

PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA EXIGENCIA DE UNANIMIDAD PARA EL CERRAMIENTO DEL INMUEBLE MEDIANTE VERJA

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: propiedad horizontal, junta de propietarios, unanimidad, perjuicios, título constitutivo.

ENUNCIADO

Juan y Pedro son propietarios de dos locales en explotación que forman parte de la planta de calle de un inmueble. Por la comunidad de propietarios reunida válidamente se ha adoptado sin unanimidad el acuerdo de instalar una verja como cerramiento del inmueble en la zona de aparcamiento y garaje con instalación de dos puertas, lo que afecta al libre ejercicio de la actividad comercial que desarrollan.

Juan y Pedro entienden que debía haberse adoptado por unanimidad por tratarse de alteración de un elemento común y que además tendrían que haberse obtenido las aceptaciones de los propietarios afectados.

Informemos sobre el caso.

CUESTIONES PLANTEADAS:

El acuerdo de cerramiento de un inmueble mediante la instalación de una verja debe ser aprobado por unanimidad. La alteración de los elementos comunes.

SOLUCIÓN

Los propietarios de los locales comerciales ubicados en la comunidad demandada desean ejercitar una acción de impugnación de acuerdos adoptados por la junta de propietarios, y pretenden en concreto la nulidad de aquel donde se disponía el cerramiento con una verja de la zona de aparcamiento y garaje, con base, de una parte, en que el acuerdo no fue adoptado por unanimidad de los propietarios, como requiere su naturaleza al implicar la alteración de un elemento común; y de otra, y subsidiariamente, que dicho acuerdo para su validez requería su aceptación por los propietarios afectados, pues la colocación de la citada valla limitaba el derecho a ejercer libremente su actividad comercial, pues dificultaba o impedía su acceso a los eventuales clientes, todo ello con cobijo en los artículos 12 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Se plantean las posibilidades de éxito de su demanda ante la falta de soluciones negociadas con la comunidad.

La acción debe plantearse, por un lado, como infracciones de los artículos 12 y 17.1 de la LPH, porque lo correcto hubiera sido la exigencia del presupuesto de la unanimidad, toda vez que supone una alteración de un elemento común de la comunidad; y por otro, como vulneración de la doctrina sentada en las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1996, que, en un caso similar al de este debate, declaró la prevalencia del derecho de los propietarios de los locales comerciales a ejercer su actividad en las condiciones establecidas en el Título Constitutivo; y de 31 de marzo de 1995 y 2 de abril de 1993, que han declarado que las obras determinadas requieren un acuerdo adoptado por unanimidad por la junta de propietarios, en la medida en la que alteran un elemento común de la comunidad.

El artículo 17.1 de la LPH exige la unanimidad solo 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.

Con relación al caso debatido, debemos considerar que el cerramiento acordado, consistente en la instalación de un verja en la zona de aparcamiento y garaje, espacio en que están situados los locales comerciales de los actores, para dejar una puerta de salida al paseo y otra a la escalera que baja al garaje, les ocasiona perjuicios y afecta al Título Constitutivo por suponer una alteración de los elementos comunes y debe acordarse en junta de propietarios por unanimidad.

El acuerdo que nos ocupa perjudica a los demandantes desde la óptica de sus derechos como dueños de locales comerciales y con independencia de que los mismos sean destinados en la actualidad a negocios abiertos al público, garajes o almacenes, ya que, en todo caso, no podrían desarrollar sus legítimas facultades dominicales, en el sentido de facilitar el acceso de clientela o de proveedores a sus locales, por lo que es procedente respetar a los propietarios en los derechos adquiridos, los cuales han sido menoscabados en sus posibilidades de utilización al impedir el flujo de clientes o de mercancías a los almacenes para cuyo fin adquirieron los demandantes los citados locales.

Por lo demás, es cierto que el cerramiento de la superficie del inmueble es una facultad que reconoce el artículo 388 del Código Civil para las fincas, que sirve no solo para fijar los límites, sino para la defensa de la propiedad, aunque ello no puede suponer la modificación del contorno de la urbanización, según ha resuelto la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1996, en un supuesto que realmente había que considerar como una obra excesiva, y, en el mismo sentido, se manifiestan las restantes sentencias del Tribunal Supremo citadas con anterioridad.

Así pues entendemos que debe iniciarse la acción con opciones de éxito y con declaración jurisprudencial expresa de que el cerramiento de un inmueble, consistente en la instalación de una verja en la zona de aparcamiento y garaje, espacio en los que están situados los locales comerciales de los actores, para dejar una puerta de salida al paseo y otra que baja al garaje, ocasiona perjuicios a los demandantes y afecta al Título Constitutivo por suponer una alteración de los elementos comunes y debe acordarse en junta de propietarios por unanimidad.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 388.
- Ley 49/1960 (LPH), arts. 12 y 17.
- SSTS de 2 de abril de 1993, 31 de marzo de 1995 y 30 de enero de 1996.