



**UNEF**  
*Unión Española Fotovoltaica*

**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DE  
PROPIEDAD HORIZONTAL PARA FACILITAR EL  
AUTOCONSUMO COLECTIVO**

Mayo 2020

UNEF

## UNEF

Unión Española Fotovoltaica (UNEF) es la asociación sectorial de la energía solar fotovoltaica en España. Formada por más de 400 empresas, entidades y agrupaciones de toda la cadena de valor de la tecnología, representa a más del 85% de la actividad del sector en España y aglutina a su práctica totalidad: productores, instaladores, ingenierías, fabricantes de materias primas, módulos y componentes, distribuidores y consultores. Fomentamos el desarrollo del sector a nivel nacional e internacional mediante la representación de intereses y la defensa de un marco regulatorio y jurídico estable.

UNEF ostenta además la presidencia y co-secretaría de FOTOPLAT, la plataforma fotovoltaica tecnológica española. La plataforma agrupa a las universidades, centros de investigación y empresas referentes del I+D fotovoltaico en España.

Consideramos que nuestra posición nos permite tener una visión amplia a la vez que práctica de las barreras que existen en el sector y que nos alejan de la respuesta que se puede dar desde los municipios a la emergencia climática y al cumplimiento del Plan Integral de Energía y Clima (PNIEC)

## MOTIVACIÓN DE LA PROPUESTA

La introducción de energía fotovoltaica en las ciudades españolas va a realizarse principalmente a través del **autoconsumo colectivo**, al ser **España** el país de la Unión Europea donde más ciudadanos y ciudadanas viven en **edificios plurifamiliares**, con un **66%** frente al 25-30% en países como Francia, Bélgica o Países Bajos.<sup>1</sup>

La publicación del Real Decreto-Ley 15/18, levantó la prohibición a las instalaciones fotovoltaicas en edificios plurifamiliares a través del autoconsumo colectivo, donde la energía generada puede ser desde entonces utilizada tanto para los servicios comunes como privativos. Sin embargo, más de un año después, constatamos que el número de proyectos de autoconsumo colectivo es casi inexistente, siendo una de las razones el artículo 17 de la **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre **propiedad horizontal**<sup>2</sup>. En este artículo es donde se determina el número de votos positivos necesarios en una junta de propietarios para materializar y desarrollar instalaciones fotovoltaicas en una comunidad de vecinos. Una ley de 1960 difícilmente puede responder a un nuevo reto, el de la emergencia climática, en 2020. Asimismo, la interpretación se ha manifestado confusa, variando dependiendo del edificio analizado y de la lectura de cada administrador de fincas.

Desde UNEF, en cooperación con nuestras empresas asociadas, proponemos una serie de modificaciones a la actual Ley de Propiedad Horizontal con el fin de que esta ley no se erija como una **barrera al autoconsumo colectivo** en nuestro país que ralentice e impida su desarrollo.

---

<sup>1</sup> Fuente: Eurostat 2017

<sup>2</sup> <https://www.boe.es/buscar/pdf/1960/BOE-A-1960-10906-consolidado.pdf>

## PROPUESTA DE UNEF

Vistos los problemas que surgen de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, en relación a:

1. las **mayorías requeridas** en las Comunidades de Propietarios para instalar sistemas de autoconsumo,
2. las posibles opciones que existen en cuanto a la propiedad de la instalación de autoconsumo en función de si participan en ella sólo los integrantes de la Comunidad o participan también los elementos comunes y su consideración como **elemento común o privativo**,
3. la repercusión de los **costes** de instalación, conservación y mantenimiento, y
4. la **incorporación de nuevos participantes** en el autoconsumo,

Desde UNEF proponemos las siguientes modificaciones a la Ley de Propiedad Horizontal en relación a las instalaciones fotovoltaicas, sean éstas en cubierta o fachada:

### 1. En relación a la mayoría requerida para su aprobación:

- **Para terrazas de uso privativo exclusivo** proponemos que no se necesite aprobación previa por parte de la Junta, y que únicamente se exija la presentación del trámite correspondiente del Ayuntamiento para iniciar las obras.
- **Para el resto de supuestos**, tanto si la instalación es elemento común como si es privativo, y tanto si es para autoconsumo individual (para un solo CUPS, ya sea éste el de los servicios comunes o el de un propietario), como si es para autoconsumo colectivo (para varios CUPS, ya sean varios/todos los vecinos, o uno, varios o todos los vecinos más los servicios comunes) proponemos que se exija **mayoría simple** de los propietarios y de las cuotas del total (no de los presentes), con un sistema similar al del **artículo 17.8 de la Ley de Propiedad Horizontal**: se computan **como votos favorables** los de aquellos propietarios ausentes de la Junta que, una vez informados de la propuesta de ejecutar la instalación y del resultado de la votación en la Junta, no manifiesten su discrepancia en el plazo de **30 días naturales** desde la celebración de la Junta.

No obstante lo anterior, sólo los propietarios que hubieran votado expresamente a favor del acuerdo, ya sea en la Junta o en ese plazo de 30 días, se beneficiarán del autoconsumo colectivo y deberán sufragar los costes correspondientes (salvo respecto a la parte que corresponda a los servicios comunes, según se establece más adelante).

### 2. En relación a la propiedad de la instalación, proponemos diferenciar las siguientes casuísticas:

- Si en el autoconsumo **no participan los servicios comunes**, la instalación será elemento privativo, propiedad de cada uno de los integrantes de la Comunidad que participen en el autoconsumo colectivo, según su coeficiente de participación o beta.

- Si en el autoconsumo participan **sólo los servicios comunes**, la instalación será elemento común, propiedad de la Comunidad de Propietarios.
  - Si en el autoconsumo participan los **servicios comunes y alguno/s o todos los integrantes de la Comunidad**, la instalación podrá ser elemento común, propiedad de la Comunidad de Propietarios. La decisión sobre la propiedad de la instalación recaerá en cada Comunidad de Propietarios.
- 3. En relación a la repercusión de los costes de instalación, conservación y mantenimiento,** proponemos distinguir:
- Instalación destinada a proveer energía a **servicios privativos**: la repercusión de todos los costes recae únicamente sobre los propietarios que se benefician del autoconsumo.
  - Si en el autoconsumo participan **sólo los servicios comunes**, la repercusión de todos los costes recae sobre todos los integrantes de la Comunidad, según las cuotas de participación que tengan establecidas, hubieran votado a favor o en contra.
  - Si en el autoconsumo participan los **servicios comunes y alguno/varios/todos** los integrantes de la comunidad, la repercusión de costes se dividirá, según el porcentaje de autoconsumo del que se beneficie cada parte, entre todos los integrantes de la Comunidad (por el porcentaje que de suministro a los servicios comunes) y los propietarios que se benefician del autoconsumo.

Para todos los casos, el acuerdo debe de incluir, además de los **paneles fotovoltaicos**, las **instalaciones auxiliares**, es decir, cableado y el contador de generación, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación fotovoltaica.

**4. En relación a la incorporación de nuevos participantes en el autoconsumo colectivo:**

Se permitirán adhesiones futuras del resto de propietarios tanto para la parte comunitaria como privativa, siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido para la parte privativa, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal.

## **EXTENSIÓN DE LA PROPUESTA A NORMATIVAS AUTONÓMICAS**

Consideramos necesario que nuestra propuesta se extienda a modificar otras normativas autonómicas, como por ejemplo en Cataluña, al no estar regulada por la Ley de Propiedad Horizontal, sino por el Código Civil Catalán.