

Las facultades de adopción de acuerdos, por mayoría simple, en el mantenimiento y reparación de elementos comunes

A la comunidad le corresponde el mantenimiento y conservación de los elementos comunes que no se hayan atribuido un uso exclusivo a los propietarios. El mantenimiento de los elementos comunes es un derecho y una obligación de las comunidades de propietarios. En primer lugar, es un derecho que corresponde a las comunidades de propietarios y por ello pueden acordar libremente su reparación, e incluso puede, en ejercicio de ese derecho, afectar a elementos privativos que, de forma temporal, pueden verse limitados en su uso. Se establece la posibilidad de establecer servidumbres temporales por la colocación de andamiajes, de paso de operarios, o de ocupación temporal de una parte de ese elemento privativo con motivo de esas obras en elementos comunes.

JOAQUIM MARTÍ MARTÍ
Abogado y Administrador de Fincas
Profesor en cursos de formación

También, como hemos dicho en nuestros artículos anteriores, el mantenimiento de los elementos comunes es una **obligación** de las comunidades de propietarios, y cualquier propietario puede exigir a la comunidad la asunción de responsabilidades en la **reparación** de esos elementos; e incluso en los **daños** causados en su piso o local a consecuencia de la falta de mantenimiento de cubiertas, fachadas, bajantes, etc. Incluso la jurisprudencia entiende, “iuris tantum”, que corresponde a la Comunidad de Propietarios responder de la falta de mantenimiento de esos elementos comunes, y de los **daños** que pueda ocasionar esa falta de mantenimiento. Ahora bien, la carga de la **prueba** corresponde a la Comunidad de Propietarios.

También, ante la falta de mantenimiento por parte de la Comunidad de Propietarios, y tras el **requerimiento** por parte de un propietario, la casuística jurisprudencial ha admitido que sea el propietario del **elemento privativo** el que arregle los problemas que pueda padecer y acabe **reclamando** su importe a la Comunidad de Propietarios. Esta situación es muy habitual en filtraciones de agua de los terrados, etc. Así lo ha resuelto, entre otras, la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 1ª de 17 de septiembre de 2013.

“Cuando un propietario pretende la realización de obras, lo debe solicitar en Junta, aunque sea necesario para el ejercicio de la actividad o el desarrollo del negocio, recordando que, ni el administrador ni el presidente tienen capacidad para poder otorgar este permiso”



La aprobación de acuerdos de reparación y rehabilitación de elementos comunes

Ahora bien, tal y como establece la jurisprudencia, las comunidades de propietarios, cuando adoptan **acuerdos** por **mayoría simple** -artº 17 LPH-, de reparación de elementos comunes, no están limitados por los materiales, colores, formas, o elementos arquitectónicos preexistentes. Es decir, y por poner un ejemplo, ¿puede una comunidad adoptar el acuerdo de **renovación** de una carpintería de madera y cristal simple, y su sustitución por una carpintería de aluminio o PVC y un cristal doble? La pregunta sería si, para adoptar un acuerdo de renovación de la carpintería de madera y su sustitución por el mismo material, basta el acuerdo por mayoría simple; o si la sustitución de este material por aluminio o PVC precisa de un **cuórum superior**, al suponer una renovación de los materiales.

Pues bien, la jurisprudencia entiende que puede aprobarse por **mayoría simple** la realización de obras que resultan convenientes, aconsejables por razones de **seguridad** y no suponen un importante cambio de estructura -STS de 9 de febrero de 2000, 3 de marzo 2003, 22 de junio 2004 y 2 de noviembre de 2004-.

En relación a las **obras de fachada**, las Sentencias del TS de 10 de marzo de 1997 y 18 de enero de 2007 **excluyen** la exigencia de la **unanimidad** para la sustitución de los materiales a cambio de otros que no afectan a la configuración del edificio. Doctrina recogida en la Sentencia de la AP de Barcelona, Secc. 19ª de 16 de julio de 2012.

Por tanto, una comunidad no está limitada en sus facultades de reparación o rehabilitación por los materiales preexistentes, y dentro de estas actuaciones puede cambiar los materiales, el formato, su composición e incluso su estética. De hecho, el **Tribunal Supremo**, Sala Primera, en su sentencia de 25 de febrero de 2020, al resolver la **impugnación** de un acuerdo de la Junta

de Propietarios que acordaba la ejecución de obras en las fachadas del inmueble para evitar, entre otros problemas, la presencia de **humedades**, por un deficiente aislamiento térmico, adoptándose como solución constructiva la realización de un sistema de aislamiento térmico -SATE- o fachada trasventilada, considera que no se trata de una obra de **mejora**, razonando lo siguiente:

“Esta sala debe declarar, en cuanto al motivo analizado, que en la sentencia de apelación no se infringe la doctrina jurisprudencial dado que:

Las obras, al referirse a unas fachadas en estado de manifiesto **deterioro**, solo pretenden el mantenimiento y conservación de un elemento común.

Las obras, no suponen **alteración** de un elemento común, sino la realización de las obras necesarias, para mantenerlo en el uso que le es propio sin generar riesgo. Las obras no constituyen **mejora** o **innovación**, sino de reparación para evitar humedades, desprendimientos, corrosión y todo con la fijación de una pared trasventilada, que dota a la fachada de la solidez y estanqueidad de la que carecía.

Los acuerdos adoptados para la **instalación** de la pared trasventilada, se acordaron por mayoría, al tratarse del mantenimiento y conservación de los elementos comunes, por lo que no se infringió el art. 17 de la LPH.”

Por tanto, para el TS y para este autor, la **obligación de conservación** por parte de la comunidad, no puede entenderse limitada a las simples actuaciones de reparación de los materiales existentes, ni condicionada por éstos, sino que puede incluir otras soluciones constructivas, incluso su **sustitución** por otros, cuando las mismas respondan a la finalidad pretendida de **conservación** y **mantenimiento**.

En el caso de SAP Pamplona de 4 de marzo de 2015, establece la Sala que cuando de lo que se trata es de que el edificio sea **seguro**, evitando desprendimientos, o solventar problemas que afecten a la **habitabilidad** de la vivienda, como filtraciones o condensaciones, estaremos ante una **obra necesaria** del artículo 10.1.a y 10.2.a

“La jurisprudencia entiende que puede aprobarse, por mayoría simple, la realización de obras que resultan convenientes, aconsejables por razones de seguridad y no suponen un importante cambio de estructura”

LPH, la cual no exige acuerdo alguno, sino que obliga, directamente, tanto al presidente como a su administrador a **ejecutarla**.

La Junta únicamente se limitaría a decidir cómo se distribuye la **derrama** pertinente y determinar los términos de su abono. Sin perjuicio, que lo habitual, -y como ha ocurrido en este caso, la decisión de ejecutar una obra de esta envergadura no la puede tomar, **unilateralmente** ni el presidente ni el administrador-, sino que se plantea en Junta, de modo que sea ésta quien decida la empresa que las lleve a cabo y quien determine el alcance de las mismas.

En definitiva, la Comunidad de Propietarios no sólo tiene el legítimo derecho, sino que está **obligada** a realizar las obras de **reparación** de deficiencias necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio a fin de que reúna las debidas condiciones de la **estanqueidad** y **habitabilidad** y lo está, como es el caso, con arreglo a las técnicas constructivas en cada momento vigentes, debiendo responder a las necesidades que se aprecien de modo adecuado y actual, proporcionado, sin duda, al margen de la antigüedad de la edificación -SAP Córdoba S1ª de 10-V-2022-.

Por otro lado, debemos destacar que la **habitabilidad** se integra tanto por las condiciones de salubridad y estanqueidad del interior como por el **ahorro de energía** y aislamiento térmico preciso dentro de sus características con lógica proporción y acomodo, dentro de lo prevenido en el Art. 3 de la Ley Orden de la Edificación 38/99, aun no siendo estas exigencias de plena aplicación.

La renovación de instalaciones comunes

La jurisprudencia entiende, incluso, que una **renovación de una instalación comunitaria** por otra más moderna y más eficiente, entra dentro de las facultades de una Comunidad de Propietarios en un acuerdo adoptado por **mayoría simple**. En concreto, para la AP de Zaragoza, Secc. 2ª, de 12 de julio de 2018, la reforma del sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, dado el estado del sistema anterior, se califica como **necesario** para la adecuada conservación del inmueble, por lo que será suficiente la mayoría total de los propietarios.

Para la Sala, no se trata de la instalación de un nuevo servicio del que vaya a beneficiarse la mancomunidad, sino de la reforma del sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, esto es, de la **modificación** de una instalación ya existente. A juicio de esta Sala, dado lo obsoleto del sistema de calefacción, los problemas de averías que se venían produciendo, la mayor dificultad y coste de reparación al hallarse las tuberías empotradas, el diverso confort climático de una u otra comunidad con la insolidaridad comunitaria que acarrea, la ineficiencia- insostenibilidad energética, no ser problemática a remitir sino a ir a más ..., Todo ello puesto en relación con la realidad del tiempo y con la sentencia antes mencionada, permiten **concluir** que el cambio del sistema de calefacción debe calificarse como **necesario**, como de los requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su naturaleza y características, bastando para la validez del acuerdo el **voto de la mayoría** del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de cuotas de participación, y, en **segunda convocatoria**, la adopción por la mayoría

“Cuando en una Junta se plantee el coste de las diferentes opciones, la comunidad podrá aprobar cualquiera de ellas con el mismo quórum de mayoría simple, con independencia del coste de cada actuación”

“La Comunidad de Propietarios no sólo tiene el legítimo derecho, sino que está obligada a realizar las obras de reparación de deficiencias necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del edificio”

de los asistentes, siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes. Es decir, no es una innovación inexigible que exima al disidente de **contribuir** cuando la cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades.

Renovación de los elementos comunes por mayoría simple

En consecuencia, por acuerdos de mayoría simple puede acordarse la rehabilitación de la **fachada** por cualquier sistema: el de mantener el material preexistente, el de mejorarlo con un sistema más eficiente térmica y acústicamente, o incluso el de la colocación de una fachada ventilada.

También cualquier sistema de renovación de los **ascensores**: con los mismos motores que el sistema actual, o por motores hidráulicos.

Lo mismo se predicaría de sistemas de apertura de **puertas de garajes**, porteros electrónicos o video porteros, y la iluminación de las escaleras por sistemas LEC.

Y ya nos hemos referido a la sustitución de maderas en **techos** y escaleras por aluminio o PVC.

Cuando en una Junta se plantee el coste de las diferentes opciones, la comunidad podrá aprobar cualquiera de ellas con el mismo quórum de **mayoría simple**, con independencia del coste de cada actuación.

Con toda probabilidad, un sistema más **eficiente** y más **moderno** tendrá un coste superior al de renovar con el material preexistente, pero será más efectivo, eficiente, más cómodo y con un menor consumo en su funcionamiento