

Tomó I

TEMA 21:

En la página 402, al final de todo, deberá decirse:

3. QUE SE ACOMPAÑE la **certificación de eficiencia energética**, si se trata de declaraciones de obra nueva terminada, lo cual veremos en la pregunta siguiente.

En la página 404, después de la línea 31 y antes de la pregunta LOS EXCESOS DE CABIDA, deberá añadirse:

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.

Tomo II

TEMA 34:

En la página 83, en la línea 14, a continuación de la misma, debe leerse: Y más recientemente se modificó la Ley de Propiedad horizontal por la de 26 JUNIO 2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En la misma página 83, después de la línea 18, deberá decirse:

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.

En la página 87, línea 7, donde dice “El apartado último del art. 3 de la Ley dice”, deberá leerse:

El apartado entepenúltimo del art. 3 de la nueva Ley dice:

“A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 10 y 17 de esta Ley.”

Se sigue con lo que dice el tema hasta la página 88, en la que, hacia el final, está el epígrafe III, en el que deberá decirse lo siguiente:

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 de la nueva Ley–:

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...”.

Se sigue con el tema hasta llegar a la pregunta referente a la modificación de la propiedad horizontal, página 91, que se contestará así:

MODIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

–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 de la nueva Ley–.

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.

A partir de aquí se continúa el tema hasta el epígrafe “**SU EXTINCIÓN**”, donde dice “se regula en el art. 23 de la LPH” hasta el final del mismo.

TEMA 36:

En la página 122, después de la línea 34, en la que figuran las palabras “de la Ley del Suelo por RD de 24 octubre 2011.” deberá leerse, a renglón seguido:

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*).

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.

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.]

Como esto se pone al final, después de la llamada (*) se continua con el tema, del modo siguiente:

Posteriormente se publica el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo por R. D. de **24 OCTUBRE 2011**.

Este es el primer Reglamento que desarrolla una Ley del Suelo desde que las Comunidades Autónomas tienen competencia sobre la materia, estando prevista la publicación del mismo en la **disposición final segunda del texto refundido de la Ley de Suelo**.

Se centra fundamentalmente en lo relativo a **«la valoración inmobiliaria»**, con la intención de dar respuesta al deseo expresado por el legislador estatal, de mejorar el funcionamiento del mercado del suelo, para

hacerlo más transparente y eficiente, combatiendo las eventuales prácticas especulativas en la utilización del mismo, las cuales, en ocasiones, afectaban directamente a la fijación de valores a efectos expropiatorios.

El art. 2º de este Reglamento fue derogado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Y se sigue con el texto del tema.