

REFORMA DE LA LPH POR LA LEY 8/2013 DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA CASUÍSTICA EN MATERIA DE ASCENSORES

Por Vicente Magro Servet

Nótese que la reforma de la LPH se orienta hacia dos principios inspiradores

1.- Llevar a cabo obras de reforma de edificios e instalar ascensores.

Instalación de ascensor por petición minusválido o persona mayor de 70 años

No se trata de una mayoría simple, como antes. Ahora es obligatorio si el importe repercutido anual del fraccionamiento del pago de la instalación no supera las 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

- si la supera nos iremos a la Doble mayoría del art. 17.2 LPH

Cuando esto se consigue, todos están obligados a pagar, como determinan las SSAP de Murcia de 19 de abril de 2001 y Valencia de 11 de marzo de 2002

- El acuerdo obliga a todos los comuneros, tanto a los que hayan votado favorablemente, como a los que han disentido.

Eso supone que deben permitir que se lleve a efecto y abonar lo que corresponda, sin perjuicio de la impugnación judicial si concurren las circunstancias del artículo 18 de la Ley .

Responsabilidad compartida entre comunidad y empresa de ascensores por lesiones causadas por desplome de ascensor. Hecho imputable a la **conducta omisiva** de la comunidad de propietarios y de la empresa encargada de la conservación del aparato.

La empresa percibió que el ascensor no estaba en perfecto estado y comunicó tal circunstancia por escrito a la comunidad

La comunidad no acordó las reformas ni paralizó el servicio

Las conductas omisivas de la empresa y de la comunidad han sido las causantes de los daños personales que han sufrido las víctimas

La empresa tuvo, o bien que acudir de inmediato a reparar la avería, o a suspender el servicio

No le sirve a la comunidad para exonerarse de responsabilidad con comunicar a la empresa que hay defectos. Debe suspender el servicio.

LA PRECONSTITUCIÓN DE LA PRUEBA EN LA EMPRESA DE ASCENSORES

a) La carga de la prueba

- La mera comunicación a la comunidad no le libera de responsabilidad. Fue condenada por no probar que intentó paralizar el ascensor.

b) Cuidado con las llamadas de vecinos de problemas en el ascensor

c) A la empresa no le basta con probar que ha comunicado la incidencia

- Debe actuar o estar en condiciones de probar **que intentó paralizar el servicio.**

El ascensor es elemento común

La calificación de los ascensores como elemento común es indiscutida en la ley, la doctrina científica y la jurisprudencia.

Se deriva de lo dispuesto en los artículos 396 del Código Civil y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal

No se puede prohibir su uso a titulares de plazas de garaje o cuartos trasteros

Constituyen una propiedad de carácter independiente, al consistir en elementos individuales que cuentan con una cuota autónoma de participación, y de copropiedad de los elementos y servicios generales

El ascensor lo es. Solo cabría hacerlo por unanimidad.

Instalación de ascensor en patio de luces utilizado por local comercial

Es posible aprobar por doble mayoría del art. 17.2 LPH la instalación de un ascensor aunque se utilice para ello un patio de luces que había sido utilizado hasta ahora por el propietario del local con autorización de la comunidad.

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 11 Feb. 2009, rec. 231/2003

El título constitutivo de la propiedad horizontal no contiene ningún dato para calificar el referido patio de luces como elemento privativo, debiendo considerarse como parte del inmueble todos los servicios y elementos comunes con que cuenta el edificio.

Aunque se haya consentido durante tiempo, ello no implica que se recupere el uso cuando exista necesidad comunitaria.

Patio
privado

- Se aplica el art. 9.1, c) LPH

local

- Igual precepto.
- En ambos casos se tasará la expropiación para indemnizarla.
- Cabe aprobar por doble mayoría la exoneración del pago de gastos de ascensor a ambos como compensación también. (No hace falta unanimidad).

PRUEBA DEL DUEÑO DEL LOCAL O PATIO DE OTRA FORMA DE INSTALACIÓN DEL ASCENSOR QUE NO REQUIERA EXPROPIACIÓN

Si existe otra fórmula menos gravosa para instalar ascensor tiene derecho el afectado a proponerla

Se debe valorar la alternativa del comunero si con ella es viable dar servicio a la comunidad sin precisar expropiación.

La instalación de ascensor usando espacio privativo (art. 9.1, c) no supone un derecho ilimitado

STS 22 DE DICIEMBRE DE 2010



La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, **no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.**



La ocupación de un espacio privativo, en el que difícilmente concurrirá el consentimiento del vecino afectado, no puede suponer una privación del derecho de propiedad al extremo de suponer una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.



No es válido el acuerdo expropiatorio aunque se adopte con las mayorías exigidas

La instalación de un ascensor que requiera la ocupación de un espacio privativo no exige ineludiblemente el consentimiento del propietario afectado

STS 24 DE MARZO DE 2011

Del art.17.3 LPH se deduce la exigencia del consentimiento del propietario afectado en materia de arrendamiento de elementos comunes.

No obstante, la Jurisprudencia lo extiende a cualquier tipo de acuerdo, ya que el art. 18.1 c) LPH legitima a cualquier comunero a impugnar un acuerdo “cuando le suponga un grave perjuicio y no tenga obligación jurídica de soportarlo”.

Ahora bien, la aplicación de la regla del art. 9,1 c) de expropiación de parte de inmueble para instalar ascensor no exige el consentimiento del afectado, salvo que se esté en el caso de la STS de 22-12-2010 antes citada.

Limitación uso de ascensor por acuerdo de junta excluyendo usuarios pisos donde se ejerce actividad profesional (Solo para propietarios)

Ascensor con llaves con exclusión

- Audiencia Provincial de Vizcaya, Sección 5^a, Sentencia de 12 Mar. 2010, rec. 416/2009
- Nulidad, por abusivo y perjudicial para los propietarios que desarrollan actividades profesionales en el segundo piso, del **acuerdo comunitario por el que se estableció dotar de llave a las puertas del ascensor.**

No uso del ascensor por ajenos

- La comunidad señaló que el uso del ascensor por ajenos les causa molestias y es un gasto excesivo por extraños a la comunidad

Supresión servicio a comuneros o clientes

- Ello implica la actuación de la Comunidad, **no un acto de gestión del uso del ascensor sino una supresión del servicio y una cortapisa para los clientes de la peluquería y los pacientes del consultorio médico.**



Si en el título constitutivo o estatutos consta que se exonera a los titulares de los locales de contribuir a los gastos de ascensores se entiende que se alcanza a los ordinarios y a los extraordinarios. **Hasta la fecha solo alcanzaba a los ordinarios.**



Existencia en el título constitutivo de una cláusula que exonera a los demandantes, en su calidad de propietarios de los sótanos, bajos y entresuelos, de los gastos de portal y ascensor por su imposibilidad de uso.



La utilización del término genérico de «gastos» permite concluir que hace referencia tanto a los ordinarios como a los extraordinarios, porque donde la regla no distingue no existe justificación para interpretar lo contrario.

¿Tiene derecho un comunero discapacitado a una obra de accesibilidad, o instalación de ascensor si solo reside en el inmueble al cabo del año dos o tres meses?


Debe entenderse que resulta irrelevante si resida dos meses o más, ya que lo que se exige es que las personas que tienen allí su domicilio y van allí (en este caso dos meses) no sufran las barreras arquitectónicas. Lo que no se admite es que se trate de inquilino, pero siendo titular el concepto de “vivir” se refiere a que tenga un inmueble que utiliza aunque sea esporádicamente ya que ni el art. 10 ni el 17 – y esto es importante- limitan el derecho del discapacitado por el hecho de que solo viva dos meses, sino que su derecho radica en que tiene allí el inmueble y al menos dos meses al año vive en el mismo. Y donde la ley no distingue no podemos distinguir y menos restrictivamente que es lo que haríamos si le negáramos este derecho por la circunstancia de que “solo” viviera dos meses, ya que en caso contrario en esos dos meses estaría sujeto a la molestia.

SENTENCIA DE 10 DE MARZO

Se trata de una residencia de ancianos que contrató con una empresa el mantenimiento de ascensor y que de forma unilateral lo resuelve.

Ante ello, la empresa le reclama la indemnización por el tiempo restante que costaba pactado en el contrato. Pero el Tribunal Supremo condenó a la residencia que había rescindido el contrato de mantenimiento de ascensores al pago de la indemnización correspondiente fijado en la cláusula.

QUIEN CONTRATÓ EL MANTENIMIENTO DE ASCENSORES NO ES CONSUMIDOR NO PUEDE HABLARSE DE CLÁUSULAS ABUSIVAS SI SABÍA LO QUE FIRMÓ

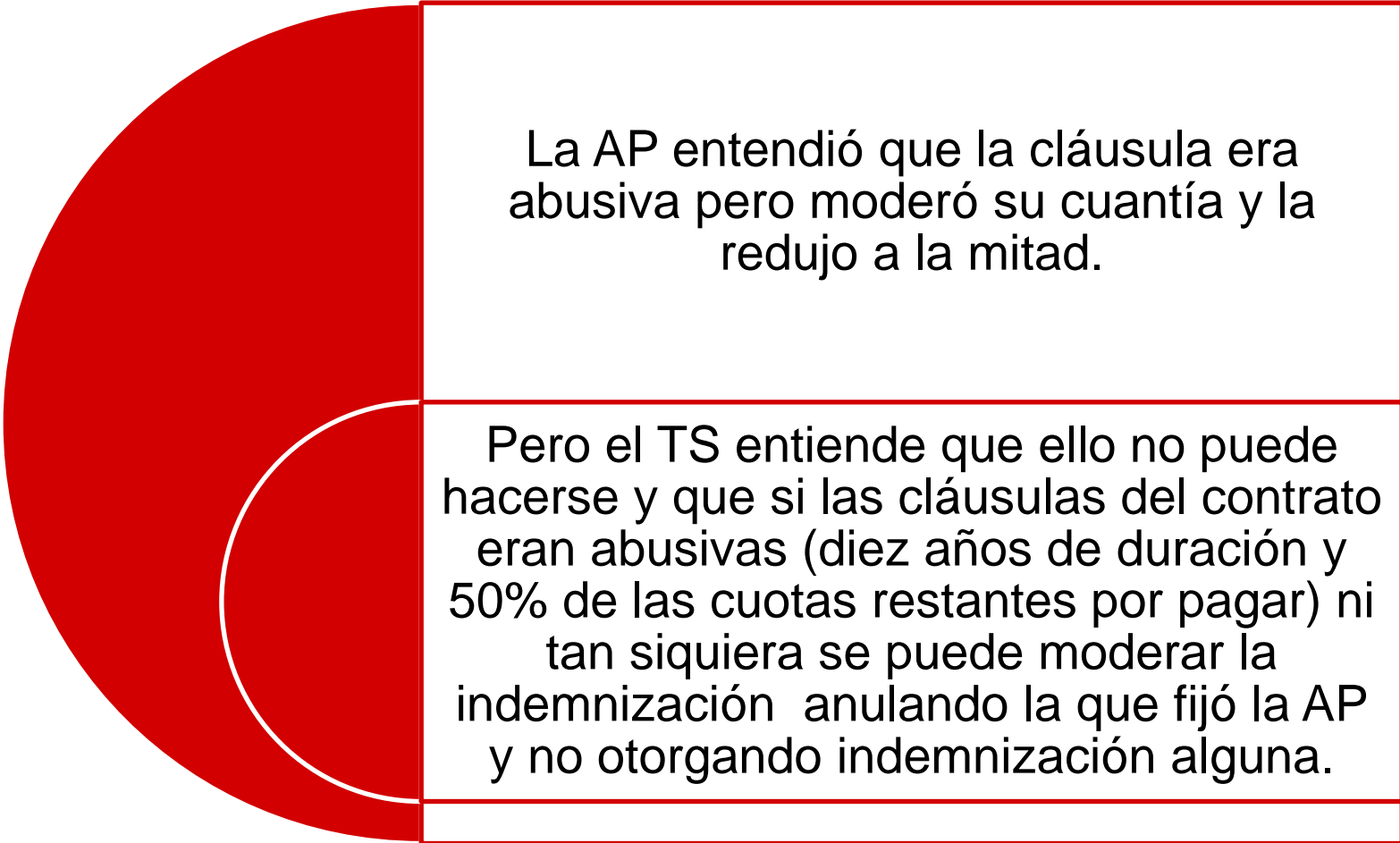


Se debe partir, necesariamente, del hecho de que la residencia no ostenta la condición de consumidor y por ello entendía que la cláusula penal por resolución unilateral no era abusiva ni tampoco el plazo de duración del contrato que lo era por diez años.

Ante ello, entiende que lo firmaron sabiendo lo que firmaban y si rescinden el contrato deben atenerse a las consecuencias de lo que pactaron.

No hay cláusula abusiva.

**SENTENCIA DE 11 DE MARZO DE 2014
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
CONTRATO POR DIEZ AÑOS CON PENALIZACIÓN DEL
50% DE CUOTAS RESTANTES POR CUMPLIR**



La AP entendió que la cláusula era abusiva pero moderó su cuantía y la redujo a la mitad.

Pero el TS entiende que ello no puede hacerse y que si las cláusulas del contrato eran abusivas (diez años de duración y 50% de las cuotas restantes por pagar) ni tan siquiera se puede moderar la indemnización anulando la que fijó la AP y no otorgando indemnización alguna.

OPORTUNIDAD PERDIDA DE FIJACIÓN DE CRITERIO EN ESTOS CASOS

Se queda sin resolver, sin embargo, cuál es el plazo por el que estos contratos se pueden celebrar sin que la cláusula sea considerada abusiva y que cuantía debe fijarse en la cláusula penal si la comunidad opta por rescindir.

Lo que se resuelve es que si la suma fijada es abusiva la cláusula lo es y no tendrá derecho a indemnización alguna la empresa, por lo que habrá que ir atemperando en los contratos tanto la duración como las indemnizaciones.

Quizás un plazo entre 3 y 5 podría no considerarse abusivo aunque es preferible pactarlo por 3, pero aquí el TS no ha optado por pronunciarse.

Tan solo por que el de diez sí lo es, lo que ya era doctrina extendida.

Y habrá que intentar fijar cuantías indemnizatorias más ajustadas al perjuicio real sufrido lo que puede determinarse por informe pericial que ajuste en cada caso la cuantía adecuada a la situación de resolución unilateral.

OBRAS OBLIGATORIAS

NUEVOS QUORUM EN
LA LPH TRAS LA LEY
8/2013

Se especifica en el art. 9.1, c) que es obligación del propietario que debe dejar que en su inmueble se hagan obras de reforma “para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.”

Necesidad de urgencia de llevar a cabo la reparación de elemento común

- Petición ante el juzgado de guardia O JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO
- Aportando dictamen pericial de la exigencia de acometer la reforma desde ese punto
- Documentos que acrediten la urgencia.

Necesidad de reparar elemento común por el local o piso

- Solicitud de medida cautelar ante el juzgado de primera instancia.
- Informe pericial de que debe acometerse la reforma por ese punto del piso o local.
- Pruebas de la exigencia de la reforma.

SE AMPLÍA EN EL ART. 9 LA AFECCIÓN REAL A TRES AÑOS MÁS EL CORRIENTE

Se amplia la responsabilidad del adquirente de inmueble para responder con su inmueble por las deudas del año de adquisición y los tres anteriores cuando antes estaba en un año anterior solo.

Ello afectará a los bancos, los cuales por el hecho de la adjudicación, aunque no inscriban esta en el registro, ya responden con esta afección real.

RESPONSABILIDAD DEL ADQUIRENTE DE INMUEBLE TRAS EL 28 DE JUNIO DE 2013 EN ATENCION A LA REFORMA DE LA LPH POR LA LEY 8/2013. ¿Y SI EL VENDEDOR HABÍA, A SU VEZ, ADQUIRIDO DE OTRO UNOS MESES ANTES DEL 28 DE JUNIO DE 2013? ¿ASUME EL ADQUIRENTE EL CORRIENTE Y EL ANTERIOR O DOS AÑOS MÁS?

Quien adquiere de vendedor que lo hizo, a su vez de titular que debía más de tres años a la comunidad asume la deuda que marca ahora el artt. 9.1.3º LPH, que es del año corriente y tres años más anteriores, aunque el vendedor no hubiera asumido esa deuda.

Puede apoyarse esa tesis en dos razones fundamentales:

a.- Que la adquisición ya se ha llevado a cabo tras el 28-6-2013 y que por ello ahora la responsabilidad que marca la ley claramente es del año corriente y tres años más, sin distinción en que si el vendedor debía más o menos deuda.

b.- Que la norma no habla de titular anterior, sino de una asunción de deuda *de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares.*

La ley no habla del titular anterior sino de anteriores titulares, y en modo alguno prohíbe la ley que se asuma deuda mayor de la que tenía el vendedor si en realidad esa deuda subsiste ya que la norma se refiere a los “titulares anteriores”, por lo que cabría entender que si la norma se refiere a titulares anteriores en plural cabría llegar a entender que se admite que si la deuda es mayor se asuma “toda la que marca la ley”, y la que ahora marca la ley es la del año corriente de la adquisición y tres años atrás.

Solicitadas por
la
administración

- No hay debate.
- Son obligatorias y hay que hacerlas.

Las solicitadas
por comuneros

- Hay que valorar el alcance de la “obligatoriedad”
- Solución: Encargar dictamen pericial.

¿Quién decide que la obra es obligatoria?

El presidente y el administrador de fincas no deben asumir la responsabilidad de decidir que se lleve a cabo la reforma

Deben acompañar perito que dictamine sobre la adecuación a los requisitos de la exigencia de conservación, rehabilitación, habitabilidad, o necesidad de asegurar la seguridad estructural del inmueble

La naturaleza de la obra y su carácter obligatorio exigen la aportación de dictamen



Objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior



REQUISITO:

- Siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes



No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido

¿QUÉ QUIERE DECIR “EL IMPORTE REPERCUTIDO ANUAL”?

Se debe cuantificar el presupuesto de la obra y calcular la opción del fraccionamiento del pago por varios años y si de esta operación resulta que el importe repercutido anual a los propietarios no excede de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, la obra es obligatoria.

En este caso, a tenor del art. 10 LPH y Ley 8/2013 (art. 10.2, a) las obras “Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.”

LA PETICIÓN DE COMUNERO PARA QUE SE LLEVEN A CABO OBRAS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL SE PUEDE REALIZAR AHORA POR TITULAR DE PISO O LOCAL

En la redacción anterior la LPH contemplaba en el art. 10.2 que solo los propietarios “de viviendas” podrían instar las obras para accesibilidad universal “pero no los titulares de locales”.

Con la Ley 8/2013 se resuelve esta discriminación y ahora: “Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios ***en cuya vivienda o local*** vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior

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 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

La instalación del ascensor que con la redacción de la Ley anterior se aprobaba por las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios, ahora se debe hacer por **mayoría de la totalidad de cuotas y propietarios.**

*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.*

**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.
(antiguo 17.1°).**

Con ello, se agrava el régimen porque una abstención impide el acuerdo para el que se exija unanimidad, cuando en la redacción anterior las abstenciones no perjudicaban la unanimidad.

También el art. 10.3, b) LPH exige 3/5 para aprobar cerramiento de terrazas.

En estos casos es preferible adoptar un acuerdo con este quorum para fijar “los criterios” conforme a los cuales deben hacerse los cerramientos, ya que en caso contrario hay que ir sometiendo a cada junta cada uno de los cerramientos que se soliciten.

En tal caso el comunero que deseara hacerlo solo comunicaría al administrador su decisión comprometiéndose a seguir el sistema fijado en tal acuerdo y se evita la junta tener que aprobarlos de uno en uno.

ACUERDOS MARCO DE CERRAMIENTOS 3/5 CON VOTO PRESUNTO

Es preferible aprobar acuerdos marco de cerramientos, ya que al no tratarse de “aprovechamiento independiente” que es lo que hace evitar que se aplique el voto presunto del ausente, según el art. 17.8 LPH, no existiría este veto del voto presunto del ausente.

De incluirse en el orden del día peticiones de cerramientos individuales ello va dirigido a exigirse un quorum de 3/5 el día de la junta.

Si se trata de acuerdo marco de cerramiento sería de 3/5 con voto presunto, es decir, solo mayoría simple el día de la junta y luego integrar a los ausentes hasta alcanzar los 3/5.

En este caso quien quiera cerrar ya solo comunicaría al presidente que quiere llevarlo a cabo siguiendo los parámetros marcados por este acuerdo marco.

LAS OBRAS DE REFORMA EN LOCAL NEGOCIO COMO APERTURA DE HUECOS O INSTALACIÓN DE EXTRACTOR DE HUMOS SON CONTEMPLADAS POR EL TRIBUNAL SUPREMO CON FLEXIBILIDAD (ANÁLISIS DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE ABRIL DE 2013).


Las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal .

Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales

Excepciones a la aplicación del voto del ausente:

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 modificación o reforma se haga para aprovechamiento privativo

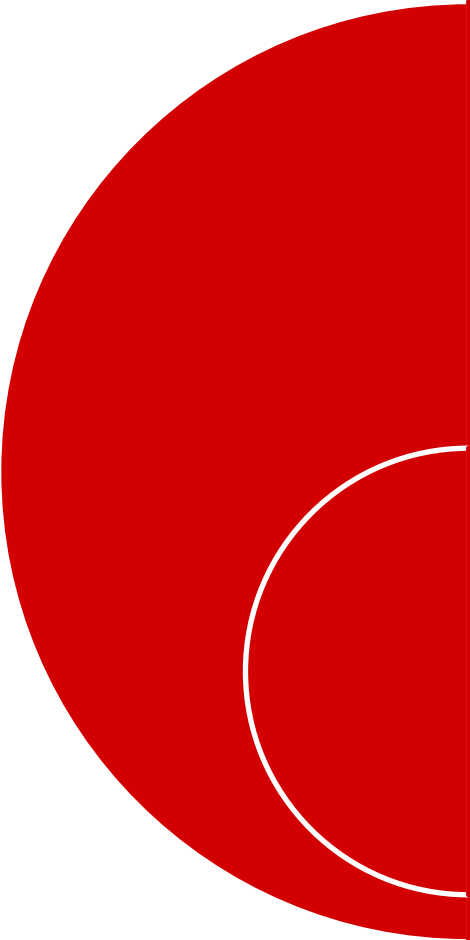
¿En qué se diferencian los apartados 1 y 4 del art. 17 LPH con respecto a los casos en los que los comuneros pueden dejar de pagar su derrama?



En el supuesto del **apartado 1º del art. 17 LPH** para que se entienda quien no está obligado a pagar los gastos de esta instalación se refiere la ley a los ausentes, a los que votan que no y a los que se abstienen.

Con ello solo los que votan que sí, una vez alcanzado el quorum, son los que tienen que pagar, ya que el apartado 1º señala que: “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.”

Es decir que no por no oponerse esta obligado a pagar, sino que solo pagan los que votan a favor.



Si no hay gastos en la
instalación se exige 1/3
pero con voto presunto.

La privación del uso del
voto presunto solo se
aplica si la instalación
conlleva pago de gastos.

Distinto es el caso del art. 17.4 LPH en donde sí que la LPH señala que “el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja”.

Con lo que en materia de mejoras sí que se exige que exista una expresa manifestación de voto en contra para que no esté un comunero obligado a pagar una derrama por mejora.

INTERPRETACIÓN DE LA EXPRESIÓN “CUALQUIER OTRA ALTERACIÓN DE LA ESTRUCTURA O FÁBRICA DEL EDIFICIO” DEL ART. 10.3, B)

La Ley 8/2013 ha derogado el art. 12 LPH y ha introducido en el art. 10.3, b) LPH el nuevo quorum de 3/5 para muchos casos en los que antes hacía falta la unanimidad.

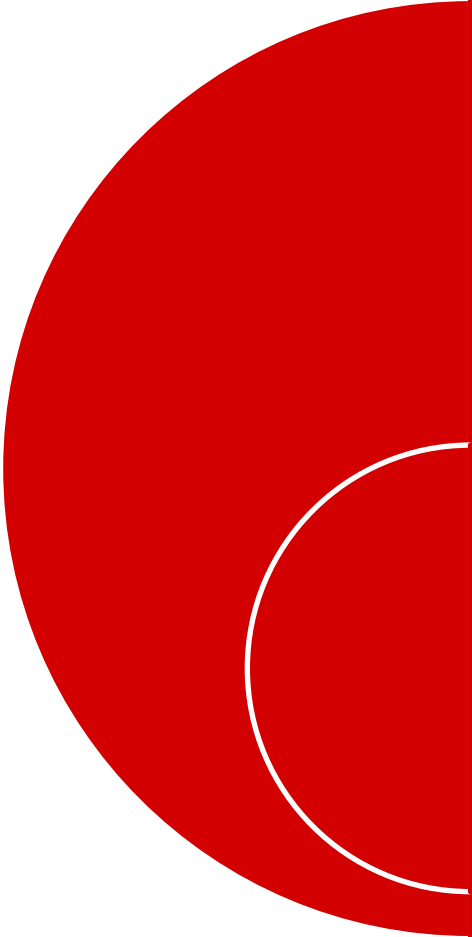
Se requerirá ahora 3/5 en doble mayoría para “cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas ...”

Todas aquellas obras de los titulares de locales que utilicen de los elementos comunes para su ejecución, como podría ser la de los tubos de salida de humos, la instalación de aparatos de aire acondicionado por pisos o locales, los cerramientos de patios interiores de luces de uso privativo aunque sean elemento común, etc.

Debemos diferenciar el régimen entre locales y pisos en cuanto a su permisibilidad por la comunidad.

Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia.

Si se deniega el quorum el titular podrá ir al juzgado y obtener la tutela judicial efectiva por el objeto del negocio y la ausencia de perjuicio.



Los 3/5 deberían obtenerse el día de la junta, ya que el art. 17.8 LPH señala que no se aplica el voto presunto para los casos de “aprovechamiento independiente”, con lo que si es así el interesado debería acudir con representaciones a la junta, lo que de alguna manera puede, incluso, hacer más difícil alcanzar el quorum de los 3/5 que el de la unanimidad

Una forma de vencer este obstáculo sería enfocar cualquier modificación (instalación de aparatos de aire, cierre de terrazas, cubrir patio común de uso privativo, apertura de huecos o ventanas en local, etc) como un acuerdo marco en general y no para un caso particular,

QUORUM APLICABLE EN CADA CASO ANTE SUPUESTOS DE INSTALACIÓN EN LA COMUNIDAD DE ENERGÍAS RENOVABLES, NUEVOS SUMINISTROS ENERGÉTICOS COLECTIVOS, Y MEJORAS DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA O HÍDRICA DEL INMUEBLE.

¿Cómo aplicar el 10.3, b) LPH en supuestos de modificación de envolventes en actuaciones conjuntas de mejora energética? 3/5 del total con voto presunto si es colectivo el aprovechamiento.

17.1 LPH: Instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. 1/3 sin voto presunto ausente. Solo pagan los que votan a favor.

17.3 : 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: 3/5 con voto presunto ausente. Obliga a todos.

Si es aprovechamiento privativo el quorum es de 1/3. Solo pagan los que lo utilizan.

¿Qué es la modificación de la envolvente para la eficiencia energética en la comunidad que lleva a que esta reforma exija 3/5 del art. 10.3 b) LPH? ¿Qué medidas quedarían comprendidas en esta actuación en la comunidad?

Hay que precisar que el quórum sería de 3/5 en doble mayoría pero con el voto presunto del ausente ya que no se trata de aprovechamiento individual, sino colectivo.

Si un comunero no quiere que se cierren los balcones si esta es una medida para mejorar la envolvente para la eficiencia energética resulta que si se aprueba es una medida colectiva de beneficio colectivo y si se aprueba por 3/5 es obligatorio. Lo paga la comunidad con derrama de comuneros y el 10.3 b) no admite derechos de disidentes. Si se aprueba es obligatorio porque es medida que no admite ejecución parcial..

¿De qué hablamos sobre la envolvente para la mejora energética?

MEJORAR DEL AISLAMIENTO TÉRMICO. Disponiendo de paneles de aislante térmico en fachadas, cubiertas, falsos techos y de suelos cuando se trate de elementos horizontales sobre espacio exterior o locales no calefactados

SUSTITUCIÓN DE LAS CARPINTERIAS Y LOS VIDRIOS.

AISLAR ADECUADAMENTE LAS ZONAS CON PUENTES TERMICOS

MEJORAR LAS CONDICIONES DE VENTILACIÓN DEL EDIFICIO Y DE LOS ESPACIOS BAJO CUBIERTA

17.1 LPH 1/3.

Instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de energías renovables, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos. El quórum es el de 1/3 con posibilidad de que los que no voten a favor no tengan que pagar (ni tampoco tienen el servicio).

¿Qué son energías renovables? Energía solar térmica para la producción de agua caliente o bien energía solar fotovoltaica para producción de electricidad

INSTALAR ENERGÍAS RENOVABLES. En este caso la aplicación de energías renovables como pueden ser energía solar térmica para la producción de agua caliente o bien energía solar fotovoltaica para producción de electricidad, siempre que por las características del edificio y de sus instalaciones permitan que dicha implantación sea viable desde el punto de vista técnico y económico.

Nuevos suministros energéticos colectivos (gas por ejemplo),. Tienen que tener la característica de ser “nuevos suministros energéticos colectivos”.

17.3 LPH.

Surgen dos opciones, bien sea aprovechamiento colectivo o privativo.

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. (3/5)

APROVECHAMIENTO GLOBAL: 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 éste último caso, los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios. El quórum es de 3/5 pero obliga a todos. Con voto presunto del ausente.

APROVECHAMIENTO PRIVATIVO: 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, Solo paga quien lo recibe el servicio. Sin voto presunto del ausente.

¿A qué casos nos estaríamos refiriendo?

1.- SUSTITUCIÓN DE LOS EQUIPOS DE LA INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN POR AGUA Y AGUA CALIENTE SANITARIA POR OTROS DE MAYOR RENDIMIENTO. Sustitución de calderas por otras de alto rendimiento, como son las calderas de condensación, calderas de biomasa o bien por una bomba de calor aire-agua que intercambia calor con un circuito hidráulico, siendo más eficiente el sistema de calefacción por suelo radiante.

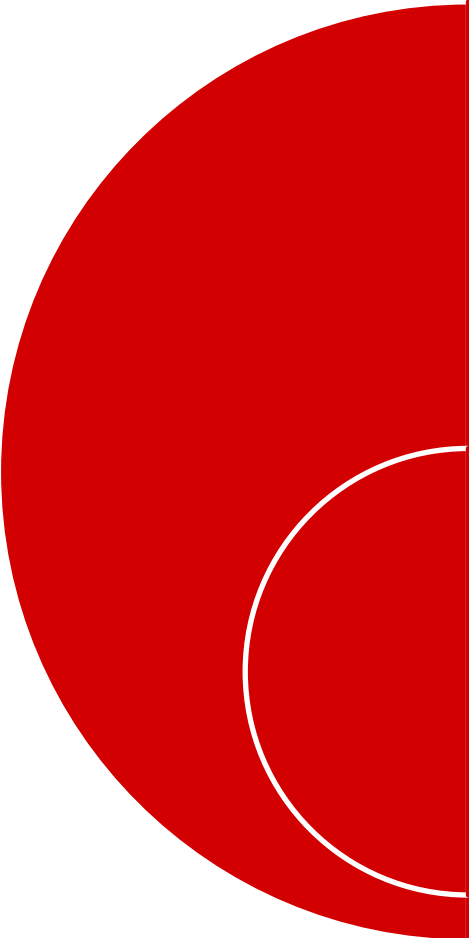
2.- SUSTITUCIÓN DE LOS EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO POR OTROS DE MAYOR RENDIMIENTO. La mayor parte de hogares disponen actualmente de estos equipos, normalmente bombas de calor, con un Split interior y una unidad exterior, debiéndose sustituir por otros de menor consumo y mayor eficiencia energética como las bombas de calor aire-aire de alta eficiencia.

3.- MEJORAR LA RED DE DISTRUBUCIÓN DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA. Además de aislar las tuberías de la red de distribución, el incorporar válvulas termostáticas en los radiadores ayuda a disminuir las pérdidas de calor y a conseguir una instalación más eficiente. También es conveniente que los equipos de regulación y control de la instalación, como interruptores, programadores o termostatos sean de fácil acceso y que sean programados correctamente.

4.- MEJORAR DEL RENDIMIENTO EN LAS INSTALACIONES DE ILUMINACION Y OTRO EQUIPAMIENTO ELECTRICO. Mediante la sustitución de las lámparas por otras de bajo consumo y de alta eficiencia energética, y disponiendo de sistemas de control de iluminación,

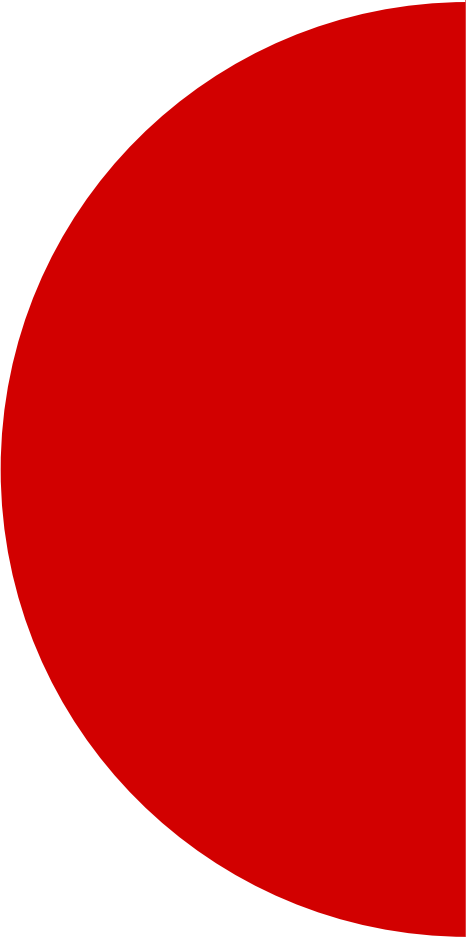
5.- ESTABLECER SISTEMAS DE DOMÓTICA PARA EL CONTROL DE LOS PERIODOS DE PUESTA EN SERVICIO ACORDE A LOS HORARIOS DE OCUPACIÓN DE CADA ZONA DEL EDIFICIO Y MEJORAR EL MANTENIMIENTO DE LAS INSTALACIONES

¿ A todos o a algunos?



Si existen peticiones individualizadas y la comunidad no quiere que se establezcan en todos los inmuebles porque no todos quieren el cambio se opta por ir a un quorum de voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, Solo paga quien lo recibe el servicio. Pero aquí el quórum lo es sin voto presunto del ausente por aplicación del art. 17.8 LPH.

Si se aplica en toda la comunidad el quórum es de 3/5 con voto presunto del ausente y pagan todos.



La cuestión radica en que aquí la LPH deja juego a la comunidad para optar por uno u otro sistema de aprovechamiento global o individual, pero si no hay opción de hacerlo privativo por las características del caso habría que irse al primero y el quórum sería de 3/5 del total con voto presunto del ausente y pagan todos. Habrá que ir a las características de cada caso.

Puede irse al quorum de 3/5 del art. 10.3 b) LPH con voto presunto del ausente si es acuerdo marco.

Si concebimos la instalación de equipos de aire acondicionado bajo la vía de mejorar la eficiencia energética podríamos también acudir al quórum de 1/3 sin voto presunto si fuera para aprovechamiento privativo, o al de 3/5 con voto presunto si se optara por instalar aire acondicionado en todo el edificio.