

PROPIEDAD HORIZONTAL. ADOPCIÓN DE ACUERDOS (Comentario a la STS, Sala de lo Civil, de 17 de marzo de 2011) ¹

CARLOS BELTRÁ CABELLO

*Subdirector General de Gestión de Personal y
Relaciones con la Administración de Justicia
de la Comunidad de Madrid.
Secretario Judicial*

Extracto:

EL Tribunal Supremo ha declarado que el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en relación con la regla primera del artículo 17 de la LPH, exige la unanimidad de la junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen una modificación de los elementos comunes, por constituir una modificación del título constitutivo, y no se discute que la apertura de un hueco de nuevo acceso a su vivienda, realizado por el recurrente en el descansillo de la escalera de la comunidad, afecta a elementos comunes. La validez de una autorización previa y genérica contenida en los estatutos de la comunidad para realizar obras que afecten a elementos comunes, y que no exijan una autorización unánime prestada por los copropietarios, es rechazada.

Palabras clave: propiedad horizontal, obras incontinentidas, elementos comunes, acuerdos por unanimidad.

¹ Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 125, junio 2011, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ054729).

HORIZONTAL PROPERTY. ADOPTION OF RESOLUTIONS

(Commentary on the Tribunal Supremo judgments of 17 march 2011) ¹

CARLOS BELTRÁ CABELLO

*Subdirector General de Gestión de Personal y
Relaciones con la Administración de Justicia
de la Comunidad de Madrid.
Secretario Judicial*

Abstract:

THE Supreme Court has held that Article 12 LPH in relation to the first rule of Article 17 LPH requires unanimity of the general assembly to adopt agreements entailing amendment of the common elements, which constitutes a modification of the master deed and not disputed that the opening of a new access hole to your home made by the appellant on the landing of the stairs of the community, affecting the common elements. The validity of a generic prior authorization contained in the Statutes of the Community to carry out works relating to common elements, and that does not require a unanimous approval given by the co-owners, is rejected.

Keywords: horizontal property, works without consent, common elements, unanimity.

¹ Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 125, junio 2011, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ054729).

El presente comentario trata de establecer o determinar la necesidad de las diferentes mayorías o de la unanimidad en cuanto a las decisiones de las juntas de propietarios en el supuesto de que determinadas actividades efectuadas por los vecinos puedan modificar el título constitutivo de la misma.

El juzgado estimó en parte la demanda formalizada por dos comunidades de propietarios dirigidas contra varios propietarios, al considerar que los demandados habían realizado una serie de obras en elementos comunes sin el necesario consentimiento unánime de la comunidad. La actuación llevada a cabo por uno de los demandados, consistente en abrir una puerta en la planta 2.^a del edificio de una de las comunidades demandadas, hubiera exigido el previo consentimiento unánime de la comunidad.

El Tribunal Supremo ha declarado que el artículo 12 de la Ley 49/1960, de Propiedad Horizontal (LPH), en relación con la regla primera del artículo 17 de la LPH, exige la unanimidad de la junta de propietarios para adoptar acuerdos que impliquen una modificación de los elementos comunes, por constituir una modificación del título constitutivo, y no se discute que la apertura de un hueco de nuevo acceso a su vivienda, realizado por el recurrente en el descansillo de la escalera de la comunidad, afecta a elementos comunes.

Hemos de señalar que el artículo 7.º de la LPH limita las facultades del propietario de una vivienda o local sujeta al régimen de la propiedad horizontal, el cual, si bien usará de su piso o local según le convenga, carece de capacidad para alterar cualquier parte del resto del inmueble; distinguiendo entre la propiedad privada y los elementos comunes del edificio: para la primera, el titular tiene plena libertad de realizar modificaciones, pero no en los servicios generales de la comunidad, pues sus derechos dominicales terminan allí donde su propia superficie se acaba.

A ello se debe añadir que el título constitutivo o los estatutos de la comunidad de propietarios no pueden resultar contrarios a las normas de derecho imperativo, no obstante, puede moderarse dicho criterio cuando se trata de obras realizadas por los propietarios de los locales comerciales de las plantas bajas de los edificios.

Es un principio básico del régimen de la propiedad horizontal, instituido por su ley reguladora, la preferencia del derecho necesario sobre el dispositivo. La exposición de motivos de la LPH señala, en referencia expresa a los estatutos que rigen la propiedad horizontal, que estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empre-

sa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente de por sí –con las salvedades dejadas a la iniciativa privada– para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen, completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de estatutos no resultará indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

En definitiva, la validez de una autorización previa y genérica contenida en los estatutos de la comunidad para realizar obras que afecten a elementos comunes, y que no exijan una autorización unánime prestada por los copropietarios, es rechazada.

Por otra parte, se podría decir que basta un consentimiento tácito por parte de la junta de propietarios. La doctrina que se viene aplicando por el Tribunal Supremo en relación con la necesidad del consentimiento de la junta de propietarios para la realización de obras que puedan afectar a elementos comunes, como sucede en la sentencia comentada, es la de que el conocimiento no equivale a consentimiento ni el silencio supone una declaración genérica. No obstante, también se ha establecido, con valor de doctrina jurisprudencial, que ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio cabe ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad. De este modo, la resolución del conflicto radica en determinar bajo qué condiciones debe interpretarse aquel como tácita manifestación de ese consentimiento, a cuyo fin habrán de valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de estas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio que será interpretado de una u otra manera.