

PROPIEDAD HORIZONTAL. RÉGIMEN DE LOS ACUERDOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

(Comentario a la STS, Sala de lo Civil, de 13 de septiembre de 2010) 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:

Ha de entenderse que el acuerdo de la comunidad de propietarios por el cual la comunidad de propietarios recurrente establecía la permuta de una parte del portal comunitario de las mismas dimensiones que la porción de superficie de la que era privado el propietario del local comercial para favorecer la instalación del ascensor, ha de considerarse consecuencia lógica y directa del establecimiento de tal servicio común. Por tanto, no puede exigirse a tal acuerdo otra mayoría que la establecida en la ley para la instalación del ascensor, o sea, la mayoría simple, al haberse acreditado la presencia de vecinos minusválidos en la finca, al ser consecuencia directa del acuerdo y por constituir la permuta un negocio jurídico de resarcimiento del daño causado por la servidumbre impuesta.

Palabras clave: propiedad horizontal, acuerdos de la junta de propietarios, ascensor, mayorías necesarias.

¹ Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 119, diciembre 2010, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ052906).

HORIZONTAL PROPERTY. REGIME OF THE AGREEMENTS OF THE OWNERS' COMMUNITY

(Commentary on the Tribunal Supremo of 13 september 2010) 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:

THERE has to be understood that the agreement of the owners' community for which the owners' community appellant was establishing the barter of a part of the community portal of the same dimensions that the surface portion of which the owner of the business premises was deprived to favor the installation of the elevator, has to consider to be a logical and direct consequence of the establishment of such a common service. Therefore, another majority cannot from him demand to such an agreement that the established one in the Law for the installation of the elevator, or, the simple majority on having had justified itself the presence of physically handicapped neighbors in the estate, on having been a direct consequence of the agreement and for constituting the barter a juridical business of indemnity of the hurt caused by the well versed servitude.

Keywords: horizontal property, agreements of the owners' meeting, elevator, necessary majorities.

¹ Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 119, diciembre 2010, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ052906).

El objeto del presente comentario radica en la demanda interpuesta por determinados vecinos contra el acuerdo de la comunidad de propietarios en la que se aprobó por mayoría la permuta del espacio privativo propiedad de los dueños del local comercial por un espacio equivalente del portal perteneciente a la comunidad, además de exonerar al vecino que realiza la permuta de los gastos derivados de la instalación y mantenimiento del ascensor. Se justificaba tal cambio por la necesidad, desde el punto de vista arquitectónico, de ocupar un espacio privativo correspondiente al local comercial para la instalación en la comunidad de un ascensor. En la misma junta se acordó, además, la instalación del ascensor por mayoría.

Igualmente, se interesó la nulidad de la operación de permuta del espacio propiedad de la comunidad necesario para la instalación de ascensor, así como del acuerdo por el que se establece la exención del pago de las cuotas o derramas extraordinarias para hacer frente a los gastos de instalación y mantenimiento del ascensor en la comunidad al comunero permutante.

En primera instancia se desestimó la demanda por entender que el acuerdo se adoptó con las mayorías legalmente previstas, pues de los ocho asistentes, siete votaron a favor y uno en contra, al que se sumaron después los votos contrarios (pero minoritarios –siete a cinco–) de los que ahora demandan, siendo solo necesaria la mayoría simple cuando, como en este caso, la instalación del ascensor supone, además, la eliminación de barreras físicas para personas minusválidas o mayores.

La decisión se recurrió en apelación que fue estimada al considerar la Audiencia que el acuerdo tomado (la permuta de zona común por zona privativa) no supone una simple alteración de los elementos comunes sino una disposición de los mismos para la que es necesaria la unanimidad. Se argumenta que la decisión de permutar, en cuanto necesariamente va a arrastrar la modificación del título, la configuración del inmueble y las cuotas de participación, debería haber contenido todas estas cuestiones. Al no haberse concretado en qué iba a consistir la modificación del título constitutivo y las concretas cuotas participativas resultantes de la modificación, no podía considerarse que hubiera existido una votación eficaz sobre el acuerdo de permuta, dejando en indefinición todas las materias comunitarias que se derivaban y que eran esenciales en el régimen legal que las regula. Igualmente, en relación con el acuerdo por el cual se exoneraba al propietario del local del pago de las cuotas correspondientes a los gastos de instalación del ascensor, entendía la Sala que era precisa la unanimidad para alterar el sistema de contribución de los propietarios a los gastos comunes, por lo que estimaba el recurso también en lo relativo a esta cuestión.

En la sentencia comentada, habiéndose acreditado la presencia de vecinos minusválidos en la finca, en el marco de la instalación de un ascensor *ex novo* en la comunidad, se estableció que «a tenor del artículo 17 será suficiente la simple mayoría para la supresión de las «barreras arquitectó-

nicas» que dificulten el acceso y la movilidad de las personas con minusvalía; esta regla permite a la comunidad imponer esa servidumbre –ocupación de parte de un local privativo para la instalación del ascensor– para la creación de servicios de interés general y cuando el acuerdo de la junta reúna los presupuestos legales, con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios. Por tanto, en ella se exige el mismo régimen de mayorías previsto en el artículo 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (LPH) para la adopción de aquellos acuerdos que se deriven necesariamente de la instalación del ascensor, incluido el resarcimiento del daño que la imposición de una servidumbre en un elemento privativo pueda acarrear a alguno de los propietarios.

En aplicación de la anterior doctrina, ha de entenderse que el acuerdo de la comunidad de propietarios por el cual la comunidad de propietarios recurrente establecía la permuta de una parte del portal comunitario de las mismas dimensiones que la porción de superficie de la que era privado el propietario del local comercial para favorecer la instalación del ascensor, ha de considerarse consecuencia lógica y directa del establecimiento de tal servicio común. Por tanto, no puede exigirse a tal acuerdo otra mayoría que la establecida en la ley para la instalación del ascensor, o sea, la mayoría simple, al haberse acreditado la presencia de vecinos minusválidos en la finca, al ser consecuencia directa del acuerdo y por constituir la permuta un negocio jurídico de resarcimiento del daño causado por la servidumbre impuesta.

En cuanto al otro acuerdo cuya nulidad se solicitaba, el acuerdo por el cual se había exonerado a un propietario del pago en el futuro de los gastos de reparación, sustitución y mantenimiento del ascensor ha sido como contraprestación a la servidumbre impuesta a sus locales para la instalación del ascensor, que es necesaria para la creación de este servicio común de interés general y por el que tiene derecho a ser resarcido por los daños y perjuicios que se le ocasionen [art. 9.ºc) de la LPH]. Si un propietario soporta una servidumbre para permitir el establecimiento de un servicio de interés general autorizada por la mayoría determinada en el artículo 17 de la ley, la aprobación de la indemnización a percibir por este propietario ha de ser aceptada por idéntica mayoría, y carece de sentido la exigencia de la recurrente con relación a la unanimidad del acuerdo de la indemnización.

Se entiende que el artículo 9.º1 c) de la LPH recoge una limitación legal del derecho de propiedad individual de los comuneros que componen las comunidades en régimen de propiedad horizontal, otorgando la posibilidad de establecer servidumbres sobre esas propiedades individuales cuando la creación de nuevos servicios que sean de interés general así lo requiera, estimando que en todo caso la regulación se refiere a la constitución de auténticos derechos de servidumbre y no a una expropiación de facto.