

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Los gastos en una Comunidad de Propietarios

- ¿Estoy obligado a pagar los gastos del ascensor si vivo en la planta baja y no lo uso?
- ¿Quién paga el coste por re-sintonizar la TDT?
- Principales acuerdos y mayorías necesarias
- Derramas, ¿quién las paga en caso de venta del inmueble?

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Los gastos en una Comunidad de Propietarios

¿Estoy obligado a pagar los gastos del ascensor si vivo en la planta baja y no lo uso?

Todos los propietarios deben contribuir al pago de los gastos necesarios para el mantenimiento, conservación y reparación de elementos y servicios comunes, aunque no lo usen. No obstante, los Estatutos de la Comunidad pueden excluir de los gastos de ascensor o limpieza del portal a los propietarios de la planta baja y locales. Por ese motivo siempre hay que comprobar lo establecido en ellos y si no constase información al respecto para la exclusión del pago, ya sea solo de uno o bien de varios propietarios, sería necesario modificar los Estatutos, siempre por unanimidad de la Junta de Propietarios.

¿Quién paga el coste por resintonizar la TDT?

El coste de la resintonización deberá ser asumido por las comunidades de propietarios y, posteriormente, presentando la factura que deberá dar la empresa de antenas encargada, se podrá solicitar la devolución de dicho importe.

Principales acuerdos y mayorías necesarias

El Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal recoge los principales acuerdos, cuya adopción se sujetará a las siguientes reglas y mayorías:

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 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

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

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 esto 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.

2. 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 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.

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

ASESORÍA JURÍDICA

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.

3. El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirán el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y el establecimiento o supresión de equipos o sistemas no recogidos en el apartado 1, que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

En este último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo para la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado.

4. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

No obstante, cuando por el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso.

5. La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que se ubique en una plaza individual de garaje, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad.

El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

7. Para la validez de los demás acuerdos bastará 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 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.

Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los apartados anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas.

8. Salvo en los supuestos expresamente previstos en los que no se pueda repercutir el coste de los servicios a aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo o, en los casos en los que la

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

ASESORÍA JURÍDICA

modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo, se computarán 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 establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

9. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios.

10. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios.

También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.

11. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

12. El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un El Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal recoge los principales acuerdos, cuya adopción se sujetará a las siguientes reglas y mayorías:

Preguntas frecuentes

Comunidades de propietarios

**ASESORÍA
JURÍDICA**

Derramas, ¿quién las paga en caso de venta del inmueble?

Como decíamos en el apartado anterior “las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras”.

Esto significa que el momento que se toma como referencia para determinar quién es en cada momento el responsable de la obligación no es el de la toma de decisión, sino el de aquel momento en el que las cantidades son exigibles.

Es decir, aunque la comunidad apruebe en la Junta el pago de unas derramas para realizar unas determinadas reformas si, como es lo normal, se establecen unos plazos para el pago, hasta que llegue ese momento la cantidad no es exigible y deberá abonarla quien sea propietario del inmueble en dicho momento.