

Mayorías necesarias en la comunidad de propietarios para la aprobación de una propuesta o acto, según el orden de artículos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal (LPH).

(última actualización por Disposición Final 5ª del Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre)

Aclaraciones previas:

* El término “mayoría simple” debe entenderse en la LPH como más de la mitad de propietarios presentes o representados en una junta, que representen a su vez más de la mitad de las cuotas o porcentajes de participación presentes o representadas (doble mayoría).

** La mayoría simple a la que se refiere la LPH, cuando la junta de propietarios se celebra en segunda convocatoria, lo que sucede en casi todos los casos, ha de alcanzarse por los propietarios y cuotas de participación que estén presentes o representados en dicha junta, no teniéndose en cuenta los que, debidamente convocados, no han asistido (art. 17.7 LPH).

*** Para las restantes mayorías (unanimidad, 3/5 o 1/3), se computan como votos favorables los de los propietarios ausentes de la junta, que no hayan manifestado su discrepancia con el acuerdo en el plazo de 30 días desde que han recibido el acta (art. 17.8 LPH).

<u>Propuesta o acto</u>	<u>Votos necesarios para la validez/autorización</u>	<u>Persona que asume el coste</u>	<u>Norma</u>
Obras en la vivienda particular, sin alterar los elementos comunes.	No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo comunicación a la comunidad.	Cada propietario, particularmente.	Art. 7.1 LPH
Obras en la vivienda particular, alterando los elementos comunes.	Unanimidad.	Cada propietario, particularmente.	Arts. 7.1 y 17.6 LPH
Obras y reparaciones básicas de elementos y servicios comunes (incluidas las derivadas de ITE).	No es necesario acuerdo de la comunidad para su ejecución. La junta solo se reúne para aprobar el reparto del coste.	Todos los propietarios.	Art. 10.1.a) y 10.2 LPH
Obras de adecuación o mejora de la accesibilidad a la comunidad (incluidas rampas, ascensores u otros).	No es necesario acuerdo de la comunidad para su ejecución. La junta solo se reúne para aprobar el reparto del coste.	Todos los propietarios, hasta el equivalente a 12 mensualidades ordinarias, descontadas posibles subvenciones. El exceso, los	Art. 10.1.b) Ley 15/1995 sobre eliminación de barreras arquitectónicas

		propietarios promotores de las obras.	
Obras de adecuación o mejora de la accesibilidad a la comunidad (incluidas rampas, ascensores u otros).	Mayoría simple (si se somete a aprobación por la junta de propietarios).	Todos los propietarios, todo el coste, haya o no subvenciones.	Art. 17.2 LPH
Construir nuevas plantas o alterar la estructura o fábrica del edificio, por imposición de la Administración.	No es necesario acuerdo de la comunidad para su ejecución. La junta solo se reúne para aprobar el reparto del coste.	Todos los propietarios, o los propietarios titulares de las nuevas superficies, en caso de ampliación.	Art. 10.1.d) y 10.2 LPH
Constitución de complejo inmobiliario privado, por imposición de la Administración.	No es necesario acuerdo de la comunidad para su ejecución. La junta solo se reúne para aprobar el reparto del coste.	Todos los propietarios incluidos en el nuevo complejo inmobiliario.	Art. 10.1.d) y 10.2 LPH Art. 26.4-5-6 RDL 7/2015 Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
Dividir o agregar pisos o locales, cuando sea permitido por la Administración.	No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo comunicación a la comunidad.	Cada propietario, particularmente.	Art. 10.1.e) LPH
Constituir o modificar un complejo inmobiliario privado, según se describe en el art.24 LPH	No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo autorización administrativa.	Los propietarios promotores.	Art. 10.3.a) LPH
Dividir o agregar pisos o locales para formar otros más reducidos o mayores, construir nuevas plantas o alterar la estructura o fábrica del edificio, incluido cerramiento de terrazas, modificación de envolvente o modificación de otros elementos comunes.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación, así como el consentimiento de los propietarios afectados. En caso de modificación de envolvente u otros elementos comunes, mayoría simple.	Los propietarios promotores de la modificación, o todos los propietarios, si se trata de modificación de elemento común que afecta a toda la comunidad.	Art. 10.3.b) LPH
Instalar una infraestructura individual de telecomunicación, si la comunidad no	No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo comunicación a la comunidad.	Cada propietario, particularmente, tanto la instalación como el mantenimiento.	Art. 6.2 Real Decreto 346/2011, Reglamento Infraest. Comunicaciones

tiene prevista una instalación común (captación de señal, no emisión).			
Instalar una infraestructura común de telecomunicaciones, a petición de uno o más propietarios.	1/3 de propietarios que representen a su vez 1/3 de las cuotas de participación.	La instalación la costean los propietarios promotores y los que accedan en el futuro a la infraestructura. El mantenimiento, toda la comunidad.	Art. 17.1 LPH
Instalar una infraestructura común de telecomunicaciones, a petición del operador.	Basta con que haya un propietario interesado. No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo comunicación a la comunidad.	La instalación y el mantenimiento los costea el operador.	Art. 55 Ley 11/2022, General de Telecomunicaciones.
Instalar una infraestructura común o privativa de aprovechamiento energético (placas solares, fotovoltaicas, gas, etcétera), a petición de uno o más propietarios.	1/3 de propietarios que representen a su vez 1/3 de las cuotas de participación.	La instalación la costean los propietarios promotores y los que accedan en el futuro a la infraestructura. El mantenimiento, toda la comunidad.	Art. 17.1 LPH
Mejorar la eficiencia energética del edificio (aislamiento, calefacción, climatización, iluminación, individualización de consumos, energías renovables, etcétera).	Mayoría simple.	Todos los propietarios, hasta el equivalente a 12 mensualidades ordinarias, descontadas posibles subvenciones. El exceso, los propietarios promotores de las obras.	Art. 17.2 LPH
Establecer o suprimir servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación.	Todos los propietarios, todo el coste.	Art. 17.3 LPH
Establecer o suprimir servicios comunes de mejora de eficiencia energética o hídrica.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación.	Todos los propietarios, todo el coste.	Art. 17.3 LPH

Establecer o suprimir servicios privativos de mejora de eficiencia energética o hídrica.	1/3 de propietarios que representen a su vez 1/3 de las cuotas de participación.	La instalación o supresión la costean los propietarios promotores y los que accedan en el futuro a la infraestructura. El mantenimiento, toda la comunidad.	Art. 17.3 LPH
Arrendar un elemento común (piso de portería, trasteros, cubierta para antena de telefonía, publicidad, etcétera).	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación.	Los ingresos benefician a toda la comunidad.	Art. 17.3 LPH
Establecer mejoras, innovaciones, nuevas instalaciones o servicios no requeridos ni exigibles para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación.	Todos los propietarios, hasta el equivalente a 3 mensualidades ordinarias. El exceso, los propietarios promotores. Los disidentes que en el futuro quieran participar de la mejora o innovación, abonarán la cuota de instalación y mantenimiento actualizados.	Art. 17.4 LPH
Dividir o agregar pisos o locales para formar otros más reducidos o mayores, construir nuevas plantas o alterar la estructura o fábrica del edificio, incluido cerramiento de terrazas o modificación de otros elementos comunes.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación.	Los propietarios promotores de la modificación, o todos los propietarios, si se trata de modificación de elemento común que afecta a toda la comunidad.	Art. 17.4 LPH
Realizar innovaciones que hagan inservible una parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario.	Prohibido, si no consta el consentimiento expreso del propietario afectado.	Todos los propietarios.	Art. 17.4 LPH

Instalar un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en una plaza del aparcamiento del edificio.	No es necesaria autorización ni acuerdo de junta de propietarios. Solo comunicación a la comunidad.	Cada propietario, particularmente, incluido el consumo eléctrico.	Art. 17.5 LPH
Aprobar o modificar las reglas del título constitutivo (escritura) o los estatutos de la comunidad.	Unanimidad.	Todos los propietarios.	Art. 17.6 LPH
Aprobar el estado de cuentas, el presupuesto ordinario, nombrar o cesar los cargos, aprobar o modificar las normas de régimen interior o cualquier otro tipo de acuerdo no regulado especialmente.	Mayoría simple.	Todos los propietarios.	Art. 17.7 LPH
Prohibir, limitar o condicionar la actividad de arrendamiento de viviendas turísticas.	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación, supongan o no modificar el título constitutivo o los estatutos.	No supone gasto para la comunidad.	Art. 17.12 LPH
Establecer cuotas especiales de gastos o incremento de cuotas a las viviendas turísticas (máximo 20%).	3/5 de propietarios que representen a su vez 3/5 de las cuotas de participación, supongan o no modificar el título constitutivo o los estatutos.	Los ingresos benefician a toda la comunidad.	Art. 17.12 LPH
Establecer recargos o intereses superiores al interés legal por impago de recibos de comunidad, siempre que no sean abusivos o desproporcionados.	Mayoría simple.	Los recargos e intereses los abona el propietario moroso. Los ingresos benefician a toda la comunidad.	Art. 21.1 LPH Art. 17.7 LPH
Privar temporalmente del uso de instalaciones o servicios (piscina, zona deportiva, etcétera) por impago de	Mayoría simple.	Todos los propietarios (el coste, en su caso, de instalación de las medidas).	Art. 21.1 LPH Art. 17.7 LPH

recibos de comunidad, siempre que las medidas no sean abusivas, desproporcionadas o afecten a la habitabilidad.			
---	--	--	--



LOTISSE