



# CONTRIBUCION A LOS GASTOS DE CALEFACCIÓN

**En una comunidad de propietarios se manifiesta un debate sobre la forma de contribuir a los gastos de calefacción.**

**En base a lo establecido en los Estatutos y en la Escritura de División Horizontal de la finca, los gastos de calefacción se reparten conforme al coeficiente de participación.**

**Con el tiempo, al realizar obras en las viviendas, los propietarios han realizado obras instalando nuevos radiadores y ampliando el número de elementos originario.**

**¿Qué mayoría es necesaria para adoptar un acuerdo con el fin de modificar el sistema de pago, es decir, de coeficientes a número de elementos?**

**Si un propietario disidente no está conforme con la forma de pago establecida en la comunidad, ¿qué opciones tiene?**

**¿Qué acciones tiene la comunidad para reclamar a un propietario la alteración del número de elementos de los radiadores sin haber obtenido el previo consentimiento para ello?**

**¿Qué plazo tiene la comunidad para ejercitarlas?**

En virtud del artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, *“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.”*

En consecuencia, para modificar la forma de reparto del gasto de calefacción de forma que se pague conforme al número de elementos, al constituir una modificación estatutaria, será necesaria la adopción del acuerdo por la unanimidad de los propietarios.

El propietario disidente, podrá impugnar el acuerdo judicialmente en el plazo de tres meses salvo que se trate de actos contrarios a la Ley o a los Estatutos en cuyo caso la acción caducará al año conforme a lo establecido el artículo 18 de la citada Ley.

Por último, la comunidad podrá adoptar por mayoría simple el acuerdo de iniciar un procedimiento judicial contra aquellos propietarios que hayan modificado el número de elementos originarios de los radiadores sin haber obtenido la previa autorización de la Junta.

El plazo para ejercitar esta acción prescribe a los quince años tal y como regula el artículo 1964 del Código Civil para las acciones personales.

## **NORMATIVA**

Artículo 17.1 de la LPH

Artículo 18 de la LPH

Artículo 1964 del Código Civil

## **JURISPRUDENCIA**

AÑO 2010