

Las obras realizadas en régimen de propiedad horizontal en Cataluña

Todas las obras deben ser comunicadas a la Comunidad de Propietarios y, las que afectan a los elementos comunes deben ser aprobadas por junta.

Los propietarios que se propongan hacer obras en sus viviendas o locales deben **comunicarlo previamente** a la presidencia o a la administración de la comunidad.

Además, si la **obra afecta a un elemento común** debe ser **aprobada por la junta de propietarios**, a no ser que la obra esté expresamente autorizada en los estatutos de la comunidad o en el título de constitución.

Si se efectúan obras que afectan a un elemento común y no se tiene autorización de la comunidad, **esta puede exigir la reposición al estado inicial**.

¿Qué quórums se requieren para realizar obras?

1. Unanimidad de los propietarios:

- **Desvincular un anexo.**
- **Vincular el uso exclusivo de patios, jardines, terrazas, cubiertas del inmueble** u otros elementos comunes a uno o varios **elementos privativos**.
- Constituir un **derecho de sobreelevación, subedificación y edificación sobre el inmueble**.

2. El voto de las **4/5 partes de los propietarios con derecho a voto** que representen las **4/5 partes de la cuota de participación**:

- **Innovaciones físicas, si afectan a la estructura o configuración exterior.**

3. Por mayoría simple:

- La **ejecución de obras** o el **establecimiento de servicios** para **suprimir barreras arquitectónicas** o **mejorar la movilidad de los usuarios**.
- La **instalación de ascensores**.
- Las **innovaciones exigibles** para la **habitabilidad, accesibilidad y seguridad del inmueble**.
- Las que tengan como finalidad **mejorar la eficiencia energética o hídrica**.
- Las que pretendan **instalar sistemas de energía renovable**.

4. No es necesario el acuerdo comunitario:

- Para la **conservación y reforma de elementos privativos**, siempre que no perjudiquen a los demás propietarios ni a la comunidad y que las obras no disminuyan la solidez ni la accesibilidad del inmueble del edificio, su estructura, ni alteren la configuración o el aspecto exterior del conjunto.
- Las **autorizadas en los estatutos o título de constitución** que deben **interpretarse siempre de manera restrictiva** y ajustarse estrictamente a lo que se regula.