

REQUISITOS DE ADOPCIÓN DE ACUERDOS DE COMUNIDAD DE PROPIETARIOS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. DESTINO DE USO PRIVATIVO DE ELEMENTOS COMUNES

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: propiedad horizontal, bienes comunes, uso privativo.

ENUNCIADO

La comunidad de propietarios de la calle Acebuche, 32, de Teruel, acordó por unanimidad en junta de propietarios celebrada el día 21 de febrero de 1985, condicionar el patio trasero de la comunidad para hacer garajes que serían utilizados por aquellos propietarios que no tuvieran ya plaza de garaje propia, acordando igualmente que los gastos que implicase dicha modificación serían satisfechos por los propietarios beneficiados. Para permitir el acceso se abrió una puerta en la fachada trasera del edificio.

Realizadas las obras, durante 10 años fueron utilizadas las plazas de garaje por aquellos a los que afectaba el acuerdo antes indicado. En junta de 30 de octubre de 1995, por el propietario de la vivienda situada en el piso tercero se planteó el tema de los garajes por considerar la ilegalidad de tal utilización al encontrarse en terreno común del edificio. Efectuada la votación en dicha junta, se acordó por la mayoría de los propietarios cerrar el acceso de vehículos a dicho patio volviendo el mismo a ser de uso comunal.

Por los propietarios afectados se interpuso demanda interesando la nulidad de dicho acuerdo.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Modificación del título constitutivo.

Adopción de acuerdos de la Comunidad de Propietarios.

Afección de bienes comunitarios a uso privativo.

SOLUCIÓN

La cuestión planteada en el supuesto de hecho reseñado es el referente a si para modificar aquel acuerdo adoptado por la junta de 21 de febrero de 1985, acuerdo adoptado por unanimidad, era necesario también dicho quórum o si por el contrario bastaba con la existencia de la mayoría de los propietarios asistentes a la junta. En favor de esta última opinión estaría el hecho de que si fuera necesaria la unanimidad, y dado que dicha modificación iba a privar a determinados propietarios del uso de garaje, no habría podido adoptarse el acuerdo por cuanto éstos siempre habían votado en contra.

En favor de la opinión de que fuera necesaria la unanimidad está la circunstancia de que la dificultad de alcanzar un acuerdo unánime se justificaba por el hecho de que los comuneros favorecidos asumieron una serie de contraprestaciones en relación con el pago de las obras de acondicionamiento y gastos procesales, y dado el tiempo transcurrido se había consolidado la situación y entendiéndose también que cabe la posibilidad de que un elemento común pueda prestar un uso complementario distinto de su finalidad principal sin perjudicar al resto de los copropietarios.

Se puede plantear en primer lugar que el acuerdo fue adoptado por unanimidad toda vez que votaron a favor todos aquellos propietarios que no venían utilizando el patio trasero de modo privado y exclusivo. Este planteamiento no puede ser acogido por cuanto la unanimidad para la validez de los acuerdos que implican aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o los estatutos, no excluye la exigencia de votos favorables por parte de aquellos propietarios que puedan resultar singularmente beneficiados por las disposiciones estatutarias que pretenden modificarse, puesto que la unanimidad que exige el artículo 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal, opera tanto como garantía de los intereses de la comunidad en su conjunto como de los derechos que singularmente corresponden a cada uno de los copropietarios sobre las partes privativas sobre los elementos comunes.

Se permite una excepción y es el hecho de que únicamente cabe excluir la exigencia de voto favorable por parte de los copropietarios singularmente beneficiados en el caso en el que el voto contrario al acuerdo se formule abusivamente por provenir de quienes lo utilizan, no con la finalidad de proteger el interés de la comunidad por sus legítimos derechos en el ámbito de la misma, sino con la de perjudicar a otros copropietarios o reforzar la obtención de ventajas ajenas al objeto del acuerdo que objetivamente beneficia a la comunidad y no les causa perjuicio.

Otra cuestión resurge en el supuesto de hecho planteado, y es la posibilidad de que esa zona común destinada a uso privado pueda ser desafectada y vuelva ser de uso común para todos los copropietarios de la comunidad. Las reglas que se contienen en el título de constitución de la propiedad horizontal pueden abarcar aspectos relacionados con el uso o destino del edificio y sus diferentes pisos, locales, instalaciones, etc., y su modificación está sujeta a los mismos requisitos que los de su constitución. Hay que matizar que las disposiciones existentes en relación con el uso de determinados elementos de la comunidad a favor de determinados copropietarios, no comporta necesariamente una

adscripción permanente (salvo que se imponga de manera clara y precisa), sino que pueden implicar un destino originario susceptible de ser modificado por quien ostenta facultades para ello.

Cuando el título constitutivo, bien al inicio o bien por modificaciones posteriores, produce una autorización de uso privativo de un elemento común con carácter definitivo, se exigirá para su modificación la unanimidad necesaria para la modificación del título constitutivo. Sólo si se acredita que dicha autorización de uso tienen carácter precario o provisional, podrá admitirse que la revocación de dicho uso y la reintegración del elemento comunal para uso por parte de la comunidad con arreglo al régimen general previsto y, por tanto, sólo exige la mayoría por parte de los comuneros y de las cuotas de participación.

En el supuesto de hecho planteado, y de los datos obrantes en el mismo se aprecia que la autorización fue otorgada con carácter definitivo.

Se deduce lo antes dicho del hecho de que a los copropietarios a los que se concedió el uso privativo de esa zona común transformada en garaje tuvieron que hacerse cargo de los gastos derivados del acondicionamiento del edificio así como de aquellos gastos derivados de permitir la entrada de vehículos en dicha zona. Por tanto aunque el acuerdo por el cual se permitió el uso de esa zona común a favor de determinados copropietarios, no implicó desafección del carácter de elemento común del mismo, llevó consigo una autorización de uso privativo por lo que la comunidad, mediante un acuerdo adoptado por unanimidad que implicaba la modificación del título constitutivo, subordinó sus facultades para variar el uso privativo concedido por acuerdo adoptado, con idéntica exigencia de unanimidad.

Por tanto la exigencia de unanimidad para un acuerdo de reintegración del uso del elemento común no impedirá a la comunidad la adecuada regulación del uso de los elementos comunes con subordinación, en su caso, a las exigencias que para la adopción de los acuerdos modificativos del título constitutivo exija la ley.

Como conclusión al supuesto de hecho planteado hemos de señalar que se requiere para la modificación del título constitutivo de una comunidad regida por las normas de propiedad horizontal o para modificar un acuerdo adoptado previamente que modificó el título constitutivo y que quiere ser revocado, la unanimidad de todos aquellos propietarios que formen parte de dicha comunidad no bastando la mayoría y tampoco exclusivamente el voto favorable de aquellos copropietarios que se vean afectados por la revocación del acuerdo adoptado inicialmente.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 17.1.
- SSTS (Sala Primera) de 16 de octubre de 1992, 25 de mayo de 1995, 19 de diciembre de 2005 y 19 de mayo de 2006.