



---

# Universidad de Valladolid

## LA CONVIVENCIA EN EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Facultad de CC. Sociales, Jurídicas y de la Comunicación

Grado en Derecho

Por, Mirian García Rodríguez

Tutor: Henar Álvarez Álvarez

Convocatoria: 22/07/2023

## RESUMEN

El presente trabajo de fin de grado versa sobre la convivencia en el régimen de propiedad horizontal y sus vicisitudes. La vida en dicho régimen exige asumir y cumplir por los propietarios y usuarios de la Comunidad una serie de normas y comportamientos que garanticen la pacífica convivencia, así como, el cumplimiento de una serie de deberes para su adecuado sostenimiento.

La propiedad horizontal es una forma especial de propiedad que se establece sobre edificios divididos en pisos o locales con aprovechamiento independiente y con acceso a elementos comunes o a la vía pública. El titular de cada piso o local tiene un derecho exclusivo sobre su unidad privativa y, a su vez, un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes necesarios para su uso y disfrute. Encontramos su regulación en el artículo 396 del Código Civil y en mayor medida, en la Ley de Propiedad Horizontal de 1960. El régimen de propiedad horizontal puede constituirse de diferentes formas, pero la más habitual se realiza a través del otorgamiento de un título constitutivo que establece las normas y disposiciones que van a regir la Comunidad de propietarios.

Dentro de dicha convivencia, los propietarios poseen cierta libertad para realizar obras en sus elementos privativos, pero deben respetar las restricciones establecidas para proteger los derechos de los demás propietarios y la seguridad del edificio. A efectos de delimitar los actos que pueden y no pueden llevar a cabo los propietarios y demás usuarios en relación con los elementos privativos, entro a analizar el régimen de autorizaciones y comunicaciones de la Comunidad. Se encuentra regulado en los arts. 9, 16, 17 y 18 LPH, y establece las comunicaciones que deben realizar los propietarios, como el cambio de titularidad de la vivienda o local, los casos en los que éstos deben obtener autorización previa de la comunidad para realizar ciertos actos, así como las normas para la convocatoria, celebración y adopción de acuerdos en las asambleas de propietarios y la impugnación de éstos ante los Tribunales.

Una de las cuestiones que más problemas generan en torno a la convivencia en el régimen, lo constituyen las viviendas de uso turístico. Encuentran su regulación en el art. 5.e) LAU, en el art. 17.12 LPH y en las regulaciones específicas de cada comunidad autónoma. Se trata de una cuestión crucial, ya que la utilización de un apartamento por parte de terceros ajenos a la Comunidad puede suponer la aparición de ruidos, fiestas, trasiego de personas... y otras

actividades que pueden ser calificadas de molestas y prohibidas, condiciones idóneas para perturbar una convivencia pacífica. Debido a ello, en muchas ocasiones las comunidades de propietarios han optado por prohibir la actividad turística, así como, en otras situaciones, han adoptado una postura más permisiva.

Para lograr una adecuada convivencia, los propietarios de la Comunidad tienen ciertos derechos y deberes en relación con los elementos comunes del edificio, delimitados en el art. 396 CC, tales como, utilizarlos en la medida en que sean necesarios para el uso y disfrute de su vivienda o local, y utilizarlos conforme al fin u objeto para el que se destinan éstos en consonancia con los Estatutos, o, no realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en éstos, así como no realizar obras o modificaciones en los elementos comunes sin la autorización de la comunidad.

Dentro de los mencionados deberes, analizo el contenido en el art. 9.1.e) LPH, que establece las obligaciones de los propietarios en relación con los gastos. Éstos deben contribuir, de acuerdo con su cuota de participación, para cubrir los gastos necesarios para el mantenimiento del inmueble, sus servicios y cargas comunes. Ahora bien, si el propietario no cumple con sus obligaciones en tiempo y forma, podría incurrir en morosidad, y el presidente o el administrador, con autorización de la junta de propietarios, pueden iniciar un proceso monitorio para exigir el pago judicialmente, en consonancia con el art. 21 LPH.

Continúo la tesis hablando sobre la asistencia y celebración de las Juntas de Propietarios, y me centro en las Juntas telemáticas celebradas durante la pandemia de COVID-19, analizando las medidas legales aprobadas por el Real Decreto-ley 8/2021, que incluyen entre otros aspectos, la adopción e impugnación de acuerdos en el marco de las Juntas telemáticas. Así mismo, trataré la asunción de cargos dentro de la Comunidad, haciendo especial referencia al presidente, que es quien ostenta la representación externa de la Comunidad y el órgano unipersonal más importante. Continúo haciendo referencia a la nulidad del nombramiento de una persona no propietaria como presidente, así como a la obligatoriedad en la aceptación del cargo, entre otros aspectos.

Para concluir, realizo una breve referencia al juicio de equidad regulado en el art. 17.7 LPH, haciendo hincapié en el hecho de que se trata de una vía excepcional a la que se recurre en determinadas situaciones, cuando no existen soluciones claras en la legislación o en los Estatutos de la comunidad.

## ABSTRACT

The present undergraduate dissertation focuses on coexistence in the regime of horizontal property and its vicissitudes. Life within this regime requires owners and users of the community to assume and comply with a series of rules and behaviors that guarantee peaceful coexistence, as well as the fulfillment of a series of duties for its proper maintenance.

Horizontal property is a special form of ownership that is established on buildings divided into apartments or premises with independent use and access to common elements or public thoroughfares. The owner of each apartment or premises has an exclusive right over their private unit and, at the same time, a co-ownership right over the common elements necessary for their use and enjoyment. Its regulation is found in Article 396 of the Civil Code and, to a greater extent, in the Horizontal Property Law of 1960. The regime of horizontal property can be established in different ways, but the most common is through the granting of a constitutive document that establishes the rules and provisions that will govern the community of owners.

Within this coexistence, owners have certain freedom to carry out works in their private units, but they must respect the restrictions established to protect the rights of other owners and the safety of the building. In order to delimit the actions that owners and other users can or cannot carry out in relation to the private units, I analyze the regime of authorizations and communications within the community. It is regulated in Articles 9, 16, 17, and 18 of the Horizontal Property Law (LPH) and establishes the communications that owners must make, such as changes in the ownership of the property, cases in which they must obtain prior authorization from the community to carry out certain acts, as well as the rules for the convening, holding, and adoption of agreements in owners' meetings and the challenging of such agreements before the courts.

One of the issues that generates the most problems regarding coexistence within the regime is the use of tourist accommodations. Their regulation can be found in Article 5(e) of the Urban Leases Law (LAU), Article 17.12 of the Horizontal Property Law (LPH), and specific regulations of each autonomous community. This is a crucial issue, as the use of an apartment by third parties outside the community can lead to noise, parties, constant coming and going of people, and other activities that can be considered bothersome and prohibited,

creating ideal conditions to disrupt peaceful coexistence. Therefore, in many cases, community associations have chosen to prohibit tourist activities, as well as, in other situations, they have adopted a more permissive stance.

To achieve proper coexistence, owners of the community have certain rights and duties regarding the common elements of the building, delimited in Article 396 of the Civil Code. These include the use of common elements to the extent necessary for the use and enjoyment of their property, and the use of common elements in accordance with their intended purpose as established in the statutes. They should also avoid carrying out activities that are bothersome, unsanitary, harmful, dangerous, or illegal within the common elements, as well as refrain from making modifications to the common elements without the authorization of the community.

Among these duties, I analyze the content of Article 9.1.e of the Horizontal Property Law (LPH), which establishes the obligations of owners regarding expenses. Owners must contribute, according to their share of ownership, to cover the necessary expenses for the maintenance of the property, its services, and common charges. However, if an owner fails to fulfill their obligations in a timely manner, they may incur in arrears, and the president or the administrator, with authorization from the owners' meeting, can initiate a legal payment process, in accordance with Article 21 of the Horizontal Property Law (LPH).

Furthermore, the dissertation delves into the attendance and holding of Owners' Meetings, with a focus on the virtual meetings held during the COVID-19 pandemic. It analyzes the legal measures approved by Royal Decree-Law 8/2021, which include, among other aspects, the adoption and challenging of agreements within the framework of virtual meetings. It also discusses the assumption of positions within the community, with specific reference to the president, who holds the external representation of the community and is the most important individual organ. The dissertation also highlights the nullity of appointing a non-owner as president and the obligation to accept the position, among other aspects.

In conclusion, a brief reference is made to the principle of equity regulated in Article 17.7 of the Horizontal Property Law (LPH), as a solution in certain cases. It emphasizes that equity is an exceptional approach taken when clear solutions are lacking in legislation or in the community's bylaws.

## **PALABRAS CLAVE**

Convivencia

Comunidad de propietarios

Propiedad horizontal

Elementos privativos

Elementos comunes

Obras

Autorizaciones

Actividad turística

Gastos

Morosidad

Juntas de Propietarios

Presidente

Juicio de equidad

## **KEY WORDS**

Coexistence

Community of owners

Horizontal property

Private units

Common elements

Works

Authorizations

Touristic activity

Expenses

Arrears

Owners' meetings

President

Equity judgment

## ÍNDICE

**INTRODUCCIÓN..... pág. 10**

### **CAPÍTULO I**

#### **ELEMENTOS PRIVATIVOS Y ELEMENTOS COMUNES DENTRO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**1.1-La convivencia en relación con el uso y disfrute de los elementos  
privativos....pág.16**

*1.1.1.-En general....pág.17*

*1.1.2.-Régimen de autorizaciones y comunicaciones...pág.19*

*1.1.3.-Obras en los elementos privativos....pág.24*

**1.2- Actividades ilícitas, molestas, peligrosas, insalubres, nocivas.....pág.28**

*1.2.1-Apartamentos de uso turístico....pág. 40*

1.3- La convivencia en relación con el uso y disfrute de elementos comunes.....pág. 47

*1.3.1- Obras en los elementos comunes....pág. 51*

1.4-La convivencia en relación con el cumplimiento de deberes de los propietarios. En especial el deber de pago del art. 9.e) LPH.....pág. 66

## CAPÍTULO II

### LA CONVIVENCIA EN RELACIÓN CON LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y CON LA ASUNCIÓN DE CARGOS DENTRO DE LA COMUNIDAD.

2.1-La Junta de Propietarios....pág. 70

2.2-Los administradores.....pág. 75

2.3- Especial referencia al Presidente .....pág. 77

## CAPÍTULO III

### LA SOLUCIÓN DEL JUICIO DE EQUIDAD EN DETERMINADOS CASOS

3.1- La equidad en general....pág. 81

**3.2- La equidad en la Propiedad Horizontal.....pág. 82**

**CONCLUSIONES..... pág. 83**

**JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA..... pág. 86**

**BIBLIOGRAFÍA..... pág. 91**

## INTRODUCCIÓN

### ¿QUÉ ES LA PROPIEDAD HORIZONTAL?

Podemos definir la propiedad horizontal como aquella propiedad especial que se constituye sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y con salida a un elemento común o a la vía pública, teniendo su titular un derecho singular y exclusivo sobre dichos pisos o locales en cuanto elementos privativos, y un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos comunes del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos. Así, resulta del artículo 396 del Código Civil y del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960.

En base a los citados artículos podemos concluir que para que exista régimen de propiedad horizontal es preciso:

Que exista un edificio dividido por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente y con salida a un elemento común del edificio o a la vía pública.

Que los distintos pisos o locales pertenezcan en exclusiva a distintos dueños.

Que existan elementos o servicios comunes del edificio respecto de los cuales se establece un derecho de copropiedad a favor de todos los dueños de los elementos privativos.

<sup>1</sup>En cuanto a la naturaleza jurídica de esta institución, diversas han sido las posiciones doctrinales en torno a ella (teorías de la servidumbre, del derecho de la superficie, de la personalidad, del carácter complejo de la comunidad, entre otras). El Tribunal Supremo ha dubitado en sus sentencias, considerándola a veces como una Comunidad y otras veces como una institución de su género de carácter complejo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado nos indica en su resolución de 7 de junio de 1963 que la propiedad horizontal sanciona la coexistencia de una propiedad exclusiva del titular del piso o del local y de un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, necesarios para su adecuado uso y disfrute, señalando en su resolución de 15 de

---

<sup>1</sup> <http://www.encyclopedia-juridica.com/d/propiedad-horizontal/propiedad-horizontal.htm>

junio de 1973 que supone una superación de la comunidad romana al no existir derecho de retracto ni acción de división.

La doctrina mayoritaria considera la propiedad horizontal como un tipo de propiedad especial, teniendo en cuenta su objeto, que, siendo una figura peculiar de comunidad, atribuye a los propietarios un derecho de carácter complejo, interdependiente y funcional.

A tal sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1992 se manifiesta en los siguientes términos:

“En lo que concierne a la personalidad jurídica de la Comunidad, es cierto que no se trata de un ente que pueda actuar por sí mismo como lo haría una Sociedad o una Asociación, y por ello actúa en su nombre la parte visible que legalmente la representa, el Presidente, lo que no se puede pretender de este peculiar régimen de propiedad es que sea una pura ilusión o ficción, y aunque doctrinalmente la Sala ha venido señalando que su naturaleza jurídica se parece a los “actos de conjunto” (SS de 3 de marzo de 1986 y 24 de diciembre de 1986), en lo que se refiere a la manifestación de su voluntad, hoy es cierto que dada su extensión, la compleja trama de derechos y obligaciones que comporta y la imposibilidad de que pueda operar como una Comunidad de bienes habida cuenta de la propiedad separada que caracteriza a la Propiedad Horizontal según el artículo 396 del Código Civil, hace imprescindible que, aunque sin proyección jurídica propia, hoy sea considerada como una entidad de personalidad jurídica que aunque actualmente no pueda operar más que a través de su representante, como es el Presidente, tenga una estructura y funciones propias en un futuro semejantes a las personas jurídicas, del artículo 35 del Código Civil.”

### ¿DÓNDE SE REGULA?

<sup>2</sup>La institución de la Propiedad Horizontal se recogía en su redacción inicial del artículo 396 del Código Civil, siendo considerada como una Comunidad de Bienes especial. La reforma de este artículo 396 por la Ley de 26 de octubre de 1939, reconoce ya la propiedad singular y exclusiva de los pisos o locales, de manera que queda así restringida la comunidad a los elementos comunes. Siguiendo esta línea de potenciar el derecho de propiedad privativo

---

<sup>2</sup> <https://www.franciscomarinpardo.es/mis-temas/39-civil-derechos-reales/121-tema-42-la-propiedad-horizontal>

(htt)sobre los pisos y locales se sitúa la actual Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, tal y como señala la Exposición de Motivos de dicha Ley, y cito:

“La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del artículo trescientos noventa y seis del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes. La ley –que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la Comisión de Códigos–, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto. A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso «stricto sensu», o espacio, delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el «inmueble», edificación, pertenencias y servicios –abstracción hecha de los particulares espacios– tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también mantienen respecto de la facultad de disposición. En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio. Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta, ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado artículo trescientos noventa y seis.”

La Ley de 1960 ha sido objeto de posteriores reformas. Cabe destacar dos, sin perjuicio de otras modificaciones de menor importancia, por su especial trascendencia: la de la Ley de 6 de abril de 1999, que trató de adaptar la Ley de 1960 a las nuevas realidades sociales surgidas desde su publicación; la de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de reforma y rehabilitación urbanas, o la recientemente realizada por la Ley 4/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler.

En general, la Ley de Propiedad Horizontal reviste un carácter imperativo, como resulta del orden de prelación de fuentes establecido por el artículo 396 Código Civil concretamente en su último párrafo, según el cual: “Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”.

Así, en todo lo que no contradiga a las normas imperativas, regirán las normas dispositivas de la LPH; las normas dispositivas del Código Civil y, por encima de tales normas dispositivas, las normas derivadas de la autonomía de la voluntad, como son el propio título constitutivo de la propiedad horizontal, los Estatutos y los Reglamentos de régimen interior.

La propia Ley de Propiedad Horizontal se refiere a la propiedad horizontal como una forma especial de propiedad y siguiendo esta línea, como régimen especial de copropiedad que es, debemos matizar el carácter de derecho necesario de las normas que establece la LPH, y de ello se ha encargado el Tribunal Supremo en el sentido que muestran las siguientes resoluciones:

“Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no obsta a que contenga otras disposiciones modificables a través de la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad ( <sup>3</sup> artículo 1255 CC)”. (STS, Sala de lo Civil, de 1 de octubre de 2013)

“(…) surgiendo la discusión sobre si la prevalencia corresponde en el presente supuesto al principio de autonomía de la voluntad constatado tanto en las tres citadas escrituras de Obra Nueva y Constitución del régimen de Propiedad Horizontal como en las indicadas promesas de venta, que se han indicado en el primero de estos fundamentos (tesis de los recurridos); o a las normas cogendi cuando lo pactado implique infracción de las mismas (posición de los recurrentes), la solución no puede ser otra que esta última en cuanto conduce a la desestimación de los acuerdos y pactos que impliquen o contengan infracción de las normas cogendi contenidas en la citada LPH, tanto si figuran en el título constitutivo como en los Estatutos, entre otras consideraciones, porque siendo de esencia cual se ha indicado su imperatividad y constituyendo la excepción su carácter permisivo, en caso de suscitarse cuestión sobre dicho extremo ha de prevalecer aquél sobre éste”. (STS, Sala de lo Civil, de 28 de enero de 1994)

---

<sup>3</sup> Artículo 1225 CC.

El documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes.

“Respecto al alcance de la LPH, si bien en términos generales estatuye normas de derecho necesario, ello no obsta a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares que proclama el art. 1255 CC, deduciéndose así de la propia Exposición de Motivos de la mentada Ley, en cuanto textualmente aclara que la Ley admite que por obra de la voluntad se especifiquen, completen y hasta se modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario claramente deducibles de los mismos términos de la Ley...”. (STS, Sala de lo Civil, de 19 de julio de 1993)

“La LPH brinda una legislación que, por un lado, es suficiente por sí para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que preside y gobierna esta clase de relaciones y, por otro lado, admite que por obra de la voluntad se especifiquen, complementen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no contradigan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley”. (STS, Sala de lo Civil, de 8 de octubre de 1993).

## ¿CÓMO SE CONSTITUYE LA PROPIEDAD HORIZONTAL?

El régimen de propiedad horizontal puede surgir de muy diferentes formas:

Puede surgir como consecuencia de la acción de división de un inmueble en régimen de copropiedad. El artículo 401 del CC, párrafo segundo, nos indica que si la copropiedad recae sobre un edificio cuyas características los permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus anejos.

También puede nacer como consecuencia de un negocio jurídico unilateral, cuando el propietario de un edificio lo divide en pisos y locales. Es el supuesto del promotor inmobiliario que construye un edificio y, una vez hecho, divide el edificio en pisos y locales perfectamente identificados a través del otorgamiento de una escritura pública de propiedad horizontal, que sirve de título constitutivo de dicha propiedad.

En otras ocasiones el régimen surge como consecuencia de un negocio jurídico plurilateral, cuando por ejemplo el edificio se construye por una cooperativa de propietarios o por un grupo de copropietarios, en cuyo caso todos ellos concurren al otorgamiento del título de constitución de la comunidad. O cuando un edificio está dividido horizontalmente pero sin

constituir el régimen de propiedad horizontal y todos los interesados en el edificio acuden a otorgar la correspondiente escritura de división horizontal del mismo.

Encuentra su regulación en el artículo 5 de la LPH, y según éste, dicho título constitutivo tendrá el siguiente contenido:

Describirá el edificio en su conjunto, así como los servicios e instalaciones con los que cuente, los distintos pisos o locales del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, asignándoles un número correlativo, expresando su extensión, linderos, planta en la que se hallaren y los anejos a ellos, como garaje, buhardilla, sótano o trastero. A tal sentido, debemos tener en cuenta y cito el artículo 8.4 y 8.5 de la Ley Hipotecaria:

“Cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo.

Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial.

Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

Cuarto.—Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo, escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán además aquellas reglas contenidas en el título y en los estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales.

Quinto.—Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen.”

Así mismo, deberá fijar la cuota de participación que corresponde a cada piso o local. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma

racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. Podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. A tal sentido, es importante poner de manifiesto que la modificación del título constitutivo requiere la unanimidad de todos los miembros de la comunidad en régimen de propiedad horizontal.

## **CAPÍTULO I**

### **ELEMENTOS PRIVATIVOS Y ELEMENTOS COMUNES DENTRO DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Cuando un edificio se halla dividido en régimen de Propiedad Horizontal se distinguen en el mismo las partes privativas de cada propietario, constituidas por los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente atribuidos a cada uno con carácter exclusivo, de las partes comunes necesarias para el adecuado uso y disfrute de las mismas, cuya propiedad se adscribe, como anejo inseparable, a la de aquéllas, siguiendo el artículo 396 del Código Civil y artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.

#### **1.1-La convivencia en relación con el uso y disfrute de los elementos privativos**

##### *1.1.1- En general*

<sup>4</sup>El derecho de propiedad exclusiva sobre los elementos privativos que corresponde al dueño de un piso local en régimen de Propiedad Horizontal recae, según el artículo 3.1.a) LPH, sobre un espacio que ha de reunir dos notas: estar suficientemente delimitado y ser susceptible de aprovechamiento independiente.

La susceptibilidad de aprovechamiento independiente se exige ya en el artículo 396.1 CC para qué pisos y locales o partes de ellos puedan ser objeto de propiedad separada, así como en el artículo 1.II LPH, cuando regula lo que debe considerarse como local a los efectos de la Ley especial. En la práctica este requisito ha de tenerse en cuenta tanto cuando, al constituirse el régimen de Propiedad Horizontal, hay que definir los espacios que conformarán los elementos privativos, como cuando, ya en funcionamiento dicho régimen, pretende alterarse la estructura o configuración física del edificio para crear nuevas partes privativas como, por ejemplo, dividiendo un piso o local.

En el artículo 396 del Código Civil y el artículo 1 de la Ley de Propiedad horizontal el legislador parte de que el aprovechamiento independiente es posible cuando el espacio en cuestión cuenta con salida a un elemento común o a la vía pública. Sin embargo, la doctrina científica haciéndose eco de la RDGRN de 16.9.1967 ha subrayado la importancia de que se trate, no solo de una unidad física, sino también de una unidad económica independiente, atendiendo a concepciones funcionales derivadas del tráfico; por tanto, la circunstancia puramente física de tener salida propia a elemento común o a vía pública puede no bastar para considerar un espacio como elemento privativo, y así, la citada resolución no admitió como unidad seis plantas y media de un edificio de siete, que pretendía constituirse en régimen de Propiedad Horizontal dividido en tres fincas, los dos bajos y todo lo demás.

Para ser posible objeto de propiedad separada, el espacio es extensible de aprovechamiento independiente ha de estar, además, suficientemente delimitado, tal y como exige el artículo 3 de la Ley de Propiedad horizontal, a fin de poder determinar exactamente los límites de aquel aprovechamiento. En relación con esto, el artículo 5 LPH exige que el título constitutivo describa, además del inmueble en su conjunto, cada uno de sus pisos o locales, expresando su extensión, linderos y planta en que se hallen.

---

<sup>4</sup> Hernández Orbezo, Ainhoa (2007). Estatutos. Elementos Comunes y Privativos. Derechos y Obligaciones de los Propietarios. (Volumen 4). Aranzadi

La delimitación suficiente no presupone necesariamente una tabicación del espacio, pudiendo va a estar en ciertos casos la existencia de líneas en el suelo definiendo sus<sup>5</sup> contornos, el ejemplo más claro sería el de las plazas de garaje. En cambio, a los efectos que aquí interesan no bastaría la simple fijación en un espacio de cuotas indivisas que llevan implícito el uso exclusivo de una porción abstracta de la superficie total de aquel, así lo he reiterado en diversas resoluciones la DGRN, en relación con garajes cuyo aprovechamiento estaba organizado de dicha manera, según la DGRN las cuotas indivisas sobre un local garaje que llevan consigo el uso de una plaza que solo se identifica por un simple número no pueden ser calificados jurídicamente como fincas independientes dentro de un nuevo régimen de su Propiedad Horizontal constituido sobre dicho local...; de conformidad con los artículos 396 y 401 del Código Civil, 3 de la Ley de Propiedad horizontal y 8 de la Ley Hipotecaria, para que pueda hablarse de propiedad separada en un régimen de Propiedad Horizontal, no basta con definir una cuota abstracta dentro del todo, sino que se precisa además la delimitación suficiente de un espacio susceptible de aprovechamiento independiente sobre el que se proyecta ese derecho singular y exclusivo de propiedad, y en cuyo goce se concreta esa participación abstracta.

El derecho singular exclusivo de propiedad recae también según el artículo 3 LPH, sobre los elementos arquitectónicos e instalaciones, aparentes o no, comprendidos dentro de sus límites y que sirvan exclusivamente al propietario. En sentido parecido, el artículo 396 del Código Civil, al enumerar las instalaciones comunes del edificio que son objeto de copropiedad, matiza que lo son hasta la entrada del espacio privativo, una vez dentro de él, y sirviendo exclusivamente al dueño de ese espacio, se consideran a sí mismo de su propiedad, siendo consiguientemente de su cargo los gastos derivados de su mantenimiento, conservación y reparación, así como la obligación de reparar los daños causados a otras personas por su defectuoso estado. Así mismo, deberá considerarse común a todos los condueños tanto la parte de instalación que, aún siendo para el servicio de un espacio privativo, se halla fuera de sus límites, cómo cualquier elemento o instalación que, aún situado dentro de una parte privativa, no sirvan exclusiva a su dueño, como por ejemplo los muros de sustentación.

Estos aspectos mencionados se basan en varios preceptos que establecen serias restricciones en el disfrute de las unidades privativas, de acuerdo con lo que anticipa la Exposición de

---

<sup>5</sup> Hernández Orbegozo, Ainhoa (2007). Estatutos. Elementos Comunes y Privativos. Derechos y Obligaciones de los Propietarios. (Volumen 4). Aranzadi

Motivos de la Ley especial, que nada más señalar que los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de actuación, matiza: con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuánto para el interés general, subrayando poco después como íntimamente unidos a los derechos de disfrute, aparecen los deberes de igual naturaleza. En este sentido son de destacar las limitaciones que resultan del artículo 7 LPH, a propósito de las alteraciones que los propietarios pueden llevar a cabo en sus pisos o locales, y las actividades que pueden desarrollar en ellos; del propio artículo 7.2 LPH y del artículo 5.III LPH deriva así mismo la posibilidad de restringir, mediante previsión en el título constitutivo o en los estatutos de la comunidad y dentro del debido respeto a la ley, las facultades de goce del propietario; y aunque sea jurisprudencia constante del TS y doctrina de la DGRN las restricciones no pueden presumirse y que han de ser objeto de una interpretación restrictiva, con todo, pueden suponer un importante recorte de las posibilidades de disfrute del propietario.

A las limitaciones del mencionado artículo 7 de la Ley de Propiedad horizontal hay que añadir las que resultan de algunas de las obligaciones que el artículo 9.1 LPH impone a los propietarios; así, la de respetar las instalaciones o elementos comunes situados en su piso o local, consentir en él las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres precisas para la creación de servicios comunes de interés general válidamente acordados, así como permitir la entrada en su piso local a los efectos previstos en las reglas anteriores y para garantizar la debida conservación de su propio espacio y sus instalaciones privativas, en términos que no ocasionen daños a los demás propietarios.

#### *1.1.2.- Régimen de autorizaciones y comunicaciones*

A efectos de delimitar los actos que pueden y no pueden llevar a cabo los propietarios y demás usuarios en relación con los elementos privativos, procedo a analizar el régimen de autorizaciones y comunicaciones de la Comunidad. Se encuentra regulado en los arts. 9 (apartados h e i), 16 17 y 18 LPH, y establece las comunicaciones que deben realizar los propietarios, como el cambio de titularidad de la vivienda o local, los casos en los que éstos deben obtener autorización previa de la comunidad para realizar ciertos actos, así como las normas para la convocatoria, celebración y adopción de acuerdos en las asambleas de propietarios y la impugnación de éstos ante los Tribunales.

Así, el artículo 9.1.h) LPH establece la obligación de los propietarios de comunicar su domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones relacionadas con la comunidad. En caso de no realizar esta comunicación, se considerará que el domicilio para citaciones y notificaciones es el piso o local perteneciente a la comunidad. Esta disposición busca asegurar que los propietarios reciban adecuadamente la información relevante de la comunidad.

En caso de que sea imposible realizar una citación o notificación en el domicilio indicado, el artículo establece que se considerará realizada mediante la colocación de la comunicación en el tablón de anuncios de la comunidad o en un lugar visible de uso general habilitado al efecto. Esta forma de notificación debe ser diligenciada con la fecha y motivos correspondientes, y cuenta con plenos efectos jurídicos en un plazo de tres días naturales. Esta disposición busca garantizar la efectividad de las comunicaciones, incluso en situaciones en las que no sea posible notificar personalmente al propietario.

El artículo 9.1.i) LPH establece la obligación de los propietarios de comunicar el cambio de titularidad de la vivienda o local a la comunidad, mediante cualquier medio que permita tener constancia de su recepción. En caso de incumplimiento de esta obligación, el propietario anterior seguirá siendo responsable de las deudas con la comunidad que se generen posteriormente, de manera solidaria con el nuevo titular. Sin embargo, esta responsabilidad no se aplicará si los órganos de gobierno de la comunidad tienen conocimiento del cambio de titularidad por otros medios o por actos concluyentes del nuevo propietario, o si la transmisión es notoria. Esta disposición busca asegurar que la comunidad tenga conocimiento de los cambios de titularidad y que no se generen situaciones de incertidumbre jurídica respecto a las deudas de la comunidad.

Es importante destacar que las normativas específicas de cada comunidad autónoma pueden establecer regulaciones adicionales en materia de autorizaciones y comunicaciones en la propiedad horizontal. Por lo tanto, es recomendable consultar la legislación autonómica correspondiente para obtener información detallada sobre las regulaciones específicas en cada caso.

Dicho régimen de autorizaciones y comunicaciones también encuentra su regulación en los artículos 16 y 17 de la LPH, que establece que los propietarios que deseen realizar obras o modificaciones en su vivienda o local que afecten a elementos comunes o a la estructura del edificio deberán obtener la autorización previa de la comunidad de propietarios. Así mismo,

el art. 16 LPH establece las normas para la convocatoria, celebración y adopción de acuerdos en las asambleas de propietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

En primer lugar, el art. 16 LPH establece que la convocatoria de las Juntas puede ser realizada por el presidente de la comunidad o, en su ausencia, por los promotores de la reunión. Se debe indicar claramente los asuntos a tratar, así como el lugar, día y hora de la reunión en primera o segunda convocatoria. Las citaciones deben realizarse de acuerdo con los requisitos establecidos en el artículo 9 de la ley.

En segundo lugar, se establece que la convocatoria debe incluir una lista de propietarios que estén en deuda con la comunidad y se advierte sobre la privación del derecho de voto en caso de que se cumplan los supuestos establecidos en el artículo 15.2.

En tercer lugar, se establece que cualquier propietario tiene el derecho de solicitar que la Junta de propietarios estudie y se pronuncie sobre cualquier tema de interés para la comunidad. Para ello, debe enviar un escrito al presidente, especificando claramente los asuntos que desea que se traten, y estos serán incluidos en el orden del día de la siguiente Junta.

En cuarto lugar, se establece que si en la primera convocatoria de la Junta no asiste la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación, se procederá a una segunda convocatoria sin necesidad de un quórum mínimo.

En quinto lugar, se establecen los plazos para la convocatoria de la Junta. La Junta ordinaria anual debe ser convocada con al menos seis días de antelación, mientras que para las juntas extraordinarias se realizará la convocatoria en el plazo que sea posible para que llegue a conocimiento de todos los interesados. Además, se menciona que la Junta puede reunirse válidamente incluso sin la convocatoria del presidente, siempre y cuando asistan todos los propietarios y se tome la decisión de reunirse.

En cuanto al citado art. 17 LPH, éste establece que la instalación de infraestructuras comunes para servicios de telecomunicación, adaptaciones existentes, sistemas de energías renovables o infraestructuras para nuevos suministros energéticos colectivos puede ser acordada por un tercio de los propietarios que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación. Además, se establece que los costos de instalación y mantenimiento de estas infraestructuras no pueden ser repercutidos en aquellos propietarios que no hayan votado a favor del acuerdo, a menos que soliciten posteriormente el acceso a los servicios correspondientes.

En segundo lugar, establece que la realización de obras o servicios comunes para suprimir barreras arquitectónicas o instalar ascensores requiere el voto favorable de la mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación. Además, se especifica que la comunidad estará obligada a pagar los gastos de estas obras, incluso si el importe excede de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

En tercer lugar, establece que el establecimiento o supresión de servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros servicios de interés general requiere el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Este mismo régimen se aplica al arrendamiento de elementos comunes sin uso específico y al establecimiento o supresión de equipos o sistemas para mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble.

En cuarto lugar, establece que ningún propietario puede exigir instalaciones, servicios o mejoras no necesarios para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, a menos que se adopte un acuerdo válido con el voto favorable de las tres quintas partes de los propietarios que representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. En este caso, los propietarios disidentes no estarán obligados a pagar ni se modificará su cuota, a menos que decidan participar en las ventajas de la innovación.

En quinto lugar, establece que la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en plazas individuales de garaje solo requiere una comunicación previa a la comunidad, y los costos correrán a cargo de los interesados directos en la instalación.

Además, dicho artículo establece las reglas de mayoría necesarias para la validez de los acuerdos en la Junta de propietarios. Los acuerdos no regulados expresamente en el artículo requerirán la unanimidad de los propietarios que representen el total de las cuotas de participación, mientras que para los demás acuerdos bastará la mayoría del total de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.

Así mismo, debemos tener en cuenta a efectos del régimen de autorizaciones y comunicaciones el artículo 18 LPH, que nos habla sobre la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios ante los Tribunales, y manifiesta que serán impugnables los siguientes acuerdos:

Aquellos que sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.

Aquellos que resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

Y los acuerdos que supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Y prosigue:

“Estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.”

“ La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.”

“La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios.”

A tal sentido, resulta interesante traer a colación la STS 613/2013 de 22 Octubre, dicha Sentencia relaciona el tema que nos atañe con el art. 18.2 LPH y además en ella el Tribunal Supremo sienta doctrina al respecto:

El origen del litigio se encuentra en la demanda formulada por varios propietarios solicitando de declaración de nulidad de dos acuerdos comunitarios. En uno de ellos se liquidaba la deuda de los demandantes con la comunidad conforme al sistema de distribución de gastos aprobado en juntas de propietarios anteriores mediante acuerdos que no fueron anulados o suspendidos cautelarmente en su eficacia. En el otro se eximía del pago de las obras de bajada del ascensor a cota cero a los propietarios de los bajos "bien entendido que el coeficiente de los dos bajos que asciende a 12% será asumido por las viviendas".

Las sentencias de instancia desestimaron la demanda por considerar aplicable el requisito de procedibilidad previsto en el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, esto es, por no estar los demandantes al corriente de las deudas vencidas con la comunidad ni haberlas

consignado, sin que fuese aplicable la excepción a este requisito recogida en dicho artículo, esto es, que los acuerdos impugnados se refiriesen al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

El Tribunal Supremo estima en parte el recurso de casación formulado por los demandantes y considera incorrecta la desestimación de la impugnación del segundo de los mencionados acuerdos pues en él se alteraban las cuotas de participación en los gastos comunes, de modo que su impugnación estaba exenta de cumplir el requisito de procedibilidad.

Tras ello la Sala fija la siguiente doctrina jurisprudencial: “Cuando el art. 18.2 LPH excepciona de la obligación de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 entre los propietarios, se incluyen en el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el art. 5.2 LPH sino también los demás acuerdos de la junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción la impugnación de cualquier acuerdo que afecte al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de la comunidad, en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo (art. 5.2 LPH) o el "especialmente establecido" en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia.”

### *1.1.3- Obras en los elementos privativos*

En cuanto a las obras en los elementos privativos dentro de la Comunidad, existen ciertas restricciones que deben tenerse en cuenta. En primer lugar, el propietario tiene derecho a realizar obras de conservación y mejora en su elemento privativo sin necesidad de autorización previa de la Comunidad de Propietarios. Sin embargo, en el caso de obras que afecten a elementos comunes o puedan afectar a la estructura del edificio, será necesario obtener la autorización previa de la comunidad, aunque, encontramos ciertas excepciones recogidas en la Jurisprudencia que más abajo trataremos.

Además, la realización de obras en los elementos privativos no puede perjudicar los derechos de otros propietarios o afectar a la estética o seguridad del edificio. Por ejemplo, no se puede realizar una obra que modifique la fachada del edificio sin autorización previa, ya que esto podría afectar negativamente a la estética y la armonía del conjunto.

Por otro lado, es importante tener en cuenta que las obras en los elementos privativos pueden generar ruidos y molestias a otros propietarios, por lo que es recomendable informar a la comunidad de propietarios con antelación sobre la realización de éstas.

Resulta importante tomar en consideración que cada comunidad de propietarios puede establecer sus propias normas y procedimientos para la realización de obras en los elementos privativos a través de los Estatutos y las normas internas, siempre que no vayan en contra de lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

En resumen, en el régimen de Propiedad Horizontal, los propietarios tienen cierta libertad para realizar obras en sus elementos privativos, pero deben tener en cuenta las restricciones establecidas para proteger los derechos y la seguridad del conjunto de propietarios.

En este sentido, debemos traer a colación las, STS 20 de octubre de 2008 , con cita a su vez de la STS de 20 septiembre 2007 , que reconoce que el titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo, dada la concepción del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan. (Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12ª, Sentencia 143/2011 de 4 Mar. 2011, Rec. 737/2009)

Las obras realizadas en los elementos privativos de la propiedad horizontal están reguladas en el artículo 7.1 de la LPH. Este artículo establece las normas para la realización de obras por parte de los propietarios en sus elementos privativos, incluyendo las restricciones y requisitos necesarios para su ejecución:

“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.”

Además, el artículo 10 de la misma Ley establece la necesidad de obtener la autorización de la comunidad de propietarios para realizar obras que afecten a elementos comunes o a la estructura del edificio, o que puedan afectar negativamente a otros propietarios o a la estética y seguridad del edificio.

Este artículo tiene como objetivo proteger los intereses de la comunidad de propietarios, ya que las obras en elementos privativos pueden afectar al conjunto del edificio y a la convivencia entre los vecinos. La autorización previa de la comunidad de propietarios permite que se evalúen las posibles consecuencias de las obras y se adopten medidas para minimizar su impacto.

Es importante destacar que la autorización no se limita a una simple formalidad, sino que la comunidad de propietarios puede establecer ciertas condiciones o requisitos para la realización de las obras, como por ejemplo la obligación de contratar a un profesional cualificado, la necesidad de presentar un proyecto detallado o la obligación de adoptar medidas para minimizar los ruidos y molestias a otros propietarios.

El artículo 10 también establece que en caso de que las obras en elementos privativos afecten a elementos comunes, el propietario deberá asumir el coste de su reparación y mantenimiento. Esto significa que el propietario que realiza las obras no puede transferir a la comunidad de propietarios la responsabilidad de su mantenimiento y reparación.

Haciendo referencia a la indicada autorización previa por parte de la Comunidad de Propietarios, y entre otros, al artículo 10.e) LPH, encontramos la SAP Madrid 143/2011 de 4 de marzo:

El presente recurso de apelación dimana de la acción ejercitada por D. Juan Carlos y D<sup>a</sup> Margarita contra Blue Star Sección Hostelería, SL, instando que se declare la ilegalidad de la planta altillo construida en el local de la demandada y del hueco abierto en fachada, condenando a la demandada a la demolición de la planta altillo y al cierre del hueco abierto en la fachada. Dicha demanda que fue estimada parcialmente en la Instancia, condenado sólo al cierre del hueco abierto en fachada y desestimando el resto de las pretensiones.

Pues bien, la Audiencia Provincial de Madrid manifiesta lo siguiente:

“Respecto a la alegación sobre el aumento de edificabilidad que supondría la construcción de la planta altillo en el local de los demandados, los recurrentes parecen confundir lo que es la división material de la división jurídica, distinción asentada por la Jurisprudencia desde hace tiempo. En este sentido debe citarse la STS de 20 de diciembre de 1989 , que señala "si bien es cierto que el párrafo 2.º del art. 8 requiere la aprobación de la Junta de Propietarios para la división material de los pisos o locales, también lo es que, como claramente se deduce del tenor literal del precepto, ello sólo será necesario cuando, por atribuirse los pisos o locales resultantes de la división a propietarios diferentes, se produzca una alteración de las cuotas de participación, supuesto en el que es procedente la fijación de cuotas nuevas de participación para los pisos reformados, pero no cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, ambos locales quedaron en manos del mismo y anterior propietario, lo que hace innecesaria la fijación. de nuevas cuotas" y dado que, como a su vez precisa la STS de 19 de diciembre de 2008 , la diferencia entre la división material y la jurídica resulta sustancial, señalando esta resolución que, a los efectos de la primera división mencionada, "no interviene la normativa de la propiedad horizontal y no aparece inconveniente alguno para que el dueño de un piso o local separe materialmente su propiedad, coloque tabiques y distribuya su uso", a diferencia de la división jurídica donde "la pretensión del titular es la de que un piso o local pase a ser dos, tres o más, con desaparición de la cuota de propiedad inicial y asignación de otras diferentes" y "se necesita del acuerdo unánime de la Junta de Propietarios, ya que se considera que existe modificación del Título.”

Efectivamente a la vista de la doctrina transcrita, no existe en el local, división jurídica alguna, que propicie el aumento de edificabilidad denunciado, implicando una modificación de los porcentajes y cotas de participación. Aquí lo único que ha habido, es una distribución física del espacio del local, consolidándose el uso del espacio que se define como altillo, y dándole un nuevo uso como comedor. Cambio de uso para el que no se necesita en modo alguno autorización comunitaria, pues la configuración espacial del local sigue siendo la misma, independientemente de su división y distribución física, de la que puede disponer el propietario en función de lo que sea más conveniente a sus intereses.

Resulta importante reseñar, respecto al alegato referido a la ilegalidad del altillo al no aparecer descrito en el título constitutivo, que igualmente el TS en sentencia de 23 de febrero 2006 considera "que la mera descripción del inmueble no supone limitación del uso o de las facultades dominicales, pues para ello deviene necesaria una cláusula o regla precisa y concreta, con obligación para los comuneros de su cumplimiento, ya que la mera descripción del uso y destino del edificio no supone por sí misma ninguna limitación".

En cuanto al hueco abierto en la fachada del edificio, la Jurisprudencia mayoritariamente viene abogando acerca de posibles alteraciones o modificaciones en elementos comunes que resulten necesarias para un adecuado uso de los elementos privativos por parte de los propietarios, una interpretación de la norma, conforme con el criterio del artículo 3 del Cc., esto es, adaptada a la realidad social del tiempo en que el precepto debe ser aplicado, permite considerar innecesaria la autorización de la Comunidad cuando la alteración sea mínima, no cause daño a la Comunidad ni a ningún propietario y sea conforme con las exigencias técnicas del momento.

El presente problema en torno a dicho hueco, queda reducido a la estética, pues no se acredita que afecte a la seguridad o estabilidad del hueco abierto para la admisión de aire ni para su expulsión del edificio, ni tampoco se ha probado que exista un perjuicio por ruidos o por contaminación al demandante.

En consecuencia, y siguiendo el criterio que ya siguió en su momento la presente Audiencia Provincial en fecha 9-4-2010, se concluye que esos elementos constructivos y de ornato no contravienen el régimen.

Por otro lado, en materia de obras de acondicionamiento de locales, como, por ejemplo, salida de humos por el patio interior a través de una chimenea que parte de la cocina de un restaurante, la doctrina jurisprudencial se resume de la siguiente manera:

Debe evitarse que una aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal sobre la modificación de elementos comunes impida a los titulares y arrendatarios de los locales la explotación normal de un negocio.

Hay un límite objetivo que viene configurado por las siguientes circunstancias: la obra que afecte a los elementos comunes debe ser necesaria para el desarrollo de la actividad comercial y su realización no puede menoscabar o alterar la seguridad del edificio o su estructura general, ni perjudicar los derechos de otros propietarios. Si menoscaba o altera, se necesita la autorización previa de la Junta de propietarios. Si el título constitutivo autoriza las obras, ha de estarse a lo que establece el título constitutivo y no habrá cuestión.

## **1.2.- Actividades ilícitas, molestas, peligrosas, insalubres, nocivas**

*Actividades ilícitas*

<sup>6</sup>Nos encontramos ante un nuevo concepto, el de ilicitud, siguiendo la línea marcada de la LAU, donde incluyó entre las causas de resolución del artículo 27, a la vez que se ha hecho desaparecer la inmoralidad, concepto muy difícil de catalogar actualmente.

Habrà ilicitud si la actividad o el negocio que se desarrolla en el piso o local está prohibido por las leyes administrativas, civiles o penales. En otro caso, por mucho que repugne a la Comunidad, podemos considerar que si no se produce esa repetida ilicitud no se podrá aplicar las sanciones correspondientes salvo que a la vez sea molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

*Actividades insalubres, nocivas y peligrosas*

Todos estos enunciados son similares en cuanto al perjuicio que pueden ocasionar a la finca o a cualquier propietario, de hecho, dichas actividades se encuentran en el reglamento de 30 de noviembre de 1961, que solo sigue vigente en caso de que las respectivas comunidades autónomas y ayuntamientos no tengan normativa propia. Se considera que no debe descartarse totalmente que pueda ser sancionada una actividad por la comunidad, acudiendo a la vía judicial por ser perjudicial para el inmueble y sus vecinos, aunque cumpla con las normas de tipo administrativo, por lo menos en situaciones objetivas donde la actitud del propietario sea contraria a un comportamiento mínimo de respeto para el resto de los comuneros.

No es posible establecer una relación de los supuestos en que una actividad puede ser considerada nociva e insalubre o peligrosa, puesto que cada caso necesita de un tratamiento singular dependiendo de la situación real. En términos generales, la actividad será considerada nociva si sus propias instalaciones o material interno suponen riesgo para la estructura del inmueble, sus servicios, elementos comunes o privados, si efectivamente existe posibilidad de explosiones, incendios etc; también puede ser insalubre cuando se den las circunstancias de emanaciones de humo, de depósito de materias que produzcan malos olores o por falta de limpieza e higiene.

---

<sup>6</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14ª edición). Colex

*Actividades molestas*

En cuanto a la calificación de una actividad como molesta, al no existir una definición legal como tal, debemos acudir a lo establecido en la SAP de Madrid N° 90/2018 de 13 de marzo que establece "Para la SAP de Murcia, Sección 5ª, núm. 459/2012 de 18 diciembre, a los efectos de determinar qué debe entenderse como actividad molesta, hay que acudir a los criterios jurisprudenciales y en tal sentido, la SAP de Asturias, Sección 7ª, de 4 de enero de 2002 las define como: aquellas que suponen unas molestias superiores a las que vienen impuestas por la relación de vecindad; esto es, más allá de los límites tolerables y asumibles por la comunidad por ser contrarios a la buena disposición de las cosas para el uso normal que ha de hacerse de aquellas; impidiendo a los demás propietarios el adecuado uso de los elementos comunes y de sus derechos", añadiendo a continuación que con dichas actividades se perturba, en el orden de convivencia, el corriente desenvolvimiento de las relaciones sociales, y se excede de lo tolerable el normal ejercicio de las normas de convivencia dificultándose a los demás comuneros el ejercicio de sus derechos (el correcto uso y disfrute de sus viviendas y del inmueble)... En la necesidad de una mayor concreción, siguiendo a la SAP de Málaga, Sección 6ª, de 19 de noviembre de 2010, una actividad puede ser conceptuada de molesta en ella cuando concurren los siguientes requisitos: i) Que la actividad se dé dentro del inmueble (en cualquier parte del mismo), no en el exterior (a no ser que tenga su origen en el interior); ii) La calificación de una actividad como incómoda o molesta no ha de hacerse apriorísticamente, y sólo por las características generales de la misma sino atendiendo al modo de realizarse en cada caso concreto.

Además, la ley actual supedita que dichas actividades sean las que contravienen las disposiciones generales del Estado, y por supuesto a cualquier disposición autonómica o municipal. Se reitera que, si hay incumplimiento de normas administrativas, debería ser el órgano correspondiente el que actuará y obligará al cese o cierre de la actividad, pero la actuación de la administración no es tan eficaz y en muchas ocasiones obliga a la comunidad a acudir al auxilio judicial. Véanse las resoluciones de los Tribunales Superiores de Justicia de Aragón de 21 de diciembre de 2005, De Cataluña de 20 de enero de 2006 y de Valencia de 14 de mayo de 2009, que pueden marcar una línea sancionando al ayuntamiento con la indemnización económica a un propietario que no ha podido usar con normalidad su piso local porque la autoridad administrativa no adoptó las medidas correspondientes para evitar la emisión de ruidos. Incluso, caben sanciones penales por una actuación reiterativa y en tal sentido se pronuncia la sentencia del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2007.

<sup>7</sup>¿Cabría la prohibición y sanción de la comunidad aún sin contravenir normas administrativas? La contestación es positiva, pues ninguna ordenanza municipal o disposición similar contempla el hecho de que, por ejemplo, un propietario tire desperdicios a los pisos inferiores, que incumpla sistemáticamente los acuerdos sobre el uso de elementos comunes, que ensucia el ascensor o que su comportamiento es realmente contrario a cualquier norma cívica.

Conviene señalar también que la actividad molesta tiene que ser dentro de la finca, no externamente. Por ejemplo, ¿Sería posible que a un bar que tiene una terraza en la acera fuera del espacio común, se le pueda prohibir el ejercicio de la actividad cuando los ruidos se producen en la vía pública y no en el local? En principio no, toda vez que se está desarrollando en terreno ajeno, pero con criterio finalista es de esperar que los tribunales que todavía no se han pronunciado sobre este particular caso, apliquen una interpretación extensiva para amparar a la comunidad.

Dentro de las comentadas actividades molestas, cabe destacar uno de los mayores y repetitivos problemas que se plantean en una convivencia vecinal en el régimen de propiedad horizontal, el cual ha sido objeto de reiterada jurisprudencia, los ruidos. En tal sentido, se pronuncia la SAP Badajoz 1007/2021 de 22 diciembre:

“Como tiene dicho el Tribunal Constitucional, los derechos a la integridad física y moral, a la intimidad personal y familiar y a la inviolabilidad del domicilio han adquirido también una dimensión positiva en relación con el libre desarrollo de la personalidad, orientada a la plena efectividad de estos derechos fundamentales. Habida cuenta de que la Constitución no consagra derechos meramente teóricos o ilusorios, sino reales y efectivos, resulta imprescindible asegurar su protección no sólo frente a las injerencias tradicionales, sino también frente a los riesgos que puedan surgir en una sociedad tecnológicamente avanzada.

Producto de las necesidades de la sociedad actual fue la aprobación de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En su exposición de motivos, se reconoce que el ruido en su vertiente ambiental no ha sido tradicionalmente objeto de atención preferente en la normativa protectora del medio ambiente. El mandato constitucional de proteger la salud y el medio ambiente conlleva la protección frente a la contaminación acústica.

---

<sup>7</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14<sup>o</sup> edición). Colex

El propio Tribunal Europeo de Derechos Humanos ha puesto coto a este tipo de contaminación ambiental esgrimiendo para ello el derecho a la intimidad personal y familiar. Conocida es su sentencia de 9 de diciembre de 1994, asunto López Ostra, en la que se condenó a España. En dicha resolución, el tribunal europeo resolvió que, en determinados casos de especial gravedad, ciertos daños ambientales aun cuando no pongan en peligro la salud de las personas, pueden atentar contra su derecho al respeto de su vida privada y familiar, privándola del disfrute de su domicilio, en los términos del art. 8.1 del Convenio de Roma. También el TEDH, en su sentencia de 16 de enero de 2018, condenó a España por las molestias sufridas por un ciudadano por culpa del ruido, al comportar una continua vulneración de su vida privada. El tribunal insistió en que el Convenio de Roma trata de proteger derechos efectivos, no meramente teóricos.

El ruido puede llegar a representar un factor psicopatógeno y una fuente permanente de perturbación de la calidad de vida de los ciudadanos. Así lo resaltan las directrices marcadas por la Organización Mundial de la Salud. En ellas se ponen de manifiesto las consecuencias que la exposición prolongada a un nivel elevado de ruidos tiene sobre la salud de las personas (deficiencias auditivas, apariciones de dificultades de comprensión oral, perturbación del sueño, neurosis, hipertensión e isquemia), así como sobre su conducta social (en particular, reducción de los comportamientos solidarios e incremento de las tendencias agresivas).

Con relación al ruido en viviendas y alojamientos, las directivas de la Organización Mundial de la Salud señalan como efectos negativos más típicos del ruido la perturbación del sueño, el malestar y la interferencia con la palabra.

Y es que el domicilio es uno de los espacios que precisamente merecen una mayor protección frente a la contaminación acústica. El domicilio es un ámbito de la vida excluido tanto del conocimiento ajeno como de las intromisiones de terceros. Es donde los individuos, libres de toda sujeción a los usos y convenciones sociales, ejercen su libertad más íntima (sentencia 16/2004, de 23 de febrero, del Tribunal Constitucional). Se trata del lugar propio, reservado frente a la acción y el conocimiento de los demás y necesario para, según las pautas de nuestra cultura, mantener una calidad mínima de vida (sentencia 186/2000, de 10 de julio, del Tribunal Constitucional). En los supuestos en que, en un domicilio, la exposición al ruido pueda objetivamente calificarse como evitable e insoportable, se estará violando nada más y nada menos que un derecho fundamental, el derecho a la intimidad personal y familiar (sentencias 150/2011, de 29 de septiembre y 119/2001, de 24 de mayo, del Tribunal Constitucional).

Esto es, el ordenamiento jurídico consagra en cierto modo un derecho al silencio o, en otras palabras, un derecho contra el ruido.

El problema está en determinar el límite de tolerancia en las inmisiones acústicas. Resulta indudable que la jurisprudencia recurre con frecuencia a los valores máximos que las normas establecen para justificar la intolerabilidad de las que los sobrepasan. Ahora bien, el cumplimiento de las disposiciones administrativas no exonera de responsabilidad al autor de un daño cuando su mismo acaecimiento revela la insuficiencia de las medidas adoptadas en su cumplimiento para prevenir y evitar el resultado acaecido. Por tal motivo, cuando menos, los tribunales civiles aplican los niveles acústicos máximos aprobados por la Administración. Y es que no basta con cumplir la normativa administrativa aplicable. Además, hay que garantizar el necesario aislamiento acústico que haga posible el normal desenvolvimiento de una vida personal adecuada dentro del propio domicilio, sin tener que soportar niveles de sonido que perturben ese normal desenvolvimiento. Cuando hay ruido, la vida en las viviendas se hace realmente insoportable y, con independencia de los factores que hayan influido en su producción, los moradores de las viviendas son los que no han de sufrir sus desagradabilísimas consecuencias.”

La jurisprudencia ha declarado con absoluta reiteración la libertad de los derechos dominicales y la posibilidad que cada uno de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal pueda realizar cuantas actividades parezcan adecuadas sobre su inmueble, otorgándole las máximas posibilidades de utilización.

Ahora bien, la propiedad no es un derecho absoluto, tiene por supuesto sus limitaciones.

En principio, los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado. Eso sí, hay usos legalmente prohibidos y hay usos que los propios vecinos pueden limitar. En efecto, por razón de la buena convivencia y para salvaguardar los intereses comunes, los copropietarios pueden restringir los usos y pueden impedir cambios de destino. Eso sí, como es lógico, las cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades deben establecerse en atención al interés general de la propia comunidad.

En inmuebles residenciales cabe esperar comportamientos acordes con ese uso por parte de sus vecinos y de quienes con ellos se relacionan. La realización de actividades comerciales, aunque no sean nominalmente ilícitas, puedan resultar molestas, ofensivas o poco gratas para los vecinos. De ahí que la propia comunidad pueda restringir las actividades molestas.

Esas restricciones serán efectivas siempre y cuando estén recogidas en el título constitutivo o en su regulación estatutaria. Como indica la sentencia del Tribunal Supremo 728/2011, de 24 de octubre, las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa. Y la cobertura legal de todo ello es el artículo 7.2 LPH.

Finalmente, la decisión del tribunal fue que nos encontrábamos ante una actividad prohibida por la propia comunidad de propietarios, y sin lugar a duda, ante una actividad molesta en los términos del artículo 7.2 LPH.”

#### *Actividades prohibidas por el Estatuto*

<sup>8</sup>Parte de lo ya comentado es válido aquí, en el sentido de que la interpretación de cualquier cláusula estatutaria que impide la libertad del derecho dominical tiene que ser restrictiva, cómo reconoce la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de febrero de 2006. La diferencia es que las prohibiciones tienen normalmente menor discusión que las imposiciones dado que se deja claro que el propietario no puede utilizar el piso o local para determinado destino, pero sí para el resto, esto no puede confundirse con el hecho de que en el título conste que la finca cuenta con tantas viviendas, suponemos que las mismas no pueden ser destinadas a oficinas, despachos profesionales o cualquier supuesto similar tal y como señalan las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2010 y de 24 de octubre de 2011.

Otra cosa es que se haga clara mención a una determinada prohibición, a tal sentido es interesante la diferencia que hace el Tribunal Supremo en la sentencia de 23 de noviembre de 1995, entre el destino de vivienda y el de pisos, considerando las primeras como objeto solamente de morada, habitación, hogar y los segundos susceptibles de variado aprovechamiento. Esta distinta valoración se produce como consecuencia de que es la propia escritura hecha por los comuneros la que lo indica, y eso permite al alto tribunal entender así la voluntad de los otorgantes del título. Y lo mismo ocurre cuando se pretende instalar una consulta médica en la tercera planta, en contra de lo dispuesto en el propio Estatuto, según sentencia del Tribunal Supremo de 30 de septiembre de 2004.

No cabe de ninguna manera destinar el piso local a actividades que estén prohibidas en el Estatuto, con independencia de que resulten objetivamente molestas, insalubres inmorales o

---

<sup>8</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14<sup>o</sup> edición). Colex

peligrosas. Puede que no sea nada de ello, pero si hay prohibición en el título el propietario no tiene facultad para utilizar de esta manera su finca, arrendarla o cederla a terceros a los mismos fines, pues esta actuación sería contraria a la Ley y llevaría consigo la sanción correspondiente, como establece el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2004 y de 28 de febrero de 2007 en cuanto a la prohibición del ejercicio de la prostitución (actualmente es exclusivamente por el ruido o molestias, no por la actividad).

A tal sentido, cabe citar la Sentencia 1551/2021 de 2 dic. 2021 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, que versa sobre actividades prohibidas de prostitución. Se prueban situaciones muy variadas que pueden ser calificadas como dañosas para la finca o infractoras de las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Encontramos reiteradas quejas de los vecinos por las situaciones que se producen en el inmueble como llamadas intempestivas a los timbres, discusiones, voces a cualquier hora, trasiego de personas desconocidas y de todo tipo de forma continuada en el tiempo, llegando a encontrar orines en el ascensor y portal, sangre en el portal, escaleras y ascensor, todo ello con notable deterioro de los elementos comunes como consecuencia del uso inadecuado de los mismos. Se constata de las actas de la comunidad que la problemática generada por la actividad que se desarrolla en la vivienda de la demandada ha sido abordada en varias juntas de propietarios en las que ha estado presente la demandada, siendo constantes los requerimientos para que cesara en dicha actividad. Valoración de prueba testifical de los vecinos. Condena a la demandada a cesar de forma inmediata, y de modo definitivo, en la actividad de prostitución que se viene ejerciendo en el piso de su propiedad, con privación del derecho de uso de la vivienda durante el periodo de un año. Para fijar tal periodo se tiene en cuenta el número relevante de afectados por la actividad, y el largo período de tiempo durante el cual se vienen padeciendo los efectos negativos del desarrollo de la actividad. Legitimación activa de los demandados. La acción se entabla por varios propietarios de viviendas sitas en el mismo inmueble donde la demandada desarrolla la actividad cuestionada. Quedará facultado cualquiera de los propietarios para entablar a título individual la acción de cesación en interés propio.

Así mismo, nos encontramos con otra calificación de una actividad como molesta en la Sentencia 81/2023 de 8 Mar. 2023 de la Audiencia Provincial de Burgos:

Se ejercita la acción de cesación de inmisiones molestas respecto de un establecimiento de hostelería. Se recurre a una prueba de peritos para comprobar la existencia de desagradables y molestos olores procedentes del cocinado del bar que ocupa los bajos del edificio de la

comunidad de propietarios demandante, que salen al exterior, no es necesario acceder al interior del establecimiento, ni tampoco ser perito. Los olores a comidas procedentes del bar son calificados como molestos, ya que impiden abrir las ventanas de las viviendas, sobre todo en la época de verano o con velocidades de viento bajas. La instalación de extracción de humos de la cocina resulta insuficiente para evitar las inmisiones de olores molestas para los vecinos, que no tienen por qué soportar. Estimación sustancial de la demanda.

Una cuestión importante a tratar versa sobre las consecuencias jurídicas derivadas de las ya mencionadas actividades prohibidas y molestas. A tal sentido, resulta interesante traer a colación un <sup>9</sup> artículo de Vicente Magro Servet denominado “Consecuencias jurídicas de las actividades prohibidas y molestas y del incumplimiento de las normas de régimen interno en la propiedad horizontal”.

Dicho artículo aborda los requisitos para ejercer la acción establecida en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, a modo de comentario, el citado artículo aborda los siguientes puntos clave:

El objeto de la Ley de Propiedad Horizontal abarca diversas prohibiciones y regulaciones destinadas a preservar el buen funcionamiento y la convivencia en las comunidades de propietarios. En primer lugar, se prohíben las actividades que vayan en contra de los Estatutos, es decir, aquellos actos que contradigan las normas establecidas en la comunidad. Además, se prohíben las actividades que causen daños a la finca, buscando proteger su integridad y conservación. Asimismo, se prohíben las actividades que contravengan disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, con el propósito de mantener un entorno seguro y libre de molestias para los residentes.

En relación con las actividades prohibidas, es importante tener en cuenta que las prohibiciones estatutarias deben ser interpretadas de manera restrictiva, es decir, deben entenderse en un sentido estricto y preciso. Si los estatutos no prohíben específicamente una actividad, se permite su ejercicio, ya que solo las actividades expresamente prohibidas están sujetas a restricciones. No obstante, es importante señalar que algunas prohibiciones estatutarias desproporcionadas pueden considerarse abusivas por los tribunales, lo que

---

<sup>9</sup> MAGRO SERVET, Vicente. “Consecuencias jurídicas de las actividades prohibidas y molestas y del incumplimiento de las normas de régimen interno en la propiedad horizontal”. Diario La Ley, N° 7476, Sección Doctrina, 27 de Septiembre de 2010, Año XXXI, Ref. D-284, LA LEY

implica que se debe analizar la proporcionalidad de las restricciones establecidas en los estatutos.

En cuanto a los requisitos subjetivos para tomar medidas, el presidente de la Comunidad tiene la facultad de actuar por sí mismo o a petición de un comunero. Antes de emprender acciones legales, es necesario realizar un requerimiento fehaciente al infractor, notificándole la prohibición y estableciendo un plazo para que cese en la actividad prohibida. Es importante destacar que, en caso de arrendamientos, el presidente puede actuar sin necesidad de solicitar el permiso del propietario, lo que facilita la toma de medidas rápidas y eficaces.

En relación con la legitimación pasiva, es fundamental dirigir el requerimiento al infractor, ya sea propietario u ocupante de la vivienda o local. En el caso de arrendamientos, se recomienda realizar el requerimiento tanto al propietario como al arrendatario, de manera que ambas partes estén debidamente informadas y puedan tomar las medidas necesarias para corregir la situación.

En cuanto a la intervención de la junta de propietarios, si el infractor no cesa en la actividad después del requerimiento, se convoca a una reunión de la Junta de Propietarios. En esta reunión, se solicita la autorización de la junta para que el presidente ejerza la acción de cesación correspondiente. Es importante establecer un plazo adecuado para que el requerimiento sea atendido por el infractor. En caso de que la junta no autorice la acción, cualquier propietario tiene la posibilidad de instarla o recurrir a la impugnación del acuerdo denegatorio.

Con relación al ejercicio de la acción judicial, para llevar a cabo una demanda es necesario seguir el procedimiento del juicio ordinario. En la demanda, se deben adjuntar el requerimiento realizado al infractor y la certificación del acuerdo de la Junta de Propietarios que autoriza la acción de cesación. Además, es posible solicitar medidas cautelares junto con la demanda, debiendo presentar la proposición de prueba de la urgencia en el mismo escrito. Cabe mencionar que cualquier comunero puede acudir a los tribunales para solicitar la acción de cesación, con la excepción del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que corresponde exclusivamente a la comunidad. En la demanda, se deben dirigir las acciones legales contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local, involucrando a todas las partes responsables en el proceso judicial.

En relación al contenido de la sentencia, en caso de que sea favorable, se pueden establecer diferentes medidas. Por un lado, se puede ordenar la cesación definitiva de la actividad

prohibida, buscando poner fin a la infracción. Además, la sentencia puede incluir la indemnización por los daños y perjuicios causados. En situaciones más graves, se puede decretar la privación del derecho al uso de la vivienda o local por un máximo de tres años, lo que implica que el infractor perderá la posibilidad de utilizar el inmueble. En casos extremos en los que el infractor no sea el propietario, la sentencia puede llevar a la extinción de los derechos sobre la vivienda o local y su inmediato desalojo. Es importante destacar que la privación del uso del inmueble implica también la privación de los derechos políticos del comunero. No obstante, para utilizar estas medidas drásticas, es necesario que los hechos sean graves y que se hayan agotado los requerimientos previos, asegurando que se haya dado oportunidad al infractor de rectificar su conducta.

En lo que respecta al incumplimiento de las normas de régimen interno, es importante diferenciarlas de los estatutos, ya que regulan aspectos más específicos de convivencia y uso de servicios y elementos comunes. Es importante destacar que el incumplimiento de las normas de régimen interno no está contemplado en el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. En estos casos, la comunidad puede recurrir al artículo 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para obtener una condena de "no hacer" por parte del juez, es decir, una orden que impida al infractor seguir realizando la conducta prohibida. Sin embargo, es relevante mencionar que la comunidad no tiene capacidad sancionadora económica y se desaconseja imponer multas sin una regulación legal específica. En caso de incumplimiento de las normas de régimen interno, los acuerdos de la junta de propietarios pueden ser impugnados en el juzgado, permitiendo que se tomen las medidas legales correspondientes para hacer valer el cumplimiento de las normas establecidas en la comunidad.

Llegados a este punto, cabe hablar sobre la cesación de dichas actividades molestas. El propio apartado 2 del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal nos dice que:

“El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.

Presentada la demanda, acompañada de la acreditación del requerimiento fehaciente al infractor y de la certificación del acuerdo adoptado por la Junta de propietarios, el juez podrá acordar con carácter cautelar la cesación inmediata de la actividad prohibida, bajo apercibimiento de incurrir en delito de desobediencia. Podrá adoptar así mismo cuantas medidas cautelares fueran precisas para asegurar la efectividad de la orden de cesación. La demanda habrá de dirigirse contra el propietario y, en su caso, contra el ocupante de la vivienda o local.

Si la sentencia fuese estimatoria podrá disponer, además de la cesación definitiva de la actividad prohibida y la indemnización de daños y perjuicios que proceda, la privación del derecho al uso de la vivienda o local por tiempo no superior a tres años, en función de la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no fuese el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como su inmediato lanzamiento.”

El citado artículo trae a colación la acción de cesación como mecanismo jurídico a utilizar para poner fin a las actividades que causan molestias, daños o perjuicios a los propietarios de la comunidad de vecinos.

Esta acción se ejerce cuando un propietario realiza las referidas actividades que afectan negativamente a los demás propietarios, como ruidos excesivos, olores molestos, filtraciones de agua, uso inadecuado de las zonas comunes, entre otros. La comunidad de propietarios puede solicitar al juez que ordene al propietario que cese en estas actividades y repare los daños causados.

Ahora bien, para que sea viable dicha acción es necesario que los actos que se consideran molestos o perjudiciales estén expresamente prohibidos en los estatutos de la comunidad de propietarios o en la normativa aplicable, y que se haya intentado previamente una solución amistosa entre los vecinos afectados.

En cuanto a la legitimación para ejercitar dicha acción de cesación, en tal sentido se pronuncia la STS 321/2016 de 18 mayo:

La cuestión jurídica que se plantea en ella es atinente a las actividades prohibidas y molestas a que se refiere el artículo 7, apartados 1 y 2 de la ley 49/1960, de 21 julio, de propiedad horizontal. Sin embargo, lo que llega a casación no es tanto la realización de obras, sino la legitimación del demandante en nombre propio para ejercitar la acción.

El Tribunal Supremo expresa que la jurisprudencia es clara y unánime al considerar que cualquier comunero puede comparecer en asuntos que afecten a la comunidad para defenderlos, ya que de no ser así se impediría el pleno ejercicio de los derechos y facultades que el título de propietario le atribuye. Es doctrina jurisprudencial consolidada, como complemento del ordenamiento jurídico conforme el artículo 1. 6 del Código civil, que un copropietario por sí solo puede ejercer la acción de cesación que contempla el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Incluso el Tribunal Constitucional en su sentencia 115/1999, de 14 junio, comparte esta doctrina al decir:

“Cada propietario, pese a la representación orgánica que ostenta el presidente de la Comunidad de Propietarios, está legitimado para actuar en defensa de sus derechos en los casos de pasividad o incluso de oposición de la comunidad, por cuanto que la situación de propiedad horizontal no es propiamente una situación de comunidad, sino un régimen jurídico-real al que se sujeta la llamada "propiedad separada" ( art. 396 CC ) de los diferentes pisos o locales en que se divide el edificio o conjunto inmobiliario al que se aplica, y del que derivan los derechos, cargas, obligaciones y responsabilidades que la ley establece. Por ello, cada propietario debe estar facultado, en principio, para el ejercicio y defensa de sus derechos con independencia de los restantes propietarios, en términos y condiciones que no corresponde a este Tribunal precisar.”

En esta sentencia, se reitera la doctrina jurisprudencial. Así, en el presente caso, en que la demandada recurrente recibió dos requerimientos para que cesara sus actividades molestas y un propietario interpuso demanda para que se ordenara judicialmente la cesación de las mismas, habiéndose declarado en la instancia realiza de las mismas, procede, conforme al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, mantener dichas sentencias de instancia y confirmar la recurrida de la Audiencia Provincial que, a su vez, confirmó la de primera instancia.

### *1.2.1- Apartamentos de uso turístico*

En España, la regulación de las viviendas de uso turístico (VUT) está establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la Ley de Ordenación del Turismo y en las regulaciones específicas de cada comunidad autónoma.

La Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su artículo 5 apartado e) la definición de vivienda de uso turístico, que se refiere a aquella vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada y promocionada en canales de oferta turística, para ser cedida temporalmente a terceros con fines vacacionales o de ocio.

Asimismo, el artículo 5 establece que los arrendamientos de VUT se registrarán por las disposiciones contenidas en la LAU, siempre y cuando no se opongan a las normas específicas que puedan establecer las comunidades autónomas en esta materia.

Es importante destacar que este artículo ha sido modificado recientemente por la Ley 4/2019, de 5 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, con el fin de establecer medidas para garantizar el acceso a la vivienda y luchar contra la especulación inmobiliaria.

Por tanto, «Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta ley:

(...)

e) La cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística o por cualquier otro modo de comercialización o promoción, y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial turística».

En suma, en el arrendamiento de vivienda para uso turístico se cede temporalmente el uso de una vivienda:

Amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato.

Comercializada o promocionada en canales de oferta turística u otro modo de comercialización o promoción.

Con finalidad lucrativa.

Sometida a un régimen específico (normativa sectorial turística).

En efecto, las VUT se encuentran sometidas a un régimen normativo específico, y, llegados a este punto, resulta de especial relevancia tratar el tema del apartado 12 del artículo 17 de la LPH, el cual establece el quorum legal exigido para la adopción de acuerdos relacionados con el tema que nos ocupa. Dicha relevancia radica en la inseguridad jurídica en torno al artículo mencionado ya que, es una cuestión actual en el ámbito del régimen de propiedad

horizontal y las actividades turísticas. Existen diversos factores que contribuyen a esta situación.

En primer lugar, se ha observado que la interpretación y aplicación del artículo puede variar entre las distintas jurisdicciones y organismos competentes. Esto ha generado discrepancias y falta de uniformidad en los criterios utilizados para determinar la legalidad de las limitaciones o condicionamientos impuestos a las actividades turísticas en las comunidades de propietarios.

Además, la normativa sectorial turística, a la que hace referencia el artículo, puede ser compleja y sujeta a cambios frecuentes. Encontramos una falta de claridad en cuanto a los requisitos y regulaciones específicas para el ejercicio de actividades turísticas en las comunidades de propietarios, lo cual crea incertidumbre y dificulta la toma de decisiones por parte de los propietarios y administradores de las comunidades.

Otro aspecto que contribuye a la inseguridad jurídica es la falta de jurisprudencia consolidada sobre el artículo en cuestión. Dado que es un tema relativamente nuevo y en constante evolución, no existen suficientes precedentes judiciales que brinden claridad y orientación en cuanto a la interpretación y aplicación del artículo.

Así mismo, encontramos diversas posturas doctrinales que reflejan diferentes enfoques sobre la regulación de las actividades turísticas en el régimen de propiedad horizontal. Cada postura tiene sus argumentos y no existe una única respuesta definitiva. Por tanto, la interpretación y aplicación del artículo dependerá en gran medida de los tribunales y organismos competentes, así como de las circunstancias y normativas específicas de cada caso concreto.

A tal sentido, resulta interesante traer a colación el siguiente <sup>10</sup>artículo de Lucio Morcillo Peñalver, denominado “Acuerdo adoptado en junta por el que se prohíbe el alquiler turístico. ¿Hacia un cambio de criterio?”. Éste nos ilustra de la siguiente manera:

“En ocasiones, no es sencillo adaptarse a los cambios sociales que en años recientes han invadido las relaciones humanas. Esta nueva forma de relacionarnos también se ha extendido al ámbito de la propiedad horizontal, donde desde hace algunos años no es infrecuente encontrar arrendamientos en los que el propietario, lejos de intervenir directamente en la

---

<sup>10</sup> MORCILLO PEÑALVER, Lucio. “Acuerdo adoptado en junta por el que se prohíbe el alquiler turístico. ¿Hacia un cambio de criterio?”. Diario La Ley, N° 10138, Sección Tribuna, 26 de Septiembre de 2022, LA LEY

formalización de los elementos esenciales del contrato, delega en mercantiles como Airbnb o similares. Sin perjuicio de la acción de cesación por actividades molestas o insalubres que tiene la comunidad de propietarios, en la praxis surgen cada vez más litigios fruto de la prohibición de explotación de alquileres turísticos acordado por las comunidades y que posteriormente pretenden ejecutar.

Hasta ahora, la tesis sostenida por un sector amplio de la jurisprudencia venía otorgando validez a los acuerdos formalmente adoptados y que no hubieran sido impugnados judicialmente, con independencia de que como resultado de tales acuerdos se añadiese una cláusula al reglamento de régimen interno o no. Para ello, distinguía entre acuerdos meramente anulables y radicalmente nulos, siendo los segundos aquellos que vulnerasen una norma de carácter imperativa que no fuese la LPH, resultando por tanto insubsanables.

La muy escasa jurisprudencia en la materia tras la entrada en vigor del Real Decreto 7/2019 por el que modificaba el artículo 17 LPH hace que sea complejo establecer un trazado único sobre cómo interpretan nuestras audiencias los términos de «limitar» y «condicionar». Ambos términos no pueden aproximarse a la concepción que se pueda tener de «prohibición», pues prohibir es impedir que algo se vuelva a hacer, y ello supondría una interpretación muy restrictiva de lo que pretende el artículo 17 para con el propietario, que no es otra cosa que flexibilizar el sistema de mayorías en la adopción de acuerdos para que la comunidad tenga mayor poder de negociación en cómo limitar la explotación del inmueble si es verdaderamente requerido por los propietarios. Así, la comunidad de propietarios, con 3/5 de los votos a favor y cuotas de participación, podría acordar con el propietario, por ejemplo, que el inmueble solo se pueda explotar turísticamente durante los meses de verano, o que únicamente pueda anunciarlo en portales web de alquileres a cambio del pago de una cuota mayor a la comunidad. Son algunos ejemplos de aplicaciones prácticas a los términos de «condicionar» y «limitar» que utiliza la actual LPH, y que sin duda vendrían a desdibujar la ya vetusta doctrina jurisprudencial antes citada sobre los acuerdos válidamente adoptados en junta.

Mayores problemas puede presentar aquellos supuestos en los que el propietario incoa un proceso contra la comunidad de propietarios porque entiende que tal acuerdo por el que se prohíbe el uso de apartamentos turísticos se debería haber recogido en los estatutos de la comunidad, y que la adopción de dicho acuerdo en junta tiene como único objeto burlar las mayorías que exige la modificación de estatutos, habiéndose adoptado por ello en fraude de ley. Sobre este aspecto, lo cierto es que la jurisprudencia no está siendo en absoluto unánime.

Por una parte, ocurre en la práctica —en ocasiones con resultados satisfactorios— la legalidad de los acuerdos adoptados por mayoría y no impugnados, por otra, existen algunas resoluciones como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, n.o 276/2017 de 24 julio que vienen entendiendo que recoger en reglamentos internos prohibiciones que deben ser expresamente detalladas en los estatutos supone un claro fraude de ley, pues permitiría a la comunidad enfrentarse a mayorías mucho más laxas para conseguir el resultado pretendido. La Audiencia Provincial de Madrid en la mencionada sentencia se mostraba tajante en tal argumento:

«Las distintas mayorías exigidas para la adopción o modificación de cada uno de los tipos de normas, evidencia la relación jerárquica y de subordinación existente entre las mismas.

Debiendo tenerse presente, en este punto, que lo que determina el grado jerárquico de la normativa es su contenido real, y no su denominación o su incardinación en uno u otro cuerpo normativo.

Ciertamente, la reserva de cuestiones a regular en los Estatutos pretende evitar el fraude que supondría eludir la unanimidad que se exige para regular las materias propias de los estatutos, sustituyéndola por el régimen de mayoría propio de los reglamentos de régimen interior. Situación que indudablemente entraña un claro fraude de ley, conforme a lo establecido por el artículo 6.4 del Código Civil.

Por ello, todo Reglamento de régimen interior que invada competencias o materias propias de regulación por normas estatutarias viene afectado de nulidad de pleno derecho.

Más recientemente, ha sido muy comentada —o al menos así lo ha sido en diversos diarios jurídicos— la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.o 7 de Córdoba n.o 45/2022 del 21 de febrero de 2022. En ella, se resolvía un asunto en el que el propietario de un inmueble instaba la nulidad de un acuerdo adoptado en junta con abuso de derecho. En síntesis, merece la pena resaltar la sentencia tres aspectos destacables: i) Que nuestro sistema de propiedad privada está constitucionalmente protegido. ii) Precisamente por lo anterior, si la voluntad del legislador es dar facultades a la comunidad para prohibir el uso turístico de uno de los inmuebles, así lo debería haber establecido con claridad, porque lo que tenemos ahora solo flexibiliza las cuotas de participación para limitar su explotación. De haberlo expresado así la LPH, la corriente de litigación sobre este aspecto sería muy diferente. (4) iii) Finalmente, que

la mera descripción del uso genérico del inmueble en los estatutos no supone —ni debe suponer en mi opinión— una limitación de las facultades dominicales.

En definitiva, y como acertadamente expone la sentencia de Córdoba, nuestros tribunales deberán hacer una labor interpretativa clara y unánime del nuevo <sup>11</sup>punto 12 del artículo 17 de la LPH en cuanto a limitaciones a la explotación se refiere. Lo que parece estar más claro es que tras la reforma otorgada por el Real Decreto 7/2019 del 1 de marzo, la validez a los acuerdos válidamente adoptados que prohibían los alquileres turísticos se desdibujará en favor de interpretaciones jurisprudenciales más flexibles. Y todo ello en litigios en donde la prohibición nazca de un acuerdo adoptado en junta con mayoría superior a 3/5 partes, porque en aquellas comunidades de nueva constitución, se debería en todo caso plasmar expresamente en los estatutos y, además, adoptar un acuerdo en junta posterior para requerir su cumplimiento en caso de rebeldía de alguno de los propietarios.”

Para proseguir, debemos destacar que el tema de las viviendas de uso turístico se encuentra estrechamente relacionado con las actividades molestas y prohibidas más arriba tratadas y analizadas. Se trata de una cuestión crucial en torno a lograr una convivencia armoniosa dentro del régimen de Propiedad Horizontal, ya que la utilización de un apartamento por parte de terceros ajenos a la Comunidad puede suponer la aparición de ruidos, fiestas, trasiego de personas... condiciones idóneas para perturbar una convivencia pacífica.

En tal sentido se pronuncia la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Granada 130/2018 de 18 Sep. 2018, la cual falla a favor de prohibir la actividad turística. La actividad que se desarrolla en las viviendas es molesta en tanto que con carácter periódico se producen incidentes en la comunidad de propietarios, de mayor o menor trascendencia, que alteran la normal convivencia y las expectativas que sobre el descanso y seguridad genera el uso de la

---

<sup>11</sup> Art. 17.12 LPH.

«El acuerdo por el que se limite o condicione el ejercicio de la actividad a que se refiere la letra e) del artículo 5 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los términos establecidos en la normativa sectorial turística, suponga o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Asimismo, esta misma mayoría se requerirá para el acuerdo por el que se establezcan cuotas especiales de gastos o un incremento en la participación de los gastos comunes de la vivienda donde se realice dicha actividad, siempre que estas modificaciones no supongan un incremento superior al 20%. Estos acuerdos no tendrán efectos retroactivos».

vivienda habitual. No es preciso que las molestias se produzcan con habitualidad. Igualmente, el uso común continuo por personas desconocidas de los espacios comunes es peligroso al obligar a los comuneros a acceder a un espacio cerrado con desconocidos como paso inexorable para acceder a sus viviendas, con la inseguridad que provoca tal situación fundamentalmente en las familias.

El Juzgado de Primera Instancia estima la demanda interpuesta por la comunidad de propietarios y declara que el uso como alojamiento turístico de dos viviendas del edificio conlleva una actividad molesta y perjudicial, condenando a la demandada a cesar de manera inmediata y definitiva en dicha actividad.

Siguiendo esta línea, encontramos la Sentencia 417/2020 de 27 Jul. 2020 de la Audiencia Provincial de Valencia, que falla a favor de la Comunidad: Acción de cesación por las actividades molestias realizadas por la demandada en el arrendamiento de la vivienda por breves periodos de tiempo y a grupos de personas para la celebración de fiestas. Prohibición del propietario o del ocupante del piso o local de desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Criterios de calificación de una actividad como molesta, atendiendo a los principios de las relaciones de vecindad y a la prohibición del abuso del derecho. Prueba de los hechos constitutivos de las actividades molestas que denuncia la comunidad demandante. Se acredita que los inquilinos del demandado han causado numerosas molestias y que siendo conocedor éste de dichos comportamientos, prefirió el rendimiento económico a la adopción de las medidas necesarias para evitar la reiteración de tales actos.

La Sentencia 129/2020 de 21 Abr. 2020 de la Audiencia Provincial de Segovia, también falla a favor de prohibir la actividad turística, al estimar la acción de nulidad del acuerdo de la junta de propietarios que prohibió ejercitar la actividad de apartamentos turísticos en la comunidad. Está amparado por la regla del artículo 17.12 LPH que, como excepción a la regla de la unanimidad, establece la doble mayoría de los tres quintos para limitar el derecho de propiedad en el uso al que se refiere, prohibiéndolo. Dicha regla autoriza a la comunidad de propietarios a prohibir el ejercicio de la actividad de apartamentos de uso turísticos en el edificio. Es admisible que el título constitutivo y los estatutos comunitarios contenga reglas para ejercitar el derecho de propiedad por cada comunero. No cabe distinguir entre prohibición y limitación a dicho ejercicio. El legislador no pretendía limitar la oferta del arrendamiento turístico, sino incrementar la del residencial. Es evidente que el uso turístico

de un piso, aunque limitado, es incompatible con el uso residencial del mismo. Si ya existen apartamentos destinados a ese uso no podrán cerrarse, pero sí impedir la apertura de nuevos.

Por otro lado, también encontramos sentencias que fallan en contra de prohibir la actividad turística, como es el caso de la Sentencia 218/2022 de 15 Jun. 2022, de la Audiencia Provincial de Madrid, que declara la nulidad de un acuerdo de junta general extraordinaria, acuerdo de limitación o condicionamiento de la actividad turística en pisos del edificio. La ley permite limitar o condicionar la actividad turística mediante una mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, lo que no se cumple con el acuerdo controvertido, que pretende someter el ejercicio de la actividad turística en los pisos privativos a la autorización de la comunidad, que ha de adoptarse por unanimidad. Se ha introducido una cláusula estatutaria que no persigue limitar o condicionar el uso turístico, que es lo que permite la norma legal, sino prohibir esa actividad. La exigencia de unanimidad para consentir los alojamientos de uso turístico en la finca se traduce en un auténtico veto a la facultad de los propietarios de arrendar su vivienda para ese uso. La AP Madrid revoca la sentencia de primera instancia, estimando la demanda de nulidad de acuerdo de junta general extraordinaria de comunidad de propietario en régimen de propiedad horizontal.

Siguiendo esta línea, La SAP Madrid 86/2020 de 18 Febrero, falla también a favor del propietario y a modo de resumen, dice lo siguiente:

Se desestima la acción de cese de la actividad de alojamiento turístico desarrollada en una vivienda. La norma estatutaria que establece que los pisos solo pueden destinarse a vivienda u oficina no prohíbe que se dediquen a la vivienda de terceras personas y mucho menos, a vivienda de uso turístico. No se establece distingo alguno entre viviendas cuyo uso y disfrute han de realizarse por sus titulares dominicales o por terceros. La actuación de la comunidad es además discriminatoria, pues hay otros pisos que se dedican a viviendas de uso turístico, sin que conste que se haya ejercitado la acción de cesación frente a los mismos. Es irrelevante a efectos de la acción de cesación que se disponga o no de licencia administrativa, que opera en un ámbito distinto. No consta que la actividad desarrollada en el piso sea peligrosa, molesta o insalubre, o se ponga en peligro la conservación del edificio en su estructura.

### 1.3- La convivencia en relación con el uso y disfrute de elementos comunes

<sup>12</sup>Dentro de los elementos comunes de la Comunidad de Propietarios, se pueden diferenciar los que son comunes por naturaleza y los que lo son por destino o adscripción voluntaria al servicio comunitario de todos o algunos de los elementos privativos.

Los elementos comunes esenciales o por naturaleza van inherentes al derecho singular de propiedad sobre cada uno de los espacios limitados susceptibles de aprovechamiento independiente, siendo indivisibles por ley física.

Los elementos comunes accidentales o por destino son aquellos que en concepto de anejos se adscriben al servicio de todos o algunos de los propietarios singulares, sin que ello sea necesario por ley física.

Ahora bien, la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1994 ha reconocido la posibilidad de reserva en exclusiva del uso de ciertos elementos comunes como patios (STS de 2 de mayo de 1964), terrazas (STS de 24 de octubre de 1958) o la desafección de estos elementos para su conversión en privativos (STS de 14 de noviembre de 1979) o la colocación sobre ellos de toldos, marquesinas, placas, adornos y toda clase de anuncios voluminosos en favor de los propietarios de locales comerciales (STS de 13 de octubre de 1981), ya que admitido que la libre voluntad de las partes puede especificar y hasta modificar ciertos derechos y deberes como son los de uso y disfrute, ello no obsta que si un elemento común puede prestar un uso complementario, distinto de su finalidad principal, y sin perjudicar al resto de los copropietarios, a favor de un comunero o varios con exclusión del resto, así se ha atribuido en la forma que legalmente proceda (SSTS de 23 de mayo de 1984, 3 de febrero de 1987, 8 de octubre de 1993).

Los elementos comunes se hallan regulados en el art. 3 LPH, a través del artículo 396 CC, el cual realiza su delimitación:

“... los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras,

---

<sup>12</sup> Martín Bernal, José Manuel. (1999). Comunidades de vecinos. Legislación y Jurisprudencia. (2º edición).

porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.”

Es importante poner de manifiesto que, para lograr una adecuada convivencia, los propietarios de una comunidad de vecinos tienen ciertos derechos, obligaciones y responsabilidades en relación con los elementos comunes en el régimen de Propiedad Horizontal. A continuación, se describen algunas de las acciones que pueden y no pueden realizar de forma genérica:

Son derechos de los propietarios:

- Utilizar los elementos comunes en la medida en que sean necesarios para el uso y disfrute de su vivienda o local, y utilizarlos conforme al fin u objeto para el que se destinan éstos en consonancia con los Estatutos y las normas de régimen interno.
- Participar en la toma de decisiones sobre el mantenimiento, reparación o mejora de los elementos comunes a través de la Junta de Propietarios.
- Votar en las Juntas de propietarios para elegir a los representantes de la comunidad y tomar decisiones en relación con los elementos comunes.
- Solicitar la realización de reparaciones o mejoras en los elementos comunes cuando sea necesario y corresponda a la comunidad de propietarios.
- Ejercer acciones legales en defensa de sus derechos como propietarios en relación con los elementos comunes.

Por el contrario, lo que no pueden hacer los propietarios:

-Realizar obras o modificaciones en los elementos comunes sin la autorización de la comunidad de propietarios.

-Utilizar los elementos comunes de manera abusiva o con fines diferentes a los establecidos por la comunidad.

-Obstaculizar o impedir el acceso o uso de los elementos comunes por parte de otros propietarios o de terceros.

-Realizar actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas en los elementos comunes.

Es importante que los propietarios conozcan sus derechos y deberes en relación con los elementos comunes y colaboren en el mantenimiento y mejora de los mismos para garantizar una convivencia armoniosa y una gestión eficiente de la comunidad de propietarios.

En relación con las mencionadas obligaciones de los propietarios para con los elementos comunes, su regulación la encontramos en el artículo 9 de la LPH, el cual establece las siguientes:

“a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.”

“b) Mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.”

“c) Consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la realización de obras, actuaciones o la creación de servicios comunes llevadas a cabo o acordadas conforme a lo establecido en la presente Ley, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.”

“d) Permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores.”

“e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.”

“f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley.”

“El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.”

“g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.”

En relación con dicho art. 9.1.g) LPH, se pronuncia la STS 832/2009 de 18 Dic. 2009, que falla a favor de la Comunidad:

Responsabilidad del propietario del piso o local por las infracciones cometidas y los daños causados por quien lo ocupe. El sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el art. 9 LPH será siempre el dueño del piso o local. Las sentencias de instancia estimaron la demanda y condenaron a los demandados a realizar, a su costas y cargo, las obras necesarias para suprimir las tres chimeneas instaladas en la fachada posterior del edificio.

### *1.3.1.- Obras en los elementos comunes*

En nuestro régimen de Propiedad Horizontal, las obras en los elementos comunes pueden ser una necesidad para mantener el edificio en buenas condiciones y garantizar la seguridad y el bienestar de los propietarios.

Entre las obras que se pueden realizar en elementos comunes en dicho régimen, podemos mencionar las siguientes:

Obras de conservación y mantenimiento: Son aquellas que tienen como objetivo mantener en buen estado las zonas comunes del edificio, como fachadas, cubiertas, patios, escaleras, ascensores, sistemas de fontanería, electricidad, etc.

Obras de mejora y reforma: Son las que tienen como objetivo mejorar la calidad de vida de los propietarios y actualizar el edificio a las necesidades actuales. Por ejemplo, reformas en la zona de la piscina, instalación de sistemas de climatización, remodelación de la fachada, etc.

Obras de accesibilidad: Son aquellas que se realizan para facilitar el acceso a las zonas comunes del edificio a personas con discapacidad o movilidad reducida. Por ejemplo, la instalación de ascensores, rampas, pasamanos, etc.

Obras de seguridad: Son aquellas que se realizan para garantizar la seguridad de los propietarios y sus bienes. Por ejemplo, la instalación de sistemas de videovigilancia, alarmas, puertas blindadas, etc.

Es importante mencionar que, para realizar obras en elementos comunes en el régimen de propiedad horizontal, se debe seguir un procedimiento legal establecido en la LPH. Este procedimiento incluye la convocatoria de una junta de propietarios en la que se discuta y apruebe el proyecto de obra y se establezcan las condiciones y plazos para su realización. También se debe contar con la aprobación de la mayoría de los propietarios y cumplir con los requisitos técnicos y administrativos necesarios.

Las obras realizadas en los elementos comunes de una Comunidad de Propietarios se encuentran reguladas en el artículo 9 de la LPH:

Son obligaciones de cada propietario:

"e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización."

"f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca, así como la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo Diez.1.b) de esta Ley.

El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento de su último presupuesto ordinario.

Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales.”

Así como en el artículo 10 LPH:

“1. Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

- a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación.
- b) Las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal y, en todo caso, las requeridas a instancia de los propietarios en cuya vivienda o local vivan, trabajen o presten servicios voluntarios, personas con discapacidad, o mayores de setenta años, con el objeto de asegurarles un uso adecuado a sus necesidades de los elementos comunes, así como la instalación de rampas, ascensores u otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la orientación o su comunicación con el exterior, siempre que el importe repercutido anualmente de las mismas, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas, no exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. No eliminará el carácter obligatorio de estas obras el hecho de que el resto de su coste, más allá de las citadas mensualidades, sea asumido por quienes las hayan requerido.

También será obligatorio realizar estas obras cuando las ayudas públicas a las que la comunidad pueda tener acceso alcancen el 75% del importe de las mismas.

c) La ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores.

d) La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana.

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

2. Teniendo en cuenta el carácter de necesarias u obligatorias de las actuaciones referidas en las letras a) a d) del apartado anterior, procederá lo siguiente:

a) Serán costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad o agrupación de comunidades, limitándose el acuerdo de la Junta a la distribución de la derrama pertinente y a la determinación de los términos de su abono.

b) Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

c) Los pisos o locales quedarán afectos al pago de los gastos derivados de la realización de dichas obras o actuaciones en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

3. Requerirán autorización administrativa, en todo caso:

a) La constitución y modificación del complejo inmobiliario a que se refiere el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en sus mismos términos.

b) Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte; la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas y la modificación de la envolvente para mejorar la eficiencia energética, o de las cosas comunes, cuando concurren los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

En estos supuestos deberá constar el consentimiento de los titulares afectados y corresponderá a la Junta de Propietarios, de común acuerdo con aquéllos, y por mayoría de tres quintas partes del total de los propietarios, la determinación de la indemnización por daños y perjuicios que corresponda. La fijación de las nuevas cuotas de participación, así como la determinación de la naturaleza de las obras que se vayan a realizar, en caso de discrepancia sobre las mismas, requerirá la adopción del oportuno acuerdo de la Junta de Propietarios, por idéntica mayoría. A este respecto también podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la Ley.”

A tal sentido, resulta interesante traer a colación la STS 831/2005 de 28 Octubre:

Dicha Sentencia realiza una interpretación del artículo 9.3 y 4 LPH en relación con la obligación del propietario de un ático de permitir que la terraza del mismo, sea utilizada para el depósito de materiales y la instalación de andamios colgantes, con la finalidad de ejecutar una obra necesaria en beneficio de la comunidad, consistente en la reparación de las fachadas del edificio.

La sentencia de apelación razona que las obligaciones del art. 9 LPH, impuestas al propietario de un piso o local sujeto al régimen de propiedad horizontal, vienen a ser los límites específicos que sufren sus facultades dominicales al tener que conciliarse los intereses particulares de cada propietario con los generales de la Comunidad; que la obligación 3ª del precepto referido impone a los propietarios el deber de consentir en su piso las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él la constitución de servidumbres requeridas para la creación de servicios comunes de interés general; que el caso del debate, si bien no coincide con el tenor literal del precepto (no se trata de efectuar reparaciones en la vivienda de los demandados, ni se pretende constituir una servidumbre para la creación de un servicio común), sí se ajusta con el espíritu y finalidad de la norma (art. 3.1 CC), pues debe entenderse que existe una obligación de los propietarios de consentir que su piso pueda ser utilizado, al considerarse el medio más idóneo, para instalar los sistemas mediante los cuales se va a ejecutar una obra necesaria en beneficio de toda la Comunidad; que si existe la obligación de consentir la instalación de los andamios en la terraza, también se puede exigir el cumplimiento de la obligación 4ª del art. 9, esto es, el deber de permitir la entrada la entrada en el piso o local con esa finalidad.

La Sala Primera del Tribunal Supremo está de acuerdo con las posiciones de la resolución de la instancia, expresadas en el párrafo anterior.

El referido art. 9.3 obliga al titular a admitir las reparaciones que sean necesarias de los servicios o elementos comunes que se encuentren dentro de su propio piso o local; sobre este particular, autorizada doctrina científica entiende que, en el fondo, cada propietario tiene una o varias servidumbres, como predio sirviente, en relación a la Comunidad, predio dominante, aunque en el régimen de la propiedad horizontal se han venido denominando como «relaciones de vecindad»; se trata de una interdependencia, que es la esencia del régimen de la propiedad horizontal, pues precisamente para cumplir su cometido los pisos y locales gozan de elementos privados y comunes, los primeros muchas veces sujetos a los comunes, y además, los últimos, que están instalados o pasan por espacios privativos; en

definitiva, su existencia es una realidad y deben ser admitidos y respetados por todos los comuneros.

Enlazando con el tema tratado en la STS 831/2005 de 28 Octubre, cabe mencionar en este punto las posibles servidumbres constituidas en el régimen de Propiedad Horizontal. Dichas servidumbres se establecen mediante un acuerdo entre los propietarios y se inscriben en el Registro de la Propiedad, además, van acompañadas del oportuno resarcimiento de daños y perjuicios. En general, las servidumbres pueden ser constituidas tanto a favor como en contra de la comunidad de propietarios y pueden ser temporales o permanentes, sin embargo, nos centraremos en las servidumbres constituidas sobre elementos privativos en favor de la Comunidad.

Siguiendo esta línea, resulta de importancia citar la STS 732/2011 de 10 Octubre. La mencionada Sentencia sienta la siguiente doctrina jurisprudencial en relación con las servidumbres:

“La instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurran las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo.”

Y la STS 351/2014 de 6 Julio en la cual, el Tribunal Supremo también sienta doctrina en relación con una servidumbre de paso:

La Sentencia es en relación con la instalación de un ascensor en un edificio. Acción formulada por la comunidad de propietarios solicitando la constitución de una servidumbre de paso sobre la finca propiedad de los demandados. Se desestima. El local de los demandados no forma parte de la comunidad de propietarios, por lo que no podía constituirse una servidumbre con base en el LPH, ni procede la aplicación ya directa, o bien analógica, del art. 564 CC en orden a la posible declaración de una servidumbre legal de paso. El Tribunal Supremo fija como doctrina jurisprudencial que la aplicación de la servidumbre de paso prevista en el art. 564 CC, dado su naturaleza predial y su carácter de servidumbre forzosa, requiere que en el supuesto enjuiciado, aun cuando se trate de fincas urbanas, concurran los

elementos de tipicidad básica que exige la norma, particularmente referidos al enclave de la finca y a la ausencia de salida a camino público, de modo que no cabe su aplicación directa, o analógica, a supuestos distintos de la tipicidad enunciada. Hay una incongruencia y se produce una alteración de la causa de pedir. Las sentencias de instancia estimaron la acción de constitución de una servidumbre de paso sobre el local de los demandados para la instalación de un ascensor en el edificio.

<sup>13</sup>Después de atender a consideraciones de tipo genérico sobre las obras en los elementos comunes, parece adecuado hacer referencia a los temas más concretos en relación con cada elemento común realizando un análisis de éstos por separado:

En cuanto a los accesos, cabe decir que nadie puede modificar o construir su propio acceso distinto al original, rompiendo el muro o cualquier otro elemento común, como ocurre cuando un local se divide en dos o se modifica la escalera para mejor comunicación interna de una entidad financiera. A tal sentido, cabe citar las sentencias del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1990, de 11 de octubre de 1995, de 27 de junio de 1996 y de 17 de marzo de 2011. Esto no tiene nada que ver con las decisiones de la Junta de propietarios de limitar los accesos en beneficio general, como fija la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1988 y de varias audiencias.

En cuanto al aire acondicionado, se mantiene el criterio de que la colocación de aparatos que no necesitan de obras de perforación de fachada no puede ser considerada como alteración de elementos comunes, pues se estaría impidiendo el disfrute de avances técnicos en todos los inmuebles que no están preparados al efecto y esta no es la interpretación correcta que admite y acepta la sociedad, sin perjuicio de que la Comunidad marque unas determinadas normas para unificar estas instalaciones cara al exterior. Así reconocen las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de abril de 1998 y de 17 de noviembre de 2011.

Ahora bien, como se indica, esto no supone que el propietario rompa muros, utilice azoteas, etc.. Es decir, que verdaderamente realice obras de fábrica que afecten a elementos comunes, que rompan la estética, sobre todo cuando hay normas de la comunidad al respecto, o que perjudiquen o molesten a otros propietarios, pues su prohibición es clara y manifiesta como se puede comprobar entre otras, por la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1990, de 24 de febrero de 1996 y de 17 de enero de 2012 así como por las audiencias provinciales.

---

<sup>13</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

<sup>14</sup>Hoy en relación con las antenas de radioaficionados, el mero hecho de instalar estas antenas sin otras alteraciones sustanciales, está permitido por el Real decreto 2623/1986 y por la legislación autonómica, aún utilizando elementos comunes, siempre cumpliendo todos los requisitos de la citada normativa y sin que ello lleve consigo graves perjuicios para la comunidad o para cualquier propietario. El tema no ha llegado al Tribunal Supremo, pero sí a determinadas audiencias provinciales que han fallado en el sentido indicado.

En cuanto a la calefacción, nadie puede modificar las conducciones generales ni las particulares si afectan al servicio común, pues ellos se encuentran fuera del alcance de la decisión particular de los propietarios individuales, ni tampoco aumentar los radiadores recibiendo un mayor servicio del previsto etc.

Ahora bien, si la retirada o modificación de los radiadores no supone ningún problema para la comunidad o para cualquier propietario, no debe existir inconveniente en que se pueda llevar a cabo, sin que esto suponga que se deje de pagar o de participar en el servicio general.

En relación con el cerramiento de la finca, siempre y cuando ella no lleve consigo limitación de los derechos individuales y cuando se hace para mejorar la seguridad de la Comunidad, el criterio es favorable al acuerdo de simple mayoría. En tal sentido cito las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de junio de 2009 y de 13 de diciembre de 2011. Por el contrario, si resulta que hay perjuicio para algún propietario, hoy se produce una gran alteración en elementos comunes, la unanimidad es exigible, como establecen las sentencias del alto tribunal de 16 de julio de 2009 y de 10 de enero de 2012.

En cuanto a las chimeneas, en algunas ocasiones los locales debido a la explotación de bares, restaurantes y similares necesitan reglamentariamente una salida de humos, por lo que se intenta la colocación de una chimenea que tiene que pasar por elementos comunes, como fachadas, patios interiores etc.

La pretensión de estos propietarios está basada en que consideran que disponen de derecho para utilizar estos elementos comunes, ya que se trata de una exigencia de la autoridad para el funcionamiento de su negocio. Se reitera que el otorgamiento de licencia, o su denegación, no vincula la comunidad para nada ya que las normas administrativas son distintas a las civiles. En definitiva, si bien los propietarios especialmente de locales tienen la facultad para dedicar los mismos a cualquier actividad lícita, salvo cláusula expresa estatutaria en contra, en caso de necesitar hacer obras en zonas comunes no previstas en el título, solo la

---

<sup>14</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14ª edición). Colex

<sup>15</sup>aprobación de la Comunidad les permitirá construir chimeneas de salidas de humos. En este sentido cabe destacar las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2011, 18 de julio de 2012, y de 29 de mayo de 2014, criterio que siguen, la mayor parte de las audiencias provinciales, pero hay que tener en cuenta ahora la posibilidad de aplicar el artículo 10.3 b). Aunque existe también cierta jurisprudencia a favor de este tipo de instalaciones sin necesidad del acuerdo de la Junta siempre que no produzca molestias ni perjuicios, pues en otro caso no podrían explotar debidamente el local comercial, sobre todo si hay una autorización estatutaria o no hay perjuicio para nadie, se considera un abuso la negativa de la Comunidad, criterio que ha sido aplicado por algunas audiencias provinciales.

Aunque la interpretación siempre debe ser restrictiva, cuando la cláusula estatutaria ya permite claramente este tipo de obras, el otorgamiento y la firma de la escritura de compraventa, donde se acepta el Título, es considerado como acuerdo unánime y más bien como una aceptación previa de la que no puede luego nadie desvincularse. Así se pronuncian las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2000, de 29 de octubre de 2001, de 25 de abril de 2013, y de 7 de abril de 2016.

En relación con las escaleras, podemos decir que no hay lugar a dudas de que nos encontramos ante un elemento común y por ello cualquier alteración que se produzca en las mismas, realizada por los propietarios debe contar también con el requisito del permiso previo de la Junta de propietarios, pues en caso contrario la comunidad tiene todo el derecho de exigir el derribo de las obras. En este sentido se han pronunciado las audiencias, así como el Tribunal Supremo en su sentencia de 11 de octubre de 1995.

En lo que se refiere a la estructura, podemos incluir la parte básica del inmueble, como muros, forjados, paredes, maestras y todo lo que realmente forma parte de ese esqueleto del edificio. La posibilidad de que cualquier propietario pueda hacer modificaciones es contraria no solo a la Ley, sino también el sentido básico de la copropiedad, pues algo que realmente ostenta la consideración de común sin género de dudas, es la estructura de la finca.

De ahí que cualquier obra realizada sin el consentimiento de la Junta esté condenada legalmente, sin que quepan interpretaciones extensivas de algunas cláusulas estatutarias, incluso en supuestos de división, agregación o segregación, que están limitados a la seguridad y al no menoscabar esa estructura general del inmueble. Se citan como ejemplo las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2010, con alguna excepción de jurisprudencia

---

<sup>15</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

minoritaria basada en que determinados supuestos que no producen perturbación o perjuicio a la comunidad, citando en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2013.

<sup>16</sup>En cuanto a la fachada, es una de las cuestiones más problemáticas por el menosprecio que algunos propietarios ejercen sobre la uniformidad de la fachada del inmueble, aunque lo cierto es que también las comunidades hacen omisión de sus facultades de prohibición dejando actuar y consintiendo tácitamente.

Es importante destacar que nadie tiene capacidad para efectuar cualquier cambio en la fachada que no haya sido autorizado previamente por la Junta y aunque los marcos y los cristales de las ventanas, balcones y terrazas, y desde luego los toldos, sean de propiedad individual. En todos estos supuestos y en cualquier otro, están impedidos para modificar el color, material, y desde luego para alargar o estrechar la superficie, para hacer huecos en el muro exterior, en la cubierta, o en otro elemento común exterior, conforme a las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2008, de 28 de septiembre de 2013, de 20 de enero de 2015, y de 27 de junio de 2016 entre otras, así como la resolución de la DGRN de 21 de octubre de 2014.

En lo referido a los locales tampoco tienen derecho pleno en el exterior de la propiedad, en el sentido de poder hacer en la zona de su influencia lo que gusten, hay que diferenciar lo que es el hueco propiamente dicho, donde instalan sus escaparates como quieran, y otro utilizar de forma unilateral la parte de fachada general para alterar profundamente la estética global, pues sin perjuicio de tener una interpretación en cierto modo permisiva hacia la más adecuada explotación del negocio, no puede llegar a extralimitaciones que supongan un menoscabo de la presencia exterior y estética general del edificio. En cuanto a la jurisprudencia, al respecto cabe citar las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1995, hoy de 27 de junio de 1996 sobre colocación de rejas, que era el tribunal llega a calificar de “mamarracho y prisión”, o la del 14 de febrero de 1996 en relación con decoraciones de locales, así como la de 26 de noviembre de 2007 relativo al muro frontal de la finca.

Sobre los letreros, cabe decir que igual que en otras cuestiones estamos ante la ausencia de unas reglas legales pormenorizadas y específicas para cada supuesto salvo que expresamente conste en Estatuto y con independencia de las normas que tenga cada Ayuntamiento o Comunidad Autónoma en cuyo caso, las sanciones directas corresponden al organismo

---

<sup>16</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14ª edición). Colex

competente. En cuanto a la comunidad, hay que estudiar los casos en singular teniendo en cuenta también la proporción, por ejemplo, se considerará atentarse contra la configuración o estado exterior el colocar un cartel en un balcón anunciando que uno es médico, abogado, fotógrafo... la contestación debe ser negativa, aunque con las lógicas prevenciones de que no suponga un claro menoscabo para el inmueble. Lo mejor sería que la Junta de propietarios decidiera un modelo determinado que entonces sí habría que acatar de forma expresa, pero, lo que no sería obligatorio, y con posibilidades ciertas de ganar judicialmente por el perjudicado, es la negativa total y absoluta a su colocación, salvo que estemos en una finca de un gran valor artístico histórico o cultural reconocido.

<sup>17</sup>De lo que no cabe duda sin perjuicio de ese acuerdo ordenando el modelo y tamaño, es que la comunidad no puede prohibir las placas a la entrada del portal anunciando que en un determinado piso hay una consulta médica o de cualquier otro profesional, criterio que han mantenido diversas audiencias provinciales, con el que hay que estar conformes. También es importante destacar que la Junta de propietarios no puede negar toda publicidad de forma absoluta, pero tampoco los comuneros tienen capacidad para colocar carteles que claramente vayan en contra de esa configuración exterior que hay que mantener en los niveles máximos posibles, llegando incluso a horadar la fachada, lo que rechazan las sentencias de las audiencias provinciales de Valencia de 19 de febrero de 2015 y de Pontevedra de 6 de febrero de 2017.

Es lógica la pretensión de que los locales guarden cierta relación con el edificio al que pertenecen, pero no cabe impedir que coloquen letreros relativamente llamativos de su negocio, incluso en la terraza del inmueble, si así se ha reservado el derecho en el Título y la comunidad lo ha permitido durante muchos años, lo que supone aceptación tácita, tal y como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2000.

Cuando hay autorización estatutaria en favor de colocar letreros o marquesinas, como todas las cláusulas que supongan excepción de la regla general, la misma debe ser interpretada de forma restrictiva, y además, sin extralimitaciones que supongan un menoscabo de la presencia exterior y estética general del edificio o perjudique los derechos de otros comuneros, tal y como establece la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2009.

En cuanto a las marquesinas, estamos ante una modificación de la fachada, y se reitera lo dicho en torno a los letreros, aunque cabe aclarar que si bien en este último caso se exponía

---

<sup>17</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14ª edición). Colex

el criterio de que no cabe prohibir por el simple deseo de hacerlo sin motivo o causa suficiente, la cuestión ahora es muy diferente, porque una cosa son las instalaciones con simple anclaje, y otras como ocurre con las marquesinas, las que necesitan de obras de fábrica, de tal manera que cuando esto ocurre la prohibición es absoluta y necesitan del acuerdo previo de la Junta de propietarios.

<sup>18</sup>Sobre los patios, en bastantes ocasiones aún siendo comunes, se dejan para la utilización privativa de los pisos bajos o locales, que son en la mayor parte de los casos los únicos que tienen acceso directo, a la vez que habitualmente son los encargados de la limpieza o de su conservación. Otras veces ni siquiera figuran así en el título, pero en lo práctico, al no poder pasar otros propietarios más que esos titulares, solo uno o varios pueden disfrutar del elemento común.

En determinadas ocasiones se confunden los derechos o más bien los interesados intentan aprovecharse de su posición de tal manera que además del uso privativo, que quizás tampoco tengan reconocido en el Título, llevan a cabo obras para ampliar el propio piso o local, construyendo otra habitación, haciendo un almacén, etc.; sin contar con el permiso de la Junta de propietarios. Cualquier obra de este tipo, especialmente si es de fábrica está prohibida, con las facultades de la Comunidad de conseguir que sean derribadas o retiradas y que todo vuelva a su primitivo estado. En este sentido se pronuncian las sentencias del Tribunal Supremo del 30 de abril de 2008 y de 20 de marzo de 2012.

En lo relativo al portal, todos tenemos claro que nadie puede realizar obras o alteraciones en el portal del inmueble ya que es un elemento común por naturaleza y forma parte esencial del edificio. Si alguien intenta hacer uso privado sin el permiso unánime de la Junta de propietarios, evidentemente está actuando en contra de las prohibiciones legales, de ahí que cuando este asunto se ha planteado en vía judicial el resultado así ha sido siempre en favor de la comunidad, como ejemplo indicativo, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 1986 y de 17 de marzo de 2011.

En cuanto a las terrazas, se llama terrazas a nivel aquellas que son continuación de los pisos y locales, especialmente los primeros y que forman parte de la vivienda. En términos generales están consideradas de propiedad privada y constan en la superficie de las escrituras individuales, pero eso no supone que tengan capacidad de disposición sobre las mismas en

---

<sup>18</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14ª edición). Colex

cuanto a su configuración exterior. Por tanto, no pueden llevar a cabo obras que alteren su aspecto ni pueden cerrarlas a su libre decisión.

<sup>19</sup>Otra cosa es que sea normal ver las terrazas cerradas ganando con ello espacio para la vivienda, pero siempre será por consentimiento expreso o tácito de la comunidad. En definitiva, incluso hay una cierta interpretación muy permisiva por la doctrina debido a que es el comportamiento de la sociedad lo que nos debe guiar conforme a la realidad social.

Lo más correcto sería dictar unas normas comunitarias para el cerramiento que sigan manteniendo la uniformidad general de la fachada, en cuánto a tamaño, material, color, etc.; pues entonces, en caso de incumplimiento la Junta podría exigir su derribo. Tal es el criterio que mantiene las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2010 y de 12 de diciembre de 2011. Esto no quiere decir, que la comunidad está obligada a prohibir el cierre de terrazas, puede perfectamente autorizarlas, pero en determinados supuestos hay que ser objetivamente complaciente considerando que la colocación de rejas por un supuesto de peligro, es motivo suficiente para que se tenga que aceptar en contra de la opinión de la Junta de propietarios. Así la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2011.

En cuanto a las transformaciones, ¿Qué ocurre cuando una vivienda se adecúa para el local o viceversa, un sótano en habitable, o cualquier supuesto parecido? Pues bien, aunque sea una cuestión discutible y necesaria de examen en cada caso concreto, se reitera que en general este cambio no debe ser rechazado de antemano si en el Título no figura nada en contra, naturalmente con la reserva de que no se pueden realizar alteraciones u obras que afectan al exterior de su propiedad ni a los elementos comunes, que es lo que importa ahora y que no permite la jurisprudencia con ciertas excepciones. Así se han pronunciado las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de marzo de 2013 de 12 de septiembre de 2013, de 3 de septiembre de 2014 y de 3 de diciembre de 2014 o las resoluciones de la DGRN de 20 de marzo de 2015 y de 19 de julio de 2016.

En cuanto las ventanas, cuando se ha comentado el concepto de fachada ha quedado claro que las ventanas forman parte de la misma, de la estética exterior del inmueble como elemento común, por lo que ningún propietario puede realizar alteraciones en la misma, aunque el mantenimiento y la conservación de sus propios elementos (marcos, cristales..) sean por cuenta de cada uno. En definitiva, no existe jurídicamente libertad para modificar la configuración de esas ventanas ya sea para cambiar el color o la pintura, siempre que esto

---

<sup>19</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

último suponga una alteración real. Y desde luego de ninguna manera ampliar el espacio de la misma, estrechar la superficie, convertir en puerta..etc; pues esto además, afecta el propio muro del edificio. Se cita a título de ejemplo la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012. Eso no quiere decir que la prohibición sea absoluta cuando realmente el cambio es mínimo y necesario siendo imposible encontrar en el mercado un color exactamente igual, en cuyo caso la comunidad no puede llegar a exigencias fuera de lugar, aparte de que la realidad social es que casi no hay casas donde no exista alguna modificación hecha directamente por el propietario, sin que nadie tome medidas al respecto y en general, tampoco el Ayuntamiento que normalmente tiene prohibido los cambios de fachada sin licencia.

Para finalizar con el análisis de los elementos comunes, encuentro interesante traer a colación la STS 217/2023, de 13 de febrero, sobre la vulneración de derechos fundamentales por las actuaciones de una comunidad de propietarios que declaró como indispensable la práctica nudista para el acceso a los elementos comunes de la finca, incluso con medidas coactivas, sin justificación en los estatutos.

La citada sentencia tiene un interés relevante en el sentido que, desde una perspectiva sustantiva, aborda un supuesto en que se entremezclan cuestiones civiles ordinarias, en relación con el derecho de propiedad y su proyección sobre el uso y disfrute de elementos comunes en un régimen de propiedad horizontal, y cuestiones atinentes a derechos fundamentales, además de tratar un tema pintoresco y poco habitual.

El conflicto atañe al mismo tiempo a un problema estricto de propiedad horizontal —el uso y disfrute de los elementos comunes del inmueble de naturaleza recreativa (piscina y jardines)— y a diversos derechos fundamentales, cuya vulneración se denuncia en la demanda.

El Tribunal Supremo considera acreditado que se instalaron carteles de prohibición de paso a quienes no practicaran el nudismo, así como la contratación de empleados de seguridad por la comunidad a los efectos de impedirles el acceso a dichos elementos. Y entiende que, en la tesitura expuesta, la imposición del nudismo implica una lesión de los precitados derechos fundamentales, pues no cabe arbitrariamente, por actos de fuerza, mediante la contratación de servicios privados de seguridad, impedir a los demandantes el disfrute de los derechos que les corresponden en el régimen de propiedad horizontal sobre elementos comunes si no practican el nudismo, lo que es una opción personal perfectamente respetable y legítima, pero cuya práctica no cabe exigir sin base para ello.

#### **1.4-La convivencia en relación con el cumplimiento de deberes de los propietarios. En especial el deber de pago del art. 9.e) LPH**

El art. 9.1.e) LPH establece las obligaciones y responsabilidades de los propietarios en régimen de propiedad horizontal en relación con los gastos generales de la comunidad de propietarios. Los propietarios deben contribuir económicamente, de acuerdo con su cuota de participación, para cubrir los gastos necesarios para el mantenimiento del inmueble, sus servicios y cargas comunes.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de las cuotas impagadas tienen carácter preferente, lo que significa que tienen prioridad en el cobro sobre otros tipos de créditos establecidos por ley. Estos créditos preferentes se extienden a la parte vencida de la anualidad en curso y a los tres años anteriores.

En caso de adquirir una vivienda o local en propiedad horizontal, el nuevo propietario asume la responsabilidad de las deudas pendientes de pago de gastos generales que correspondan al inmueble adquirido. Esta responsabilidad se limita a la parte vencida de la anualidad en la cual se realizó la adquisición y a los tres años anteriores.

Es importante destacar que el inmueble adquirido queda afecto legalmente al cumplimiento de esta obligación. Al momento de transmitir la vivienda o local, el vendedor debe declarar si está al corriente de los pagos a la comunidad de propietarios o indicar las deudas pendientes. Esta información debe ser respaldada por una certificación emitida por el secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. En caso de negligencia en la emisión de la certificación o de datos incorrectos, el secretario y el presidente pueden ser responsables de los perjuicios causados.

Así mismo, en el art. 9.1.f) LPH se establece la obligación de los propietarios de contribuir, según su cuota de participación, a la dotación de un fondo de reserva en la comunidad de propietarios. Este fondo tiene como finalidad financiar las obras de conservación, reparación, rehabilitación de la finca y las obras de accesibilidad mencionadas en el artículo correspondiente de la Ley.

El fondo de reserva pertenece a la comunidad de propietarios y debe ser dotado con una cantidad que no puede ser inferior al 10% del último presupuesto ordinario. Este fondo

puede utilizarse para contratar un seguro que cubra los daños causados en la finca o para suscribir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones comunes.

A tal sentido, resulta de interés traer a colación la STS 202/2014 de 23 Abr. 2014, que versa sobre la validez del acuerdo sobre reparto proporcional de los gastos ocasionados por la instalación en el edificio de una plataforma "salva escaleras", incluyendo a los propietarios de los locales exentos de la contribución a los gastos de ascensor. El TS fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado. El Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios, casa la sentencia recurrida y confirma la de primera instancia.

Cabe hacer referencia en este punto el tema referido a las cláusulas estatutarias que eximen del deber de contribuir a los gastos de la Comunidad. El Tribunal Supremo se ha encargado de tocar y perfilar esta cuestión estableciendo la siguiente doctrina a través de la STS 620/2010 de 20 Oct. 2010 : Las cláusulas que eximen del deber de contribuir a "gastos de conservación, limpieza, alumbrado de portales y escaleras" a los propietarios de locales que no tienen acceso por dichos portales, deben entenderse en el sentido de que no les libera del deber de contribuir a sufragar los gastos de instalación de los mismos, en aquellos casos en los que es necesaria para la adecuada habitabilidad del inmueble.

Siguiendo la línea de gastos, resulta relevante la STSJ Cataluña 13/2013 de 21 Feb. 2013, en la cual, El TSJ Cataluña declara como doctrina legal que resulta aplicable en Cataluña el privilegio reconocido a las comunidades de propietarios sometidas al régimen de propiedad horizontal en el art. 9. 1 e) párrafo segundo de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el art. 1923 CC, con el límite establecido en dicha norma. Es decir, los créditos a favor de la comunidad derivados de las cuotas impagadas durante la anualidad en curso y el año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes respecto, entre otros, al crédito derivado de la hipoteca constituida sobre un elemento privativo del inmueble perteneciente al propietario deudor.

Las sentencias de instancia estimaron la tercera de mejor derecho interpuesta por una comunidad de propietarios en el procedimiento hipotecario seguido por la entidad bancaria

demandada contra un elemento privativo del inmueble, y reconocieron el derecho de la demandante a ser reintegrada, dentro del límite previsto en el art. 9.1 e) LPH, de su crédito por gastos comunes adeudados por el deudor hipotecario, con preferencia a la deuda hipotecaria ejecutada por la demandada. El TSJ Cataluña desestima el recurso de casación interpuesto por la demandada.

También resulta de relevancia e interés la STS 335/2009 de 29 May. 2009, sobre la impugnación de acuerdos comunitarios. El TS sienta doctrina jurisprudencial al constatar que, para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una comunidad de propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el título constitutivo, o, en su caso, en los estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad.

Enlazando con el tema de los gastos, debemos hablar inevitablemente sobre la morosidad en la que podrían incurrir los miembros de la Comunidad, así como de las vicisitudes y solución de dicha situación. La encontramos regulada en el art. 21 LPH, que establece las condiciones y procedimientos para exigir el cumplimiento de las obligaciones del propietario de una vivienda o local hacia la comunidad de propietarios. Si el propietario no cumple con sus obligaciones en el tiempo y forma establecidos por la Junta, el presidente o el administrador, con autorización de la junta de propietarios, pueden iniciar un proceso monitorio para exigir el pago judicialmente.

Para utilizar el procedimiento monitorio, se requiere una certificación del acuerdo de la Junta que apruebe la liquidación de la deuda, notificada a los propietarios afectados según lo establecido en el artículo 9. Además, se pueden añadir los gastos del requerimiento previo de pago a la cantidad reclamada, siempre que estén documentados.

Si el propietario anterior también es responsable de la deuda, se puede dirigir la solicitud inicial contra él, sin perjuicio del derecho a repetir contra el propietario actual. También se puede dirigir la reclamación contra el titular registral. En caso de oposición del deudor, el acreedor puede solicitar el embargo preventivo de sus bienes.

En caso de utilizar servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades adeudadas, el deudor debe pagar los honorarios y derechos correspondientes, incluso si atiende el requerimiento de pago o no comparece ante el tribunal. En los casos de oposición, se aplicarán las reglas generales de costas, pero si el acreedor obtiene una sentencia

favorable, se incluirán los honorarios del abogado y los derechos del procurador, aunque no sean preceptivos.

En cuanto a la posibilidad de dirigir la reclamación contra el titular registral, debemos traer a colación la siguiente STS 211/2015 de 22 Abr. 2015 que resulta de especial relevancia al delimitar dicha cuestión en relación con la reclamación de gastos comunitarios al titular registral de la vivienda que ya no era propietario de la misma. El Tribunal Supremo fija como doctrina esencial que "cuando el deudor de cuotas por gastos de comunidad de propietarios, por obligación propia o por extensión de responsabilidad, no coincida con el titular registral, la reclamación frente a éste solo será al objeto de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre".

En relación con la legitimación activa para iniciar el proceso monitorio para exigir el pago judicialmente, la STS 699/2011 de 10 Oct. 2011 sienta doctrina al pronunciarse al siguiente respecto: Es necesario un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta. La falta de tal acuerdo que sustente la actuación del presidente determina la falta de legitimación activa de este.

En la STS 992/2008 de 27 Oct. 2008, el TS se pronuncia en torno a la reclamación de cuotas comunitarias en el marco de los complejos inmobiliarios, resulta de especial relevancia en el tema que nos atañe y sienta doctrina al respecto:

El artículo 21 LPH, sobre aplicación del procedimiento monitorio para el pago de las cuotas pendientes, es aplicable, con el carácter supletorio que establece el artículo 24.4 LPH y con subordinación a los pactos que establezcan entre sí los propietarios, a los complejos inmobiliarios existentes siempre que los propietarios ostenten, con carácter inherente a su derecho privativo, una titularidad compartida sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. El hecho de que el ayuntamiento hubiese receptado parte de los terrenos de la urbanización, en concreto, la correspondiente a las parcelas de los demandados, asumiendo la prestación de importantes servicios urbanísticos, como los de mantenimiento e iluminación de la vía pública y alcantarillado, no implica que los demandados no formen parte de la asociación de propietarios ya que ésta continuó prestando otros servicios comunes, como el de suministro de agua y el de vigilancia.

También resulta interesante citar la STS 489/2021 de 6 Jul. 2021, en ella se desestima una acción de reclamación de cuotas comunitarias impagadas en favor del propietario. Se

fundamenta en la no existencia de elementos o servicios comunes prestados por la Macrocomunidad demandante a los propietarios de los terrenos o fincas integrados en ella que justifique la obligatoriedad de contribuir a sufragar los gastos comunes que generen. La simple previsión estatutaria de una serie de elementos comunes no justifica su existencia. Siendo aplicable por analogía el régimen de la LPH a los complejos inmobiliarios privados, es exigible una situación de "titularidad compartida" sobre determinados elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios. En este caso no concurre este inexcusable requisito de la cotitularidad al no acreditarse la existencia de ningún elemento inmobiliario o servicio común y exclusivo de los propietarios incorporados a la Macrocomunidad. Ello impide aplicar el régimen de contribución obligatoria a los gastos generales del art. 9.1.e) LPH.

## **CAPÍTULO II**

### **LA CONVIVENCIA EN RELACIÓN CON LAS JUNTAS DE PROPIETARIOS Y CON LA ASUNCIÓN DE CARGOS DENTRO DE LA COMUNIDAD. ESPECIAL REFERENCIA AL PRESIDENTE.**

#### **2.1.- La Junta de propietarios**

El art. 14 LPH establece las competencias de la Junta de propietarios. Estas competencias incluyen el nombramiento y remoción de cargos, resolución de las reclamaciones que los propietarios formulen contra su actuación, la aprobación de los planes de gastos e ingresos así como las cuentas correspondientes, la aprobación de presupuestos y obras de reparación, ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.c.), la modificación de estatutos y la toma de decisiones sobre asuntos de interés general para la comunidad. La Junta tiene la autoridad para tomar las medidas necesarias o convenientes para el mejor funcionamiento común.

En cuanto a la asistencia y voto en Junta, cabe citar el art. 15 LPH:

“1. La asistencia a la Junta de propietarios será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar ésta un escrito firmado por el propietario.

Si algún piso o local perteneciese «pro indiviso» a diferentes propietarios éstos nombrarán un representante para asistir y votar en las juntas.

Si la vivienda o local se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponderá al nudo propietario, quien, salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa la delegación cuando se trate de los acuerdos a que se refiere la regla primera del artículo 17 o de obras extraordinarias y de mejora.

2. Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley.”

Del citado artículo podemos inferir la asistencia presencial obligatoria a la Junta, ya sea de forma personal, por representación...etc. Pues bien, debemos hablar en este punto del Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, teniendo en cuenta la situación de pandemia de COVID-19 que tan lejana nos parece pero que, sin embargo, es bastante reciente y reviste una gran importancia en materia legislativa y concretamente, en relación con las Juntas de Propietarios.

A tal sentido, <sup>20</sup>Alejandro Fuentes-Lojo Rius en su artículo “Nueva regulación sobre la celebración de Juntas de Propietarios telemáticas” realiza un análisis crítico sobre las medidas legales aprobadas en materia de propiedad horizontal por el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

En el citado artículo, Fuentes-Lojo Rius expone y analiza las medidas legales aprobadas por el Real Decreto-ley 8/2021, que consisten en:

---

<sup>20</sup> FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro. “Nueva regulación sobre la celebración de Juntas de Propietarios telemáticas.” Diario La Ley, Nº 9852, Sección Tribuna, 18 de Mayo de 2021, Wolters Kluwer

“a) La suspensión de la obligación del presidente de convocar la junta ordinaria anual hasta 31 de diciembre de 2021, así como la suspensión de la obligación de aprobar las cuentas anuales y los presupuestos durante dicho período temporal.

De tal forma, que se entenderán prorrogados el último presupuesto anual aprobado y los nombramientos de los órganos de gobierno, aunque a la entrada en vigor del presente RDL 8/2021 hubiera expirado el plazo legal o estatuariamente establecido.

De esta forma, se evita la paralización orgánica y el estrangulamiento financiero de las comunidades de propietarios, a la vez que se evita el riesgo de que el presidente incurra en responsabilidad alguna por incumplimiento de sus obligaciones legales.

b) Posibilidad de celebrar reuniones de Juntas de Propietarios no presenciales si fuera necesario aprobar acuerdos de carácter urgente que no pudieren demorarse hasta el 31 de diciembre de 2021, como, por ejemplo, obras de reparación de carácter urgente, que en caso de no realizarse se generarían mayores daños en la finca. La norma hace referencia a título ejemplificativo, a aquellas obras, actuaciones, o instalaciones previstas en el art. 10.1.b) de la LPH, relativas a obras necesarias para garantizar la accesibilidad al inmueble.

La norma posibilita que, de forma excepcional y temporal, se celebren Juntas de Propietarios por las siguientes vías de carácter alternativo: (i) videoconferencia; (ii) conferencia telefónica múltiple; y —emulando a la regulación catalana— (iii) aprobación de acuerdos sin celebración de reunión de junta propiamente, esto es, mediante la emisión de voto por escrito, bien por correo electrónico o postal.

La previsión legal de estos distintos sistemas alternativos no presenciales de celebración de Juntas de Propietarios garantiza que cada comunidad pueda optar por aquél que en cada momento se ajuste mejor a sus particularidades y necesidades. De tal forma que, el presidente o una cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de propietarios, deberán escoger aquel sistema que permita garantizar el derecho de voto y de información de todos los comuneros. Piénsese, por ejemplo, en aquellas comunidades formadas por personas de edad avanzada que no cuentan con los medios tecnológicos necesarios para asistir a reuniones por videoconferencia, debiendo en estos casos optarse por los sistemas de celebración de Juntas restantes, salvo que sea posible salvar dicho escollo mediante la delegación de voto en otro comunero que sí disponga de dichos

medios tecnológicos, teniendo en cuenta que tampoco se puede obligar a un comunero a delegar su voto.

Para garantizar que dichos sistemas alternativos de celebración de reuniones de Junta de Propietarios respeten el derecho de voto e información de todos los comuneros, la norma exige que el administrador de la comunidad de propietarios (i) compruebe con carácter previo que todos los propietarios dispongan de los medios tecnológicos necesarios, y (ii) reconozca la identidad de los propietarios asistentes a la junta, debiendo hacerlo constar en el acta.

En estos casos, los acuerdos adoptados se entenderán adoptados en el domicilio del secretario de la comunidad.

Especiales particularidades presenta el sistema de celebración de juntas por medios de comunicación asincrónica, esto es, sin celebración de reunión propiamente. Este sistema de adopción de acuerdos es idóneo para aquellos casos en que los comuneros no dispongan (o no sepan utilizar) de los medios tecnológicos para asistir por videoconferencia o por conferencia telefónica múltiple, especialmente en su modalidad de votación por correo postal. Por el contrario, plantea la problemática de que en este sistema se elimina el derecho de los comuneros a deliberar sobre los asuntos objeto de aprobación con carácter previo al ejercicio del derecho de voto, razón por la cual, a mi juicio, debe utilizarse de forma muy excepcional, debiendo priorizarse los otros sistemas alternativos de celebración de Juntas en la medida que las circunstancias lo permitan. En este sentido, tal como manifiesta LARROSA AMANTE, M.A , el derecho de participación del comunero en la Junta no puede entenderse solamente como el ejercicio del derecho de voto, sino que tiene una naturaleza mucho más amplia, como es la relativa al derecho a la solicitud de aclaraciones, el derecho a ser oído y oír los argumentos del resto de propietarios sobre los extremos que son objeto de discusión, el derecho a plantear soluciones alternativas a las propuestas formuladas, etc.

A mayor abundamiento, la regulación de este sistema de votación por escrito adolece de una deficiente técnica legislativa que puede generar una enorme litigiosidad en la práctica si no se adoptan las cautelas necesarias.

Reza el art. 3.3, in fine, del RDL 8/2021, «a efectos del artículo 15.2 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, se entenderá que el momento de inicio de la junta es el de la solicitud del voto por parte del presidente». Esta disposición crea la ficción legal que en el momento en que el presidente solicite el voto por escrito a los propietarios en la

correspondiente convocatoria de Junta, se entenderá que se ha iniciado la «reunión» de la Junta a los efectos legales del art. 15.2 de la LPH, que reza así: «Los propietarios que en el momento de iniciarse la junta no se encontrasen al corriente en el pago de todas las deudas vencidas con la comunidad y no hubiesen impugnado judicialmente las mismas o procedido a la consignación judicial o notarial de la suma adeudada, podrán participar en sus deliberaciones si bien no tendrán derecho de voto. El acta de la Junta reflejará los propietarios privados del derecho de voto, cuya persona y cuota de participación en la comunidad no será computada a efectos de alcanzar las mayorías exigidas en esta Ley». Nótese que se produce a efectos legales un solapamiento entre el momento de la convocatoria y el del inicio de la Junta, imposibilitando que el propietario moroso se pueda poner al corriente de pago antes del inicio de la Junta, en aras de evitar quedar privado de su derecho de voto. Se está privando indebidamente de voto al propietario moroso que ha actuado diligentemente, abonando o consignando la deuda, o impugnando judicialmente la misma, en el momento en que recibe la convocatoria de la Junta y tiene conocimiento de los asuntos que se van a votar. El derecho de voto comprende también el derecho a evitar quedar privado de dicho derecho por efectos de la morosidad.

Debería haberse eliminado este apartado del texto legal y haberse dispuesto que los propietarios morosos deberán acreditar haberse puesto al corriente de pago con la comunidad, haber consignado la deuda, o haber impugnado judicialmente la misma, antes de emitir su voto en el plazo legal de los 10 días naturales.

Para evitar el riesgo de incurrir en privaciones indebidas de voto fruto de una aplicación literal de la norma, se recomienda que se habilite un espacio temporal para que el propietario moroso tenga la oportunidad de ponerse al corriente de pago y así poder ejercer su derecho de voto, ampliando para ello el tiempo para votar más allá de los 10 días que dispone el texto legal, debiendo acreditar que con carácter previo a la emisión del voto se ha abonado, consignado o impugnado la deuda para con la comunidad.

Nótese que dicho plazo de 10 días naturales debe interpretarse como un límite temporal mínimo, y no máximo en aras de garantizar la protección del derecho de voto.

c) Dispone el art. 3.4 del RDL 8/2021 que cuando se garanticen las medidas de seguridad en cada momento aplicables la Junta de Propietarios se podrá celebrar de forma presencial. Contrariamente a lo mantenido por MAGRO SERVET, V., negamos que se trate de una prohibición de celebrar Juntas de forma presencial. Se trata de una condición, no de una prohibición. Habrá que estar a las circunstancias concurrentes en cada caso para valorar si se

puede celebrar presencialmente o no la Junta, atendiendo para ello a los datos epidemiológicos, a las limitaciones o restricciones gubernativas existentes en la Comunidad Autónoma en cuestión sobre celebración de reuniones presenciales, al número de propietarios integrantes de la comunidad, a las medidas de seguridad que se puedan adoptar en el lugar de celebración, etc. En este sentido, puede ser de gran utilidad celebrar reuniones de carácter mixto, asistiendo unos pocos propietarios de forma presencial y el resto por vía telemática, cumpliendo así con la limitación de aforos que establezca la normativa administrativa y garantizando a su vez que nadie se vea privado de su derecho de voto. La normativa no prohíbe la celebración de reuniones de Junta de Propietarios de carácter mixto.

d) Se prevé un nuevo motivo de impugnación de acuerdos comunitarios consistente en haberse incumplido las garantías de participación e identificación en la celebración de reuniones de Juntas de Propietarios, que debe adicionarse a los ya previstos en el art. 18 de la LPH.”

## **2.2.- Los administradores**

<sup>21</sup>El administrador es quien goza de más facultades directas, tanto por lo que establece el artículo 20 como el 21 LPH para reclamación a morosos, es el auténtico motor y asesor de la comunidad, cuidando y vigilando el funcionamiento de los servicios comunes, así como la preparación y la presentación de las cuentas y de los presupuestos, ejecutando los mismos, cobrando y pagando, así como otras cuestiones de índole económica, tanto si es un profesional como si se trata de un propietario, normalmente es la vez secretario, y es quien recibe quejas y sugerencias, a la par que tiene que estar pendiente del funcionamiento servicios y elementos comunes.

El artículo 13 LPH es el único precepto donde está legitimado el administrador, pero no el secretario, siempre con acuerdo previo en Junta, es en el artículo 21, es decir, en las acciones judiciales de reclamación a morosos, previsión acertada ya que el administrador es el que conoce y sabe de las deudas. No obstante, surgen dudas sobre si, cuando existe oposición en el Monitorio, y hay que empezar o continuar la tramitación por el proceso verbal u ordinario, el administrador sigue con facultades para actuar representando la Comunidad. El criterio es

---

<sup>21</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

favorable en el juicio verbal, pero no con el juicio ordinario, donde se necesita que la Comunidad presente una nueva demanda con todos los requisitos legales.

<sup>22</sup>A pesar de ello, sobre todo en los asuntos administrativos, es normal que los escritos se suscriban por el administrador, aunque hay que advertir, que, si después hubiera que acudir al proceso contencioso, la representación de la Comunidad solo podría llevarla el presidente. En todo caso, en la práctica cotidiana es normal que el administrador haga muchas cosas en la finca, como redactar y dirigir cartas, requerimientos... que son válidos porque los realiza en nombre del presidente o en nombre de la propia Comunidad, aunque queda pendiente de ratificación. Incluso, para el cambio de empresa de limpieza, como reconoce el Tribunal Supremo en STS de 9 de febrero de 2000.

En cuanto al secretario, se puede aplicar todo lo dicho hasta ese momento para el administrador, salvo lo que se refiere a la facultad de reclamar a morosos, considerando la conveniencia en bien de la Comunidad, de que ambos cargos, recaigan en la misma persona, evitando con ello disfunciones perjudiciales para la finca.

En relación con el art. 13.5 y 6 LPH, éste nos dice que las funciones de estos cargos administrativos serán ejercidas por el presidente, salvo que, el Estatuto o el acuerdo de la mayoría de la Junta diga lo contrario. Teniendo en cuenta la complejidad técnica de los edificios modernos y que el presidente suele ser un propietario que no dispone de mucho tiempo y/o conocimientos técnicos, lo mejor hubiera sido que la Ley hubiese hecho constar lo contrario, es decir, que las funciones fueran siempre ejercidas por personas distintas, con excepción de que el Estatuto y la Junta acuerde otro sistema. También puede ser nombrado cualquier propietario, pues así lo permite la Ley.

El citado precepto está sujeto a varias interpretaciones, porque, cuando el nombrado no sea propietario exige que la persona física tenga la cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. ¿Quiénes son los que ahora tienen estas condiciones? El problema reside en que no hay unas reglas jurídicas concretas ni en el Código Civil para el mandato ni en otras leyes materiales, así como tampoco se fijan expresamente en la propia LPH. En estos momentos las únicas normas existentes son las que regulan los Colegios de Administradores, con una cobertura legal reconocida, sin perjuicio de que otros profesionales se consideren cualificados y legitimados. Se han producido ya sentencias sobre el concepto de intrusismo y colegiación, aunque con diferente criterio de la jurisprudencia.

---

<sup>22</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

A pesar de la normativa de la UE, sobre la regulación de los Colegios profesionales, la misma no se ha desarrollado en España, por lo que sigue habiendo inseguridad a todos los efectos. La ley también permite administrar y actuar como secretario a las corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. Aquí la duda todavía es mayor ya que, a parte de las cámaras de la propiedad urbana, que han desaparecido, salvo en muy contadas comunidades, la LPH se remite otra vez a normas derogadas y hasta la fecha no hay nada fijado al respecto.

Es importante, aunque sea una manifestación que no supone doctrina jurisprudencial, el contenido de la STS sala tercera de lo contencioso-administrativo de 8 de noviembre de 2016, en favor de la destitución del cargo de una persona que no tenía título ni habilitación alguna de administrador de fincas, pero también es cierto que dicho Tribunal no indica como se consigue ese reconocimiento oficial. En la actualidad, la única forma de estar habilitado es conseguir el título de Experto Inmobiliario que conceden varias universidades españolas o disponer de una titulación académica de las que permiten el acceso directo, siempre, dándose de alta en el correspondiente Colegio de administradores. Si los Tribunales permiten a otras personas físicas o jurídicas ejercer la profesión en aras de la defensa de la competencia habrá que estar a cada resolución específica.

Una cuestión importante es que la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones de 16 de mayo de 2009 y de 18 de mayo de 2009, rechaza la constitución de sociedades profesionales de los administradores de fincas, debido a la falta de la titulación correspondiente, considerando que algunos títulos que expiden determinadas universidades no han obtenido la calificación de oficiales.

En todo caso, es oportuno señalar la conveniencia de unificar los puestos de secretario y de Administrador, porque las funciones deben estar coordinadas, ya que la mayor parte de las veces que la Ley exige certificación al secretario, este tendrá que contar con la colaboración del administrador para conocer los datos contables, de obras, de deudas etc.

### **2.3.- Especial referencia al presidente**

<sup>23</sup>El presidente, es quien ostenta la representación externa de la Comunidad y el órgano unipersonal más importante, de tal manera que los demás, especialmente el secretario y el administrador, están supeditados a sus decisiones y deben cumplir con sus instrucciones, salvo que vayan contra de la Ley, y tampoco tiene facultades para destituir a nadie sin aprobación de la Junta. Pero tiene la máxima capacidad de representación y para ejecutar todos los acuerdos y adoptar las decisiones urgentes que correspondan en cada momento, salvo que sean contrarios a la Ley o Estatutos, en cuyo caso las citadas no tienen que admitir esa orden, salvo que vengan amparadas por acuerdo en Junta, aunque en estos casos el profesional debe hacer constar su disconformidad, evitando con ello responsabilidades de todo tipo. Lo que no cabe, es que se modifique el sistema de nombramientos de cargos, concretamente el del presidente, si ella no se especifica concretamente en el Orden del Día de la convocatoria de la Junta, pues se están tomando decisiones no previstas y así deja sin efecto el acuerdo por Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2021.

Conforme al artículo 13.2 de la LPH, el requisito básico es que el nombrado sea propietario, por lo que, en principio, hay que rechazar que el designado no tenga tal condición. Lo que ocurre es que en algunas ocasiones se hace este nombramiento a persona que no goza de la titularidad y la Comunidad funciona materialmente bien. Incluso alguna jurisprudencia ha admitido a estos efectos, al cónyuge, al hijo del propietario o a un tercero, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de mayo de 1998, y algunas audiencias provinciales, resoluciones que inciden más en admitir una situación de Justicia material que de una aplicación rigurosa de la norma legal. Lo que no cabe duda, es que si la Junta toma un acuerdo en este sentido, habrá que impugnar judicialmente, en la forma y en los plazos del artículo 18 de la Ley.

No obstante lo dicho, hay que destacar que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2015 establece como doctrina jurisprudencial, que el nombramiento de una persona que no es propietario como presidente es nula de pleno derecho, algo que hay que admitir pero que no se comparte por lo menos en términos generales y prácticos, toda vez que el artículo 6.3 del Código Civil lo considera así, pero siempre que las leyes especiales no digan otra cosa, y es precisamente a lo que se refiere el artículo 18.1 de la LPH, es decir, la necesidad de impugnación de los acuerdos contrarios a la Ley. No obstante, esa supuesta nulidad no hace que la acción judicial sea más sencilla o más rápida, pues habrá que acudir de todas las maneras al juicio ordinario contemplado en la LEC. La diferencia está en que en

---

<sup>23</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

los acuerdos nulos no caduca el plazo y en los anulables de la LPH, el plazo máximo es de un año a tenor el citado art 18.3.

<sup>24</sup>Conviene aclarar que los acuerdos adoptados por la Junta con un presidente que no reúne las condiciones legales que establece este precepto son válidos y eficaces, pues en otro caso, por ejemplo, si se ha instalado ascensor, se ha reformado el portal etc. habría que volver todo a su primitivo estado, algo que sería absurdo.

En relación al usufructuario, se ha discutido alguna vez si éste puede ocupar el cargo de presidente, la respuesta es negativa, pues no goza de la condición de propietario, por lo que esta posibilidad debe ser rechazada de plano.

La Ley establece la obligatoriedad en la aceptación del cargo, con independencia de que el nombrado, por las razones que sea, imposibilidad material, de enfermedad, edad avanzada... plantee el asunto en nueva Junta general, pues de lo que no cabe duda es que desde que el acuerdo se adoptó, es ejecutivo, conforme a lo dispuesto en el artículo 18.4 de la LPH, pero, el designado tiene plena competencia para convocar nueva Junta al efecto.

Con la actual redacción dada por la ley 8/2013, el tema queda muy claro. Existe obligatoriedad en todo caso, incluso si no se ha tenido en cuenta el sistema de elección o subsidiariamente, mediante rotación o por sorteo, aunque, el interesado puede acudir al auxilio judicial mediante el juicio de equidad. El nombrado continúa en la ostentación del cargo hasta tanto haya resolución firme, debiendo aportar las razones por las que considera no debe ser designado. En general, sería suficiente estar en condiciones físicas o psíquicas insuficientes, residir en localidad lejana la finca... es decir, cualquier hecho objetivo que impida un desarrollo normal de sus funciones.

¿Se puede utilizar un sistema que no sea el rotatorio o el de sorteo que establece la Ley? En principio no hay inconveniente, toda vez que este precepto no prohíbe otros que puedan figurar en los Estatutos o por decisión adoptada en Junta, sin ninguna clase de impugnación. Pero una cosa es que se acuerden las muchas variantes posibles que no se ajustan exactamente a la rotación o sorteo, y otra cosa es que se intente por la Comunidad llevar a cabo prohibiciones contrarias a los derechos que al respecto tiene todo propietario para ser designado presidente o cualquier otro cargo dentro de la Comunidad. Ahora bien, conviene señalar que no es admisible en Derecho que el titular de un piso o local que ha asistido a la Junta y no ha hecho constar su disconformidad, pueda luego protestar o acudir al juzgado

---

<sup>24</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14º edición). Colex

para impugnar un acuerdo en el que ha participado expresa o tácitamente, ya que esto sería ir en contra del principio de los propios actos. Lo mismo cabe señalar cuando el nombrado ha estado ausente, qué perderá su acción si no acude a la oportuna impugnación judicial, sin perjuicio de que siendo ya presidente convoque otra Junta y exponga sus motivos y la asamblea acepte su dimisión, qué es lo más aconsejable.

<sup>25</sup>En caso de que se acuda al correspondiente procedimiento, si la sentencia judicial es favorable al designado, significa que habrá que designar a otro, incluso cabría pedir que se diga en la sentencia la fecha límite que tiene la Comunidad para el nuevo nombramiento. En cualquier caso, habrá que tener en cuenta el sistema establecido en la Ley de forma subsidiaria, rotación sorteo, o en su caso el que se ha fijado en Estatutos o por acuerdo de la Junta.

Pero, cabe que la resolución sea negativa, considerando el juez que no hay motivos suficientes para su renuncia. Pues bien, cuando esto ocurra el interesado está obligado a continuar hasta cumplir el período legal, salvo que en una Junta posterior se acuerde su cese o remoción. El texto legal añade que el nombrado estará en el cargo hasta que se celebre otra Junta el plazo que determine el juez.

En cuanto a la imposibilidad de que la Junta designe presidente, será porque falta el acuerdo de la doble mayoría, en cuyo caso habrá que actuar de la misma forma, a tenor de lo dispuesto en el artículo 17 regla 7, relacionado con el juicio de equidad.

El presidente, además es el representante legal de la Comunidad, y no necesita de otro reconocimiento debido a que ya le viene de la propia Ley conforme al apartado 3 del artículo 13 LPH, naturalmente designado por la Junta de propietarios.

En la relación con personas ajenas al inmueble que presten servicios en la Finca, lo que firma el presidente obliga a toda la Comunidad, sin perjuicio de que luego se le pudiera exigir algún tipo de responsabilidad por su negligencia o por actuar fuera de las instrucciones de la Junta, pero nada de esto afectará a los terceros que han contratado con el representante legal, tal y cómo determinan las sentencias de varias audiencias provinciales de forma general.

Ahora bien, se ha producido un cambio importante en la doctrina del Tribunal Supremo en cuanto a la capacidad legal de actuar judicialmente como parte activa sin el acuerdo previo de la Junta de propietarios. Según el Alto Tribunal este requisito resulta imprescindible, y así

---

<sup>25</sup> Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14<sup>o</sup> edición). Colex

se pronuncian las Sentencias de 10 de octubre de 2011, de 12 de diciembre de 2012, de 30 de diciembre de 2014, de 24 de junio de 2016, y de 16 de junio de 2017. Este es el criterio a seguir para la seguridad de la Comunidad.

Esta doctrina del Tribunal Supremo ha cambiado mucho las cosas aunque él mismo, en Sentencia de 18 de julio de 2012 concede legitimación al presidente en contra de la ejecución de obras por un propietario que las ha realizado contraviniendo una decisión anterior de la Junta, es decir, que lo importante es que haya existido acuerdo por la Comunidad, con independencia de que la acción la lleve a cabo un presidente posterior al que estaba cuando el acuerdo se llevó a cabo.

A tal sentido, cabe citar también la STS 52/2017 de 27 Ene. 2017, en la cual, se produce una reclamación de las derramas aprobadas por la comunidad con la consiguiente estimación de la demanda. Aunque la presidenta que representaba en juicio a la comunidad fue elegida indebidamente para el cargo, los demandados no pueden alegar el defecto de representación cuando la propia comunidad aprobó las derramas y el inicio de acciones judiciales y esos acuerdos no quedan afectados por la ilegalidad del nombramiento de la presidenta.

## **CAPÍTULO III**

### **LA SOLUCIÓN DEL JUICIO DE EQUIDAD EN DETERMINADOS CASOS**

#### **3.1.- La equidad en general**

La equidad es un concepto fundamental en el ámbito del Derecho que busca garantizar la justicia y la igualdad de trato en las relaciones jurídicas. La encontramos regulada en el artículo 3.2 del Código Civil. Se refiere a la aplicación de principios éticos y morales para resolver conflictos legales de manera justa y equitativa, más allá de lo estrictamente establecido en la ley. Ésta busca compensar las deficiencias del sistema legal, que a veces puede resultar rígido o insuficiente para abordar situaciones particulares y complejas. A través de la equidad, se busca evitar los resultados injustos o desproporcionados, teniendo en cuenta las circunstancias individuales de cada caso y velando por el bienestar de todas las partes

involucradas. En este sentido, la equidad se convierte en un mecanismo esencial para promover la justicia y garantizar la protección de los derechos de las personas dentro de la sociedad.

### **3.2.- La equidad en la Propiedad Horizontal**

En el contexto de la Propiedad Horizontal, el juicio de equidad es un recurso legal que se puede utilizar para resolver conflictos o situaciones que no encuentren una solución adecuada en las disposiciones legales o en los estatutos de la Comunidad. La equidad permite tomar en consideración las circunstancias particulares de cada caso y buscar una solución justa y equitativa, más allá de lo establecido en las normativas específicas.

En la Ley de Propiedad Horizontal, se establecen ciertos límites y restricciones para el ejercicio de los derechos de los propietarios y para la convivencia en las comunidades de vecinos. Sin embargo, debido a la diversidad de situaciones y conflictos que pueden surgir, es posible que en ocasiones las disposiciones legales sean insuficientes o no contemplen todas las circunstancias.

Ante este tipo de situaciones, se puede recurrir a la equidad, la cual se encuentra regulada en el artículo 17.7 LPH. En caso de que no se pueda obtener una mayoría de votos en los procedimientos establecidos para la adopción de acuerdos en la comunidad de propietarios, se recurre a ésta. En este caso, una parte puede presentar una solicitud ante el Juez en el plazo de un mes desde la fecha de la segunda Junta. El Juez convoca a una comparecencia en la cual escucha a las partes involucradas y, posteriormente, dentro de los siguientes veinte días, emite una resolución en equidad sobre el asunto, teniendo en cuenta los principios de justicia y equidad. Además, el Juez puede decidir sobre el pago de costas relacionadas con el proceso.

En este sentido, el juicio de equidad permite al juez, en casos concretos, analizar las particularidades del conflicto y tomar decisiones basadas en principios de justicia y equidad. El juez puede evaluar factores como la buena fe de las partes, los perjuicios causados, los intereses legítimos de los involucrados y las circunstancias específicas del caso.

Es importante tener en cuenta que el juicio de equidad no es una herramienta que se utilice de manera sistemática en todos los casos de la Propiedad Horizontal. Se trata de una vía excepcional a la que se recurre cuando no existen soluciones claras en la legislación o en los Estatutos de la comunidad.

A modo ejemplificativo, podemos citar la STS 374/2019 de 27 Jun. 2019, en la cual encontramos una situación en la que procede la aplicación del juicio de equidad. Se trata de la instalación de un ascensor. Se produce un empate de votos que hizo necesario acudir a un juicio de equidad (art. 17.7 LPH) en cuya sentencia se autorizó la instalación del ascensor. Consiguiente limitación de la cantidad a pagar por los propietarios disidentes, a la cantidad máxima de 12 mensualidades de cuotas comunitarias, conforme al art. 10.1 b) LPH.

## CONCLUSIONES

En el presente trabajo de fin de grado, se ha explorado en profundidad el tema de la convivencia en el régimen de propiedad horizontal y se han analizado diversos aspectos relacionados con su funcionamiento y problemáticas inherentes. A través de la investigación realizada y el análisis de diferentes fuentes, así como jurisprudencia y doctrina, se han extraído una serie de conclusiones basadas en mi opinión como autora del trabajo.

En primer lugar, se ha evidenciado que las comunidades de vecinos son entidades complejas y dinámicas, que requieren de una gestión adecuada para su correcto funcionamiento. La colaboración y el diálogo entre los propietarios resultan fundamentales para la toma de decisiones y la solución de conflictos que puedan surgir. Es necesario fomentar una cultura de participación activa y compromiso por parte de todos los vecinos.

La comunicación abierta y respetuosa, así como el establecimiento de normas de convivencia claras, me parecen aspectos fundamentales para prevenir y resolver dichos conflictos. La implicación en las juntas de propietarios, la colaboración en actividades y proyectos comunes, son elementos clave para fomentar la cohesión y el bienestar en la comunidad. Bajo mi punto de vista, es recomendable que las leyes y normativas relacionadas con las comunidades de vecinos sean revisadas y actualizadas de forma periódica, adaptándose a las nuevas realidades y necesidades de la sociedad.

En torno a la realización de obras en la comunidad, encuentro esencial que los propietarios que las realicen en sus unidades privativas, respeten las normas y regulaciones establecidas por la comunidad. Esto implica obtener los permisos y autorizaciones necesarios, así como

notificar y coordinar adecuadamente con los demás vecinos para minimizar las molestias y evitar daños a los elementos comunes.

Se ha observado que las obras en elementos comunes requieren de una cuidadosa planificación y consenso entre los propietarios. Estas obras, como el mantenimiento de fachadas, tejados o sistemas de seguridad, son responsabilidad de la comunidad en su conjunto. Es fundamental establecer un proceso transparente y participativo para la toma de decisiones, considerando los intereses y necesidades de todos los propietarios y asegurando la contratación de profesionales cualificados.

También considero de importancia contar con una supervisión y control adecuados durante la realización de obras en elementos privativos y comunes. Esto implica garantizar que se cumplan los estándares de calidad y seguridad establecidos, así como asegurar que los plazos y presupuestos acordados sean respetados, o establecer mecanismos de comunicación efectivos para mantener informada a la comunidad sobre el progreso de las obras y responder a posibles inquietudes o reclamaciones.

Asimismo, se ha observado que las actividades peligrosas e insalubres representan un riesgo para la seguridad y la salud de los propietarios y sus familias. La presencia de instalaciones o prácticas que puedan causar daños físicos o afectar la calidad del ambiente, como sistemas eléctricos defectuosos o acumulación de residuos tóxicos, deben ser abordadas de manera inmediata. Es fundamental que la comunidad se mantenga vigilante y tome medidas preventivas, exigiendo el cumplimiento de las normativas y regulaciones correspondientes.

Por tanto, se deben prevenir y controlar actividades molestas que puedan afectar la calidad de vida de los propietarios. Estas actividades pueden incluir la emisión de olores desagradables, de humos, la contaminación acústica, el ejercicio de la prostitución, la falta de higiene en las áreas comunes, entre otros aspectos. Considero que es responsabilidad de la comunidad adoptar medidas para evitar la aparición de estas situaciones, implementando políticas de mantenimiento adecuadas y promoviendo una cultura de respeto hacia el entorno y el bienestar de todos.

En relación con dichas actividades molestas, se ha evidenciado que los apartamentos de uso turístico pueden generar una serie de problemas en la convivencia vecinal, como el aumento del ruido, la falta de privacidad, el trasiego constante de personas y la falta de compromiso con la comunidad. La convivencia se ve afectada por la presencia de turistas en los

apartamentos, ya que sus necesidades y comportamientos pueden diferir de los residentes permanentes, lo que puede generar tensiones y conflictos.

La falta de regulación adecuada y la falta de control sobre los apartamentos de uso turístico agravan los problemas de convivencia, ya que los propietarios pueden no cumplir con las normas y reglamentos establecidos para el buen funcionamiento de la comunidad. Bajo mi punto de vista, se hace necesario establecer políticas y regulaciones más estrictas para los apartamentos de uso turístico, que promuevan una convivencia armoniosa entre los turistas y los residentes locales. Esto puede incluir limitaciones en el número de apartamentos turísticos en determinadas zonas, restricciones en el alquiler a corto plazo y la imposición de normas de comportamiento para los visitantes.

También podría ser de ayuda la promoción de un turismo sostenible y responsable, que respete el entorno y la comunidad local, contribuyendo a mejorar la convivencia vecinal en áreas con una alta concentración de apartamentos de uso turístico.

En torno al art. 17.12 LPH, considero que lo más apropiado sería adoptar una postura intermedia que busque equilibrar los intereses de los propietarios y el ejercicio de actividades turísticas, de manera que se permitan las actividades turísticas, pero estableciendo limitaciones razonables y regulaciones específicas para garantizar la convivencia y el buen funcionamiento de la comunidad, encontrando así un punto de equilibrio entre los derechos de los propietarios y la promoción del turismo en beneficio de la economía local.

Por otro lado, se ha observado que la falta de información y educación sobre los derechos y deberes de los propietarios en una comunidad puede generar tensiones y malentendidos. Es fundamental promover la difusión de información clara y accesible, así como fomentar la formación y concienciación de los vecinos en temas relacionados con la convivencia, el mantenimiento y la administración de los espacios comunes. Se ha destacado también la importancia de contar con una gestión eficiente y transparente de los recursos económicos de la comunidad. La correcta administración de éstos y una planificación adecuada de los gastos resultan esenciales para evitar situaciones de déficit y garantizar la adecuada conservación de las instalaciones y servicios.

En definitiva, este trabajo me ha permitido obtener una visión global de la convivencia en el régimen de propiedad horizontal y proporcionar recomendaciones para mejorarla, promoviendo una convivencia armoniosa, el respeto mutuo y el bienestar de todos los propietarios.

## **JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA**

STS 217/2023, de 13 de febrero

Sentencia 81/2023 de 8 Mar. 2023 de la Audiencia Provincial de Burgos

Sentencia 218/2022 de 15 Jun. 2022, de la Audiencia Provincial de Madrid

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.7 de Córdoba n. 45/2022 del 21 de febrero de 2022

STS 489/2021 de 6 Jul. 2021

Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 2021.

Sentencia 1551/2021 de 2 Dic. 2021 de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa

SAP Badajoz 1007/2021 de 22 Diciembre

Sentencia 417/2020 de 27 Jul. 2020 de la Audiencia Provincial de Valencia

Sentencia 129/2020 de 21 Abr. 2020 de la Audiencia Provincial de Segovia

SAP Madrid 86/2020 de 18 Febrero

STS 374/2019 de 27 Jun. 2019

Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, sentencia, núm. 4/2019, de 24 de enero

TEDH, sentencia de 16 de enero de 2018

SAP de Madrid N° 90/2018 de 13 de marzo

Sentencia del Juzgado de Primera Instancia de Granada 130/2018 de 18 Sep.

STS 52/2017 de 27 Ene. 2017

STS de 16 de junio de 2017

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, n.o 276/2017 de 24 julio

STS de 24 de junio de 2016

STS 321/2016 de 18 de Mayo

STS 7 de abril de 2016

STS de 27 de junio de 2016

STS de 8 de noviembre de 2016

RDGRN de 19 de julio de 2016

STS de 20 de enero de 2015

STS 211/2015 de 22 Abr. 2015

STS de 23 de septiembre de 2015

Resolución DGRN 20 de marzo de 2015

STS de 30 de diciembre de 2014

STS 202/2014 de 23 Abr. 2014

STS 351/2014 de 6 Julio

STS de 29 de mayo de 2014

Resolución de la DGRN de 21 de octubre de 2014

STS de 3 de septiembre de 2014 y de 3 de diciembre de 2014

STS, Sala de lo Civil, de 1 de octubre de 2013

STS 613/2013 de 22 Octubre

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 2013

STS de 4 de marzo de 2013

STS de 12 de septiembre de 2013

STS de 28 de septiembre de 2013

STSJ Cataluña 13/2013 de 21 Feb. 2013

STS de 12 de diciembre de 2012

STS de 18 de julio de 2012

STS de 28 de septiembre de 2012

STS de 20 de marzo de 2012.

STS de 10 de octubre de 2011

STS 699/2011 de 10 Oct. 2011

STS 732/2011 de 10 Octubre

Audiencia Provincial de Madrid, Sentencia 143/2011

STS de 12 de diciembre de 2011

STS de 4 de octubre de 2011

STS de 24 de octubre de 2011

STS 728/2011, de 24 de octubre

STS de 17 de marzo de 2011

STC 150/2011, de 29 de septiembre

SAP Madrid 143/2011 de 4 de marzo

STS de 7 de julio de 2010

SAP de Málaga, de 19 de noviembre de 2010

STS de 30 de diciembre de 2010

STS 620/2010 de 20 Oct. 2010

STS de 17 de febrero de 2010

STS 335/2009 de 29 May. 2009

STS 992/2008 de 27 Oct. 2008

STS de 15 de diciembre de 2008

STS 20 de octubre de 2008

STS de 20 septiembre 2007

STS de 27 de abril de 2007

STS de 23 de febrero 2006

SAP de Asturias, Sección 7ª, de 4 de enero de 2002

STC 119/2001, de 24 de mayo

STS de 9 de febrero de 2000

STS 831/2005 de 28 Octubre

STS de 30 de septiembre de 2004.

Sentencia 16/2004, de 23 de febrero, del Tribunal Constitucional

Sentencia 186/2000, de 10 de julio, del Tribunal Constitucional

Sentencias Tribunales Superiores de Justicia de Aragón de 21 de diciembre de 2005, de Cataluña de 20 de enero de 2006 y de Valencia de 14 de mayo de 2009

SSTS de 14 de octubre de 2004 y de 28 de febrero de 2007

STS de 31 de enero de 2000

STS de 15 de octubre de 2009

STS del 30 de abril de 2008

SSTS de 3 de junio de 2009 y de 13 de diciembre de 2011

SSTS de 16 de julio de 2009 y de 10 de enero de 2012

SSTS de 17 de enero de 2011, de 18 de julio de 2012

SSTS de 17 de enero de 2000, de 29 de octubre de 2001, de 25 de abril de 2013

SSTS de 10 de abril de 1995, de 27 de junio de 1996, 14 de febrero de 1996, de 26 de noviembre de 2007

Resoluciones de la DGRN de 16 de mayo de 2009 y de 18 de mayo de 2009

STS de 18 de junio de 1986

STS de 20 de diciembre de 1989

Resoluciones de la DGRN de 7 de junio de 1963 y de 15 de junio de 1973

RDGRN de 16.9.1967

STS de 14 de mayo de 1992

SSTS de 3 de marzo de 1986 y 24 de diciembre de 1986

STS, Sala de lo Civil, de 28 de enero de 1994

STS, Sala de lo Civil, de 19 de julio de 1993

STS, Sala de lo Civil, de 8 de octubre de 1993

STEDH de 9 de diciembre de 1994

STS de 23 de noviembre de 1995,

STC 115/1999, de 14 junio

STS de 28 de enero de 1994

STS de 2 de mayo de 1964

STS de 24 de octubre de 1958

STS de 14 de noviembre de 1979

STS de 13 de octubre de 1981

SSTS de 23 de mayo de 1984, 3 de febrero de 1987, 8 de octubre de 1993

SSTS de 28 de mayo de 1990, de 11 de octubre de 1995, de 27 de junio de 1996 y de 17 de marzo de 2011

STS de 15 de febrero de 1988

SSTS de 17 de abril de 1998 y de 17 de noviembre de 2011

SSTS de 26 de noviembre de 1990, de 24 de febrero de 1996 y de 17 de enero de 2012

STS de 11 de octubre de 1995

STS de 4 de mayo de 1998

## **BIBLIOGRAFÍA**

1°.- Loscertales Fuertes, Daniel. (2023). Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal (14° edición). Colex

2°.- Hernández Orbegozo, Ainhoa (2007). Estatutos. Elementos Comunes y Privativos. Derechos y Obligaciones de los Propietarios. (Volumen 4). Aranzadi

3°.- Martín Bernal, José Manuel. (1999). Comunidades de vecinos. Legislación y Jurisprudencia. (2° edición). Colex

## **ARTÍCULOS**

1°.- MORCILLO PEÑALVER, Lucio. “Acuerdo adoptado en junta por el que se prohíbe el alquiler turístico. ¿Hacia un cambio de criterio?”. Diario La Ley, N° 10138, Sección Tribuna, 26 de Septiembre de 2022, LA LEY

2°.- FUENTES-LOJO RIUS, Alejandro. “Nueva regulación sobre la celebración de Juntas de Propietarios telemáticas.” Diario La Ley, N° 9852, Sección Tribuna, 18 de Mayo de 2021, Wolters Kluwer

3°.- MAGRO SERVET, Vicente. “Consecuencias jurídicas de las actividades prohibidas y molestas y del incumplimiento de las normas de régimen interno en la propiedad horizontal”. Diario La Ley, N° 7476, Sección Doctrina, 27 de Septiembre de 2010, Año XXXI, Ref. D-284, LA LEY

## **WEBGRAFÍA**

<http://www.encyclopedia-juridica.com/d/propiedad-horizontal/propiedad-horizontal.htm>

<https://www.franciscosmarinopardo.es/mis-temas/39-civil-derechos-reales/121-tema-42-la-propiedad-horizontal>

