarios** con respecto a la instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables incluye también estas tecnologías. De esta forma, se aporta seguridad jurídica y se facilita la electrificación de la climatización en estos ámbitos.

Os remitimos el primer párrafo del artículo 17 actualizado tras la reforma:

«1. 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, ***incluyendo la aerotermia y geotermia,*** *o 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.»*

Esta reforma solo supone la incorporación al artículo 17.1 de la aerotermia y geotermia de forma expresa dado que ya se venía utilizando este artículo para la adopción de estas dos medidas al tener la consideración de sistemas de aprovechamiento de energías renovables.

El quórum exigido para la adopción del acuerdo no ha variado por lo que sigue siendo el mismo, es decir, un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su

vez, un tercio de las cuotas de participación.

A continuación, remitimos el artículo 17.1 completo reformado:

"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, ***incluyendo la aerotermia y geotermia*** *, o 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."

Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid 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 CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría

Patricia Briones
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres

El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez