



MODIFICACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 9.1.F, 17.2 Y 21 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El 15 de junio de 2022 se ha publicado en el BOE la Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a la que puedes acceder [pulsando aquí](#).

ENTRADA EN VIGOR: 16 de junio de 2022.

Dentro de su articulado, se modifican los siguientes artículos de la Ley de Propiedad Horizontal:

Modificación art. 9.1.f LPH

«f)?Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1.b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de esta ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.»

CONCLUSIONES

- Como novedad, se amplía el destino del fondo de reserva a las obras de supresión de barreras arquitectónicas reguladas en el art. 10.1.b de la LPH.

Modificación art. 17.2 LPH

«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.

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 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.

CONCLUSIONES

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 por mayoría simple 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 doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Tendrán la consideración de gasto general por lo que el disidente estará obligado al pago.

En el supuesto de que no se cumplan los requisitos del art. 17.2, serán aplicables los quórums exigidos para la adopción de los acuerdos en los arts. 10.3.b(3/5), 17.1(1/3) y 17.3(3/5) de la LPH.

Modificación art. 21 LPH

«Artículo veintiuno. Impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje.

1. La junta de propietarios podrá acordar medidas disuasorias frente a la morosidad por el tiempo en que se permanezca en dicha situación, tales como el establecimiento de intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles.

Estas medidas no podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.

2. La comunidad podrá, sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales, reclamar del obligado al pago todas las cantidades que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva, y mediante el proceso monitorio especial aplicable a las comunidades de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.

El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.

3. Para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio habrá de acompañarse a la demanda un certificado del acuerdo de liquidación de la deuda emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose. Además del certificado deberá aportarse, junto con la petición inicial del proceso monitorio, el documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.

4. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, la comunidad podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.

5. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y/o procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

6. La reclamación de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos, también podrá ser objeto de mediación-conciliación o arbitraje, conforme a la legislación aplicable.»

CONCLUSIONES

- En cuanto a la privación temporal del uso de servicios o instalaciones, deben entenderse incluidos únicamente aquellos que no afecten a la habitabilidad de las viviendas, es decir, servicios o instalaciones de carácter recreativo como piscina, gimnasio, pista polideportiva o pádel, sala comunitaria...
- Estas medidas podrán aprobarse mediante la correspondiente clausula estatutaria adoptado un acuerdo por unanimidad (art. 17.6 LPH).
- El certificado del acuerdo de liquidación de la deuda no requerirá el visto bueno del presidente cuando sea emitido por un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda.
- En el certificado del acuerdo de liquidación de deuda deberá constar el importe adeudado y su desglose.
- Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.



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



Evelio García Hervás

¡PARTICIPA EN NUESTRAS REDES SOCIALES!

Entra y descubre todos los contenidos que tenemos a tu disposición, para ti, para tu negocio y para tus clientes.



Interactúa con el Colegio y comparte los contenidos



@cafmadrid

