

Madrid, 4 de noviembre de 2013.

Estimado Presidente:

En el BOE de 27 de junio de 2013 se publicó la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas con entrada en vigor el 28 de junio de 2013.

En su Disposición Adicional Primera se modificó la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal que afecta a varios artículos. A continuación exponemos las modificaciones establecidas en los artículos que en más pueden afectar a la casuística diaria de las comunidades.

-**Art. 9.1.c:** se amplía la servidumbre de paso del propietario al estar al estar obligado a permitir la entrada en su piso y local no solo para la creación de servicios comunes de interés general sino también para la realización de obras y actuaciones llevadas a cabo conforme a esta Ley.

-**Art. 9.1.e:** se incrementa hasta tres años la afección real y los créditos preferentes Así, el adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores.

-**Art. 9.1.f:** el fondo de reserva estará destinado no solo a las obras de conservación y reparación de la finca sino ahora también a las de rehabilitación.

-**Art. 10:** en materia de obras

a) Tienen carácter obligatorio y **no requieren acuerdo de junta** las obras impuestas por la Administración o solicitadas por los propietarios en los siguientes casos:

-Mantenimiento, conservación y las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad así como las condiciones de ornato.

-Obras derivadas del deber legal de conservación cuando sean impuestas por la Administración.

-Las obras necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad y, en todo caso, las requeridas por propietarios o usuarios con discapacidad o mayores de setenta años para asegurarles el uso adecuado de los elementos comunes así como la instalación de rampas, ascensores o dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la comunicación con el exterior siempre que el coste no supere las doce mensualidades.

Como novedad, pueden solicitar la realización de estas obras no solo el propietario de la vivienda como el del local.

Pago de las obras: los gastos derivados de las obras de reparación necesarias y obligatorias serán costeados por todos los propietarios. El acuerdo versará únicamente sobre la aprobación de la derrama y su abono.

Art. 17. Quórum Adopción de Acuerdos.

A/ 1/3 DE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS Y CUOTAS

-Instalación infraestructuras telecomunicaciones o adaptación de las existentes.

-Instalación sistemas comunes o privativos de energía renovable.

-Instalación infraestructuras suministros energéticos colectivos.

B/ MAYORÍA DE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS Y CUOTAS

-Obras o establecimiento de servicios que supriman barreras arquitectónicas cuando su importe supere las doce mensualidades y, en todo caso, el establecimiento del ascensor.

Adoptado el acuerdo, todos los propietarios estarán obligados a su pago aunque supere el importe de las doce mensualidades.

C/ 3/5 PARTES DE LA TOTALIDAD DE PROPIETARIOS Y CUOTAS

-El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia y otros servicios comunes de interés general. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble.

-El establecimiento o supresión de equipos y sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble (que no sean sistemas de aprovechamiento de energía solar u otros suministros energéticos colectivos).

-La división material, agregación, la construcción de nuevas plantas, alteraciones sustanciales (cerramiento y envolvente).

-Obras de mejora.

D/ UNANIMIDAD

Para aquellos acuerdos no regulados expresamente en el art. 17 que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título o Estatutos.

E/ MAYORÍA SIMPLE

Para el resto de los acuerdos.

VOTOS DE LOS AUSENTES

Salvo en aquellos supuestos en los que no se puede repercutir el coste de un servicio a aquellos propietarios que no hubiesen votado a favor del acuerdo en la junta o en los casos en los que la modificación o la reforma fuesen de aprovechamiento privativo, se generaliza la regla de que los propietarios no asistentes a la junta que no manifiesten su discrepancia al acuerdo adoptado en un plazo de 30 días desde la notificación del acuerdo, su voto se computará favorable al acuerdo adoptado.

Esperando haberle complacido, reciba un cordial saludo.

Gestín, S.A.P