

TOMO I

TEMA 27:

En la página 408, después del **III) La Cédula de habitabilidad**, y antes de la llamada (1*), hay que añadir:

IV) La certificación de eficiencia energética:

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril aprobó el Procedimiento básico para la certificación de la **eficiencia energética** de los edificios y dispuso que, cuando se **construyan**, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico.

A la entrada en vigor de este real decreto, el órgano competente de cada Comunidad Autónoma en materia de certificación energética de edificios habilitará el registro de certificaciones en su ámbito territorial.

La Resolución de 2 de abril de 2013 señaló que dicho certificado de eficiencia energética es una exigencia del artículo 20 de la Ley del Suelo, después de la nueva redacción que entró en vigor el 7 de Julio de 2011, que es exigible a todas las escrituras de obras nuevas a las que les es aplicable el Real Decreto 47/2007 y que no hay excepciones con los **autopromotores** de viviendas para uso propio, pues la finalidad de la ley, siguiendo las Directivas Europeas, es no sólo proteger al consumidor sino el **respeto al medio ambiente y la política energética** por lo que no hay identidad de razón con el Libro del Edificio, que permita apreciar una excepción.

TEMA 29:

En la página 428, en la línea 18, después de La L.H. vigente: debe leerse:

Se corresponde con la Ley de Propiedad Horizontal de 21 JULIO 1960, reformada por las Ley de 6 ABRIL 1999, y más recientemente por la de 26 JUNIO 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Tanto a la propiedad horizontal como a los complejos inmobiliarios les resulta aplicable nuevo artículo 51 de la Ley de Suelo, redactado conforme al R. D. Ley de 1 JULIO 2011, a cuyo tenor:

“2. Inscrita la parcelación o reparcelación de fincas, la declaración de nuevas construcciones o la constitución de regímenes de propiedad horizontal, o inscritos, en su caso, los conjuntos inmobiliarios, el Registrador de la Propiedad notificará a la Comunidad Autónoma competente la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del

Registro. A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito.”

Y en la misma pagina 428, al número 1 del epígrafe “CARACTERÍSTICAS GENERALES:” debe añadirse lo siguiente:

La Ley también es aplicable a los complejos inmobiliarios privados, a las subcomunidades y a las entidades urbanísticas de conservación en los casos en que así lo dispongan sus estatutos.

Desde el epígrafe III DIVISIÓN DE PISOS Y LOCALES: que está en el inicio de la página 433, hasta la frase que consta en la página 435, línea 8, y que se refiere a la extinción de la propiedad horizontal, deberá leerse:

«III. DIVISIÓN DE PISOS Y LOCALES:

En los actos de **división material de pisos o locales** y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, hay que distinguir:

–Si la división es impuesta por las Administraciones Públicas o aprobada por las mismas, a instancia de los propietarios, tal división es obligatoria y no requerirá el acuerdo previo de la Junta de propietarios.

–Si no se trata de una actuación impuesta o aprobada por las Administraciones Públicas, se requerirá –art. 10.3–:

Autorización administrativa, en todo caso.

Aprobación por las **tres quintas partes** del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Cuando las divisiones y segregaciones, den lugar al aumento de viviendas, entra en juego la legislación urbanística:

El art. 53 del R.D. de 4 JULIO 1997 establece:

“Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas:..

a) No podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión...”.

IV. MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORI-

ZONTAL:

1) La modificación:

–Actuaciones impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, aprobadas por la Administración Pública competente, tendrán carácter obligatorio y **no requerirán** de acuerdo previo de la Junta de propietarios art. 10.1–.

Así sucede con:

a) **La conservación** del inmueble, sus servicios e instalaciones comunes, seguridad y habitabilidad.

b) **La accesibilidad universal** para personas con discapacidad, o mayores de setenta años que vivan, trabajen o presten servicios voluntarios en una vivienda o local.

c) **La ocupación de elementos comunes** durante el tiempo que duren las obras.

d) **La construcción de nuevas plantas** y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes.

e) Los actos de **división material de pisos o locales** y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte.

–La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación –art. 17.1–:

Debe 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 realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas y, en todo caso, el establecimiento de los servicios de ascensor –art. 17.2–:

Requerirá el voto favorable de la **mayoría** de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.

–El establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general –art. 17.3–:

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.

–La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento –art. 17.5–:

Sólo requerirá la **comunicación previa** a la comunidad.

–Los acuerdos no regulados expresamente, 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 –art. 16.6–:

Requerirán para su validez la **unanimidad** del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

–Los demás acuerdos –art. 17.7–:

Para su validez 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 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.

Registralmente, estas modificaciones tendrán lugar mediante una inscripción, practicada en el folio correspondiente al edificio en su conjunto, extendiendo las correspondientes notas de referencia –en su caso– al margen de los elementos privativos afectados.»

Se continua el tema desde “**la extinción** se regula en el art. 23 de la Ley” hasta el final del mismo.

TOMO II

TEMA 36:

En la página 67, en las líneas 17,18 y 19 se dice:

El 28 MAYO 2007 se promulga la nueva Ley del Suelo, que –aunque impugnados varios preceptos de la misma– fue la vigente, hoy sustituida por el Texto Refundido de 20 JUNIO 2008 –en lo sucesivo T.R.–.

A este párrafo hay que añadirle el siguiente:

Este T.R. nos habla, quizá por 1ª vez del “principio de **eficiencia energética** –art. 10– y del requisito de **eficiencia energética** tal y como se demanda por la normativa vigente. (*)

La llamada que se hace deberá ser colocada al final del tema y antes de la llamada (1*) y tendrá el siguiente contenido:

(*) Posteriormente, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, estableció en su art. 3º:

Los poderes públicos formularán y desarrollarán en el medio urbano los principios de sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, **eficiencia energética** y complejidad funcional.

Y en el art. 4:

2. El Informe de Evaluación... identificará el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contendrá, de manera detallada:

c) La certificación de la **eficiencia energética** del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente.

En caso de incumplimiento de su normativa, introdujo determinadas sanciones, que podían ser leves, graves o muy graves.

El Real Decreto 235/2013, de 5 de abril aprobó el Procedimiento básico para la certificación de la **eficiencia energética** de los edificios y dispuso que, cuando se **construyan**, vendan o alquilen edificios o unidades de éstos, el certificado de eficiencia energética o una copia de éste se deberá mostrar al comprador o nuevo arrendatario potencial y se entregará al comprador o nuevo arrendatario, en los términos que se establecen en el Procedimiento básico.