



Ley 49/1960, de 21 de Julio,

**“SOBRE PROPIEDAD  
HORIZONTAL”**

*(Actualizado a febrero/2017)*

# ÍNDICE

<b>LEY 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPÍTULO II. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES .....</b>	<b>3</b>
Artículo 10.....	3
Artículo 11.....	6
Artículo 17.....	6



# PROPIEDAD HORIZONTAL

(Actualizado a febrero/2017)

Área de Normativa Técnica, Supervisión y Control  
DIRECCIÓN GENERAL DE ARQUITECTURA Y REHABILITACIÓN  
Comunidad de Madrid

 El Compendio de Normativa en esta materia, con su correspondiente índice analítico, puede obtenerse en el "Compendio de Normativa de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras".

 El texto completo de esta norma, puede obtenerse en el Apartado Normativa para la Comunidad de Propietarios.

## ACLARACIÓN DE LOS COMPILADORES

Se incorpora en el texto las modificaciones efectuadas por la legislación siguiente:

- 1.- Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal. (B.O.E., n.º 84, de 8 de abril de 1999, págs. 13104 a 13112).
- 2.- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. (B.O.E., n.º 289, de 3 de diciembre de 2003, págs. 43187 a 43195).
- 3.- Ley 19/2009 de 23 de Noviembre de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios. (B.O.E. n.º 283 de 24 de Noviembre de 2009, págs 99631 y 99632)
- 4.- Ley 26/2011 de 1 de Agosto de adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (B.O.E. n.º 184 de 2 de Agosto de 2011, pags 87491 y 87492)
- 5.- Ley 8/2013 de 26 de Junio modifica los artículos 10, y 17 y deroga el artículo 11 de esta Ley (BOE n.º 153 de 27 de Junio 2013-págs: 47991 a 47997)

## LEY 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal

Publicación: B.O.E., n.º 176, de 23 de julio de 1960, pág. 10299.  
Entrada en vigor: 13 de agosto de 1960.

## CAPÍTULO II. DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD POR PISOS O LOCALES

 Rúbrica del Capítulo II modificada por el artículo tercero de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

### Artículo 10.

1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su

discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Se modifica el apartado 2 del artículo 10 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que queda redactado del siguiente modo:

*2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las actuaciones y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

*Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres % de sus ingresos anuales.*

*Artículo modificado por el artículo sexto de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, y por la disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.*

*El artículo 10 queda redactado de la siguiente manera :*

*« 1 . Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios , impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos , y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios , las siguientes actuaciones :*

*a ) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes , incluyendo en todo caso , las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad , habitabilidad y accesibilidad universal , así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición , por parte de la Administración , del deber legal de conservación .*

*b ) 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 , 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 .*

*c ) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores .*

*d ) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes , así como la constitución de un complejo inmobiliario , tal y como prevé el artículo 17 . 4 del texto refundido de la Ley de Suelo , aprobado por el Real Decreto Legislativo 2 / 2008 , de 20 de junio , que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana .*

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 , realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios , cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas .

2 . Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a ) a d ) del apartado anterior , procederá lo siguiente :

a ) 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 .

b ) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa .

c ) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales .

3 . Requerirán autorización administrativa , en todo caso :

a ) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17 . 6 del texto refundido de la Ley de Suelo , aprobado por el Real Decreto Legislativo 2 / 2008 , de 20 de junio , en sus mismos términos .

b ) Cuando así se haya solicitado , previa 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 , la división material de los 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 construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio , incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética , o de las cosas comunes , cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17 . 6 del texto refundido de la Ley de Suelo , aprobado por el Real Decreto Legislativo 2 / 2008 , de 20 de junio .

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios , de común acuerdo con aquéllos , y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios , la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda . La fijación de las nuevas cuotas de participación , así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar , en caso de discrepancia sobre las mismas , requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios , por idéntica mayoría . A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley .»

3 . Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

4 . En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley.

5 . Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

## Artículo 11.

1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior 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.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.

3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Se modifica el apartado 3 del artículo 11 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, que queda redactado del siguiente modo:

*3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.*

4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste.

5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

 *Artículo modificado por el artículo séptimo de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal y por la disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.*

*DEROGADO por Disposición Derogatoria única.1 de la Ley 8/2013 de 26 de Junio de 2013*

---

## Artículo 17

1. La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos 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.

El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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. El arrendamiento de elementos comunes que no tenga asignado un uso específico en el inmueble requerirá igualmente 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, así como el consentimiento del propietario directamente afectado, si lo hubiere.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta ley, 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 minusvalía, 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.

 *En este sentido cabe resaltar la suavización del régimen de adopción de acuerdos por las Juntas de Propietarios para la realización de obras en materia de supresión de barreras arquitectónicas:*

\* *La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 exigía la unanimidad para aprobar las modificaciones cuya finalidad es facilitar el acceso y movilidad de los minusválidos en el edificio de la vivienda en que habitan.*

\* *La Ley 3/1990, de 21 de junio, modifica el régimen de validez de los acuerdos adoptados por la Junta de Propietarios, siendo suficiente el voto de una mayoría de tres quintos de los propietarios y no la unanimidad, cuando obedezcan a razones de una adecuada habitabilidad para minusválidos en el edificio de su vivienda.*

- \* *La Ley 8/1999, de 6 de abril, de nuevo viene a reducir la mayoría exigible, requiriendo únicamente el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación.*

A los efectos establecidos en los párrafos anteriores de esta norma, se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta, debidamente citados, quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9, no manifiesten su discrepancia por comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción.

Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en esta norma obligan a todos los propietarios.

 *Apartado 1 modificado por la disposición adicional tercera de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.*

2. La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones regulados en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, o a la adaptación de los existentes, así como la instalación de sistemas comunes o privativos, de aprovechamiento de la energía solar, o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos, podrá 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 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. No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común.

3. Para la validez de los demás acuerdos 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 párrafos 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.

 *Artículo modificado por el artículo decimotercero de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.*

Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, de modo que los apartados 3 y 4 quedan redactados del siguiente modo:

«3. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá 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. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para la adopción del acuerdo 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, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una plaza individual de garaje, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su instalación. El coste de dicha instalación será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.

4. Para la validez de los demás acuerdos 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 validos 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 párrafos 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.»

*El artículo 17 queda redactado de la siguiente manera :*

*« Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes reglas :*

*1 . La instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación regulados en el Real Decreto - ley 1 / 1998 , de 27 de febrero , sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación , o la adaptación de los existentes , así como la instalación de sistemas comunes o privativos , de aprovechamiento de energías renovables , o bien de las infraestructuras necesarias para acceder a nuevos suministros energéticos colectivos , podrá 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 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 . No obstante , si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos , y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes , podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido , debidamente actualizado , aplicando el correspondiente interés legal .*

*No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior respecto a los gastos de conservación y mantenimiento , la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración , a los efectos establecidos en esta Ley , de elemento común .*

*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 .*

*Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad , la comunidad quedará obligada al pago de los gastos , aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes .*

*3 . El establecimiento o supresión de los servicios de portería , conserjería , vigilancia u otros servicios comunes de interés general , supongan o no modificación del título constitutivo o de los estatutos , 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 .*

*Idéntico régimen se aplicará al arrendamiento de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico en el inmueble y 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 este último caso , los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios . No obstante , si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo , para la adopción*

del acuerdo 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 , aplicándose , en este caso , el sistema de repercusión de costes establecido en dicho apartado .

4 . Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones , servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación , habitabilidad , seguridad y accesibilidad del inmueble , según su naturaleza y características .

No obstante , 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 . Si el disidente desea , en cualquier tiempo , participar de las ventajas de la innovación , habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento , debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal .

No podrán realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario , si no consta su consentimiento expreso .

5 . La instalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos para uso privado en el aparcamiento del edificio , siempre que éste se ubique en una plaza individual de garaje , sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad . El coste de dicha instalación y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma .

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 .

7 . Para la validez de los demás acuerdos 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 .

8 . 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 , se computarán como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes de la Junta , debidamente citados , quienes una vez informados del acuerdo adoptado por los presentes , conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 , no manifiesten su discrepancia mediante comunicación a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad en el plazo de 30 días naturales , por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción .

9 . Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a lo dispuesto en este artículo obligan a todos los propietarios .

10 . En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la Junta de propietarios . También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la **Ley** .

11 . Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras .»

---