

1.3. DERECHOS REALES

Propiedad horizontal y protección de las personas con discapacidad. A propósito de la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2013

Horizontal Property and protection of persons with disability. Concerning the Judgment of the Supreme Court of October 10 2013

por

GEORGINA ALVAREZ MARTÍNEZ

*Doctora en Derecho por Universidade da Coruña
Profesora Colaboradora en el Máster de Ejercicio Profesional
de la Abogacía de la UNIR*

RESUMEN: Este estudio aborda un caso resuelto por el Tribunal Supremo, en el que se debió decidir si era conforme a derecho la oposición de una Junta de Propietarios a instalar una silla, brazo o elevador que facilitase el acceso a una piscina a personas con discapacidad. Con motivo de esta consideración se analizan las distintas modificaciones de que han sido objeto los artículos 10, 17, y 18 de la Ley de Propiedad horizontal.

ABSTRACT: *This study tackles a case decided by the Supreme Court, in which it was necessary to have decided if there was in accordance with Law, the opposition from a Board of Owners to install a chair, arm or elevator that provides access to a swimming pool to persons with disability. On the occasion of this consideration there are analyzed the various changes that have been articles 10, 17 and 18 of Horizontal Property Law.*

PALABRAS CLAVE: Propiedad Horizontal. Personas con discapacidad. Tribunal Supremo. Junta de propietarios. Obras de accesibilidad. Juicio de equidad

KEY WORDS: *Horizontal Property. Persons with disability. Supreme Court. Board of Owners. Accessibility Works. Trial of equity*

SUMARIO: I. PLANTEAMIENTO.—II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE OCTUBRE DE 2013: 1) LOS ANTECEDENTES DEL FALLO. 2) FUNDAMENTOS DE DERECHO Y FALLO.—III. COMENTARIO: 1) TERMINOLOGÍA: PERSONAS DISCAPACITADAS VS PERSONAS CON DISCAPACIDAD. 2) INFRACCIÓN A LAS NORMAS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS DE ACCESIBILIDAD. 3) ¿FALTA DE UNANIMIDAD COMUNAL Y JUICIO DE EQUITAD?—IV. CONSIDERACIONES FINALES.—V. RELACIÓN DE SENTENCIAS CITADAS.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

I. PLANTEAMIENTO

Numerosos son los instrumentos jurídicos —internacionales y nacionales¹—, y diversas son las actividades que se acometen —desde el ámbito público y priva-

do—, para que las personas con discapacidad puedan participar en la vida social en igualdad de condiciones que los demás, así como gozar de sus derechos sin barreras. Pese a ello, curiosamente, el día a día de muchas de estas personas resulta a veces una verdadera encrucijada². Quizás todavía nos falta asumir una mayor conciencia y sensibilidad frente a las necesidades vitales de este colectivo de personas³. En esta tarea la jurisprudencia puede contribuir notablemente⁴ —se espera que así lo haga—, y por ello nos ha parecido oportuno comentar un caso resuelto por el Tribunal Supremo, en el que se debió decidir si era conforme a derecho la oposición de una junta de propietarios a instalar una silla, brazo o elevador que facilitase el acceso a una piscina a personas con discapacidad.

II. LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE OCTUBRE DE 2013

1. LOS ANTECEDENTES DEL FALLO

Don Benjamín y doña Zulima, padres con patria potestad rehabilitada respecto a su hijo con discapacidad —por razón de un accidente de tráfico— y miembros de una Comunidad de propietarios, instaron la autorización para instalar una silla, brazo o elevador en la piscina que permita bañarse al mencionado hijo, asumiéndose los gastos de instalación y permitiese. Se detalló, a su vez, que el aparato constaba de un anclaje sencillo y que no queda fijo en la piscina, sino que se quitaba y ponía. La junta de propietarios denegó la instalación interesada mediante Acuerdo de fecha de 24 de agosto de 2009, con la siguiente mayoría: 51 votos se opusieron a la instalación y 35 votos a favor de la misma.

Frente a tal denegación los demandantes ejercitaron la acción de impugnación de acuerdos sociales, conforme al artículo 18.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, por ser contrario a los artículos 10 y 17 de la misma Ley, y siempre en relación con el artículo 396 del Código Civil. En esta oportunidad procesal no se invocó, así lo advierte el TS, la Ley 15/1995, de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, ni tampoco la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

La sentencia dictada en Primera Instancia —Juzgado núm. 3 de Gandía—, de 3 junio de 2010, estimó la demanda y declaró «la obligación legal de la misma (de la Comunidad de Propietarios) de hacer efectiva la accesibilidad por parte de personas con discapacidad o mayores de 70 años, a los elementos comunes a través de las obras, instalaciones o reformas que resulten necesarias para ello». Más tarde, la Audiencia Provincial de Valencia —Sección 11.^a— revocó esta sentencia. Contra ello, la parte demandante interpuso recurso de casación fundándose en dos motivos: primero: al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por interpretación errónea y consecuente indebida aplicación del artículo 17 y 18 en relación con el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, contraria a la doctrina del abuso del derecho y con infracción de los artículos 9.2, 14, y 48 de la Constitución; segundo: por dar la sentencia recurrida amparo a la figura de abuso del derecho, con cita de abundante jurisprudencia. La Sala de lo Civil del Tribunal Supremo admitió el recurso mediante auto de 7 de febrero de 2012.

Se señaló para votación y fallo el día 1 de octubre de 2013 y resultó ponente el Magistrado Excmo Sr. D. Xavier O'CALLAGHAN MUÑOZ.

2. FUNDAMENTOS DE DERECHO Y FALLO

Antes de entrar en la valoración de los motivos del recurso de casación, la Sala expuso su posición en la cuestión planteada por no existir hasta ese momento jurisprudencia que la tratase directamente. A este respecto se formularon dos consideraciones, una referida a si la falta de unanimidad comunal podía o no ser suplida judicialmente y la otra a los principios que, en relación con el caso, debían tenerse en cuenta en el régimen de la propiedad horizontal y que —para este Tribunal— se derivan del Código Civil, de la Constitución, así como también de leyes y convenios internacionales sobre protección de las personas con discapacidad.

Por lo que respecta a si la falta de unanimidad comunal podía o no ser suplida judicialmente, la Sala se remitió a la doctrina del Tribunal que lo admite, y trajo a colación algunas sentencias —Sentencia de 19 de diciembre 2008, 13 de marzo de 2003, 3 de mayo 1989— donde se dispuso que la falta de unanimidad comunal podía ser suplida judicialmente para evitar supuestos de abuso notorio del derecho, bien a través del llamado procedimiento de equidad, bien en un juicio declarativo ordinario⁵.

En relación con los principios sobre protección de las personas con discapacidad y a sus fuentes, se atendió en este orden al Código Civil, a la Constitución española y, finalmente, a las leyes específicas de protección.

Del Código Civil se destacó el artículo 396 dedicado a los elementos comunes de la comunidad de bienes. Sobre estos elementos comunes —«enumerados no como *numerus clausus*», previene el Tribunal, haciendo con ello lugar a la inclusión de la piscina, no aludida expresamente en el texto normativo⁶— se subrayó que recae un derecho de copropiedad que autoriza a su titular un adecuado uso y disfrute sobre los mismos⁷.

En el plano constitucional se puso de relieve el artículo 49 que manda a los poderes públicos la atención especializada y el especial amparo para el disfrute de los derechos de los que llama —con una terminología actualmente en desuso— «disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos». Como es sabido, este es uno de los principios rectores de la política social y económica que integran la Constitución. La Sala advirtió que «este principio dogmático ha tenido consecuencias jurídicas, trascendentes e intensas que han ido mucho más allá de su aparente carácter pragmático»⁸. Al hilo de esta consideración, se relacionó este principio con los principios generales del derecho previstos en el artículo 1.4 del Código Civil en cuanto fuentes del derecho. Apuntó el TS que «no se sustituyen unos con otros, sino que es difícilmente imaginable la posibilidad de un principio que no sea derivación de los valores propugnados por la Constitución Española. El principio general del Derecho, al ser recogido por esta, alcanza su más alto rango y vigencia»⁹.

Por último, en materia de leyes específicas de protección de las «personas discapacitadas» —así las llama la Sala, pero veremos luego lo desafortunado que es llamarlas así— se señalaron, por un lado, dos normas internas y, por otro, otra de carácter internacional. Las normas internas —vigentes a ese momento— eran la Ley 15/1995 de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad y la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación y Accesibilidad Universal de las personas con discapacidad. El Tribunal hizo notar que si bien estas leyes no se aplicaban al caso, sí lo hacían los principios que se derivados de las mismas, los que, coincidiendo con los constitucionales, sustentaban la protección del discapacitado del discapacitado. Se previno que «no

se pretende una protección a toda costa y a efectos inalcanzables; el Derecho no ampara situaciones absurdas, pero sí alcanza a la protección al efecto de usar y disfrutar elementos que le pertenecen en copropiedad (elementos comunes en la propiedad horizontal) y que están a su alcance con unas modificaciones que ni siquiera se ha alegado que fueran inalcanzables o sumamente gravosas»¹⁰.

Junto a estas normas se mencionó la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006 —ratificado por España el 23 de noviembre de 2007 y publicado en el BOE el 21 de abril de 2008— cuyos principios contenidos en el Preámbulo así como su artículo 9 —que en la parte pertinente se transcribe en la sentencia— guardan relación con el presente caso. Dice este artículo 9:

«Accesibilidad: 1. A fin de que las personas con discapacidad puedan vivir en forma independiente y participar plenamente en todos los aspectos de la vida, los Estados Partes adoptarán medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información, y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información y las comunicaciones, y a otros servicios e instalaciones abiertos al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales. Estas medidas, que incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, se aplicarán, entre otras cosas, a: a) Los edificios, las vías públicas, el transporte, y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas, y lugares de trabajo;».

De todo lo anterior, la Sala dedujo que «la protección del discapacitado alcanza a múltiples aspectos de la vida cotidiana, entre los cuales se cuenta el acceso a un elemento común —como la piscina— en un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal, no siendo admisible en derecho —aun mayoritario— de (*sic.*) la denegación de autorizar una determinada instalación, que no se ha probado —ni siquiera alegado— que pueda perjudicar o dañar a otros miembros de la misma»¹¹.

Desde este marco de principios —que autoriza desde ya a intuir el contenido del fallo— este Tribunal abordó los motivos del recurso de casación.

El primer motivo señala la infracción de los artículos 17 y 18 en relación con el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con los artículos 9.2, 14 y 49 de la Constitución Española y refieren, conforme la especifica la Sala, al «...abuso del derecho y la libertad, igualdad de las personas, respecto al derecho a disfrutar de una vivienda digna y el deber de facilitar la accesibilidad a los elementos —como la piscina comunitaria— de la persona con discapacidad. Los principios relacionados previamente condujeron a estimar este motivo, pero también a ello contribuyó la infracción al artículo 10.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, que exige a la comunidad realizar las actuaciones y obras —y «desde luego, incluye la autorización para llevarlas a cabo», subrayó el ponente— para que un discapacitado pueda hacer uso de los elementos comunes, entre los que se incluye la piscina.

El segundo motivo se funda en el ejercicio abusivo del derecho que representa el acuerdo de la Junta de Propietarios y que el artículo 18.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal contempla como impugnante ante los Tribunales. También en este motivo, los principios aludidos —particularmente los que se derivan del texto constitucional que exigen la protección del discapacitado— dieron razón a la estimación. Desde esta perspectiva se rechazaron los argumentos de la sentencia de instancia fundados en que el acuerdo se había adoptado por mayoría, en que la instalación de la solicitada silla o brazo podría perjudicar y constituir un

riesgo para los demás copropietarios y, finalmente, en que la piscina era anterior. Lo primero, porque era evidente e intrascendente ya que «de no ser así, no sería un acuerdo de la junta que podría ser objeto de impugnación»¹²; lo segundo porque no «se explica el perjuicio o riesgo más allá de una mera alusión»¹³; y lo tercero, porque lo que se «plantea no es la piscina, sino una solución para que un discapacitado pueda utilizarla en el momento actual»¹⁴.

En definitiva, habiéndose estimado ambos motivos, conforme los principios previamente expuestos, y atendiendo a la infracción de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal mencionada en el motivo primero, y por abuso del derecho referido en el motivo segundo, se casó y anuló la sentencia de la Audiencia Provincial. En su lugar, se estimó la demanda formulada por los recurrentes y, en conformidad con la misma, se declaró la nulidad del acuerdo tomado por la junta de propietarios, así como la obligación de autorizar la instalación interesada por D. Benjamín y Dña. Zulima.

III. COMENTARIO

Tal como se anticipó al comienzo de estas reflexiones, pese a los antecedentes normativos y a las diversas actuaciones públicas y privadas acometidas en favor de las personas con discapacidad, las condiciones de igualdad entre estas y el resto de la sociedad, todavía sigue siendo, en algunos casos, una mera expresión de deseo. Así, por ejemplo, la negación de esta junta de propietarios a instalar una silla, brazo o elevador en la piscina comunitaria —incluso habiéndose comprometido los padres a asumir los gastos de instalación y mantenimiento!—, conducía a que una persona con discapacidad no pudiese acceder a este elemento común en igualdad de condiciones que el resto de los copropietarios. Bien que —reseñando lo dicho por el Tribunal Supremo— «no se pretende una protección a toda costa y a efectos inalcanzables» pero sí cuanto menos razonable, en términos generales, no se puede estar más de acuerdo con este fallo porque, qué duda cabe, ha revertido una situación a todas luces discriminatoria, dejando clara la posición del TS en materia de propiedad horizontal y protección de las personas con discapacidad. Con todo, a nuestro modo de ver, los fundamentos podían haber cuidado un poco más la terminología, así como también definir más precisamente —por lo que a su vigencia se refiere, lo veremos luego— la aplicación al caso de los artículos de la Ley de Propiedad Horizontal. A este respecto se nos ocurren las siguientes matizaciones.

1. TERMINOLOGÍA: PERSONAS DISCAPACITADAS VS PERSONAS CON DISCAPACIDAD

En primer lugar cabe una observar una cuestión terminológica. Llama la atención que la Sala se refiera la mayoría de las veces «a las personas discapacitadas» en lugar de «a las personas con discapacidad», volviendo con ello a sustanciar una situación adjetiva, esta es, la de la discapacidad. A este respecto debe recordarse que la Ley 41/2003, de 18 de noviembre de Protección Patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad¹⁵, siguiendo la tendencia internacional de evitar vocablos que comporten valoraciones peyorativas¹⁶, introdujo en nuestro ordenamiento la expresión «personas con discapacidad». Con el mismo aire de cambio le siguió —muy de cerca por

su proximidad cronológica— la Ley 51/2003, de 2 de diciembre de Igualdad de Oportunidades, no Discriminación, y Accesibilidad Universal de personas con discapacidad. Si bien actualmente esta Ley está derogada, su texto se ha integrado al Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social —aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre— y en este se utiliza la denominación «personas con discapacidad» para definir las.

Por su parte, la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia¹⁷, en su Disposición Adicional octava estableció que las referencias que en los textos normativos se efectúen a «minusválidos» y a «personas con minusvalía» debían de entenderse referidos a «personas con discapacidad». Todavía más, mandó que —a partir de su entrada en vigor¹⁸— las disposiciones normativas que se elaborasen en lo sucesivo por las diferentes Administraciones Públicas llevasen para denominarlas la locución de «persona con discapacidad» o «personas con discapacidad»¹⁹. Esto condujo a la doctrina a entender que esta norma recomienda eludir las voces de «discapacitado» o «discapacitados»²⁰ y en su lugar se propugna las de «personas con discapacidad» porque ella enfatiza mejor la condición de personas, así como el carácter adjetivo de la discapacidad²¹.

Con todo ello, si bien «el problema no es solo de lenguaje sino que depende principalmente de las actitudes de otros individuos y de la sociedad en relación con la discapacidad»²², por otro lado, como apunta VIVAS TESÓN, el uso de la terminología precisa a la hora de hablar o escribir sobre discapacidad reviste una especial trascendencia, porque también a través de la palabra se construye pensamiento y cultura y se superan prejuicios y estereotipos²³. Desde esta última perspectiva, constituye un desacierto la terminología utilizada por este Alto Tribunal.

2. INFRACCIÓN A LAS NORMAS DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL: OBRAS DE ACCESIBILIDAD

Como se ha expuesto, la parte demandante reclamó la impugnación del acuerdo de la junta de propietarios, conforme el artículo 18.1 de la Ley de Propiedad, por ser contrario a los artículos 10 y 17 de la misma Ley, y siempre en relación con el artículo 398 del Código Civil. Es sabido que el artículo 18.1 autoriza a impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios ante los Tribunales —de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general— en tres supuestos. Los actores basaron su reclamo en el primero de estos, cuyo tenor establece²⁴: «cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la Comunidad de Propietarios».

En el caso, el acuerdo de la Junta de Propietarios resultaba contrario a la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH)²⁵, porque su artículo 10.2) —según redacción vigente aplicable a ese momento, pero que ha sido modificada al tiempo en que se escriben estas reflexiones, advertencia que sin embargo no realiza el TS, al momento de resolver— establecía que «...la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes»..

Por su parte, el artículo 17.1 párrafo tercero —también conforme la redacción vigente al tiempo de la resolución del caso, y que es distinta en algunos aspectos a la actualmente en vigor— matizaba que: «sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 10 y 11 de esta Ley, la realización de obras o el establecimiento de nuevos servicios comunes que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, incluso cuando impliquen la modificación del título constitutivo, o de los estatutos requerirá el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

El contenido de estas normas podía relacionarse de la siguiente manera: la Comunidad de Propietarios estaba «obligada» —por lo que no se requería acuerdo explícito de los copropietarios, aunque la Ley en aquel entonces no lo decía tan claramente como hoy— a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado de los elementos comunes, cuando estas hayan sido solicitadas por las personas legitimadas —propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, lo que se cumplía en el caso de autos— y siempre que su importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. Ahora bien, el artículo 17 —donde se prevén el quórum y el régimen de la aprobación de acuerdos por la Junta de Propietarios— venía a exigir el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas, en los casos relacionados con el establecimiento de nuevos servicios destinados a la supresión de barreras arquitectónicas, cuando las circunstancias —debía entenderse así conforme la salvedad del artículo: sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10. 1 b)—, no cupiesen en el ámbito del artículo 10²⁶. Así por ejemplo, cuando tal obra fuese instada por un propietario en cuya vivienda no viva o preste servicios una persona con discapacidad o mayor de setenta años —si bien resulta ello un caso poco frecuente—, o cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. En uno y otro caso, siempre que se adopte válidamente el acuerdo para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedaba obligada al pago de los gastos aun cuando su importe excediese de tres mensualidades ordinarias.

Como se podrá advertir, la Sala omitió tal disquisición, y se limitó a aludir someramente la aplicación de estos artículos de la LPH, más atraída por el peso de los principios reseñados. Aunque finalmente se llegó a una solución acorde con los intereses de la parte actora, en nuestra opinión era de esperar por parte de este Tribunal un mayor abundamiento en la aplicación e interpretación de la LPH, particularmente por la sucesión de modificaciones a que se ha visto sometida en los últimos años. Es cierto que en el caso no fue objeto de discusión el coste de la obra —los padres demandantes asumían el coste de instalación y mantenimiento— por el que podía entrar el debate de su obligatoriedad o el del quórum necesario para su aprobación, y es así que la Sala se abocó a analizar, principalmente, la legitimidad del acuerdo de esta Junta de Propietarios.

Debe señalarse que sobre los artículos aplicables al caso —agosto 2009, fecha del acuerdo de la Junta de Propietarios—, y en general en la LPH, se han sucedido una serie importantes de reformas las que, además de enmendar su texto original, imponen sumo cuidado a la hora de aplicar el texto en vigor a la fecha en la que acontezcan los casos. Por ejemplo, todas las referencias existentes a la accesibilidad son producto de las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003. Es curioso que el TS diga que esta Ley no se invoca —porque no era necesario hacerlo, a nuestro modo de ver— ni se aplica, aunque sí los principios

que la inspiran, cuando justamente el contenido en vigor en aquel momento de los artículos 10.2) y 17 era producto de las modificaciones introducidas por esta norma. Todavía más, al tiempo de la resolución del caso —octubre de 2013— y desde la interposición de la demanda ya se habían producido tres modificaciones más al texto de la LPH. Dos de estas afectaron directamente a los artículos alegados por los demandantes²⁷. Así, la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, modificó el apartado 2 del artículo 10, y el apartado 3 del artículo 11. Al abrigo de estas reformas resultó que:

«Artículo 10.2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar *las actuaciones* y obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos o electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior; cuyo importe total no exceda de *doce mensualidades ordinarias* de gastos comunes.

Lo dispuesto en este apartado no será de aplicación cuando la unidad familiar a la que pertenezca alguno de los propietarios, que forman parte de la comunidad, tenga ingresos anuales inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), excepto en el caso de que las subvenciones o ayudas públicas a las que esa unidad familiar pueda tener acceso impidan que el coste anual repercutido de las obras que le afecten, privativas o en los elementos comunes, supere el treinta y tres por ciento de sus ingresos anuales».

La cursiva —que es nuestra— señala las modificaciones introducidas en el texto normativo aplicable hasta ese momento. Muy brevemente puede advertirse que, por un lado se subió hasta 12 —de 3, recuérdese— el límite hasta el cual resultaban obligatorias las actuaciones y obras de accesibilidad, ampliando con ello las posibilidades de realización²⁸, pero, por otro lado, se introdujo una «confusa» limitación de índole económica-familiar —que refleja, por otra parte, la preocupación del legislador por los efectos de la crisis en las economías familiares— susceptible de paralizar, al menos conforme el tenor literal de la norma, el acometimiento de tales obras²⁹.

La ampliación a 12 mensualidades también se trasladó al artículo 11 párrafo tercero, quedando en lo demás intacto su contenido.

Por último, debe mencionarse la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas³⁰, de la que la LPH bebe su contenido actualmente en vigor. Entre las notables modificaciones introducidas —cuya valoración y comentario excede el objeto de este trabajo³¹— deben destacarse «nuevamente» las de los artículos 10 y 17. En lo atinente al artículo 10³², y por lo que respecta al caso que se comenta, el párrafo 2 se ha refundido en la letra b) del párrafo 1, y se ha eliminado la oposición a las obras por motivos económicos-familiares, que tantas dificultades de intelección conllevó. Asimismo se hace expresa mención al ascensor, junto con las rampas y otros dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan la comunicación de las personas con discapacidad, y se introduce otra matización en el límite cuantitativo de las mismas, a saber:

«...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».

Como puede advertirse el límite sigue siendo de doce mensualidades de gastos comunes, sin embargo se ha modificado el procedimiento de derrama, esto es, mientras que antes se hablaba de «importe total» (de la realización las obras), ahora se hace referencia al «importe repercutido anualmente», con lo que se ha venido a ampliar un poco el ámbito de aplicación del precepto³³.

Por lo que respecta al artículo 17 hay que decir que este tiene una imagen —si se nos permite decirlo así— completamente distinta³⁴. Por ejemplo, la regla de la unanimidad exigida para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal, que ocupaba el primer lugar, ha pasado al 6.º párrafo³⁵. Por lo que a las obras de accesibilidad se refiere, ellas están previstas ahora en el párrafo 2. La redacción es casi idéntica en el primer párrafo, aunque cabe subrayar la inclusión del ascensor³⁶. A lo anterior se añadió un nuevo párrafo con el siguiente tenor:

«Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedará obligada al pago de los gastos, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes».

En este asunto cabe advertir lo siguiente: cuando el importe repercutido anualmente de las obras de accesibilidad supere las doce mensualidades de gastos comunes, su realización dejará de ser obligatoria para la comunidad (conforme art. 10 b) y será necesario el voto favorable de la mayoría de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación (conforme art. 17 párrafo 2). Existiendo este acuerdo, la comunidad queda obligada tanto a la realización de obras de accesibilidad como a su pago, de la misma manera que lo es frente a las obras que le obligan sin acuerdo previo de los copropietarios.

3. ¿FALTA DE UNANIMIDAD COMUNAL Y JUICIO DE EQUITAD?

Se ha visto que esta Sala, antes de analizar los motivos del recurso de casación, expuso su posición en relación con dos cuestiones, a saber: si es posible suplir judicialmente la falta de unanimidad comunal y cuáles son los principios en materia de protección de las personas con discapacidad que deben tenerse en cuenta en el régimen de la propiedad horizontal. El comentario de ambas en este lugar desbordaría con creces estas líneas, no obstante sí cabe realizar al menos unas breves reflexiones en relación con la primera.

La Sala admitió que pueda ser suplida la falta de unanimidad comunal remitiéndose a la doctrina del mismo Tribunal, la cual cabe ilustrar aquí con las siguientes consideraciones:

«La regla segunda del artículo 16 (*sic*), aunque literalmente se refiere al supuesto de falta de mayoría, ha de ser objeto de interpretación adecuada a la realidad social actual, como autoriza el artículo 3 del Código Civil para evitar supuestos de abuso notorio del derecho, como sucede cuando se hace precisa la modificación o cumplimiento de normas estatutarias con la inclusión de las precisas y necesarias para lograr la más ordenada convivencia de los cotitulares y preservar la paz vecinal, la que no se logra por la oposición tenaz de un copropietario, movido por razones de capricho, otras por egoísmo y acomodo a sus intereses que contradicen los comunes y, en muchos casos, por el simple móvil de causar molestias, incordiar y hostigar a los demás. Esto lleva a considerar los supuestos de falta de unanimidad causada por la oposición sin fundamento de unos de los copropietarios y toda vez que el procedimiento de equidad no

es exclusivo ni excluyente, y no impide que la cuestión se decida en un juicio declarativo contradictorio con intervención del copropietario disidente...Entenderlo de otra manera equivaldría a autorizar que la vida de las comunidades de propietarios pudiera quedar al manejo y antojo del que se presenta contradictor y disidente, amparándose situaciones abusivas contrarias a los intereses bien expresados de la mayoría casi absoluta, lo que a su vez vendría a contradecir el principio constitucional que proclama el artículo 14 de nuestra Constitución»³⁷.

«Por último, en cuanto a la reiterada afirmación del recurso de que la comunidad no puede ser obligada a consentir, ni puede ser sustituido su consentimiento por Autoridad judicial, ello es plenamente contradicho por el artículo 1098 del Código Civil; en cuanto, evidentemente, dentro de «hacer alguna cosa», se integra, entre otras conductas, el emitir un consentimiento que la Ley impone, con la concurrencia, en caso de negativa, de «mandarlo ejecutar a su costa», que en el caso concreto se traduciría, según se pide en el suplico de la demanda y se accede a ello en el fallo de la sentencia recurrida, en el otorgamiento por el Juez de la autorización pretendida en la demanda...»³⁸.

Como podrá advertirse, en el caso que se comenta no está comprometida la unanimidad comunal, ni la materia del asunto exigía su concurso, porque la instalación de la silla, grúa o brazo en la piscina de ningún modo significaba la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, supuesto en el que sí hubiese resultado exigible³⁹. Lo que pretende la Sala es fundar su juicio de equidad al que le remite el artículo 17 *in fine*⁴⁰ —aplicable en ese momento al caso, hoy este contenido forma parte del párrafo séptimo—:

«Cuando la mayoría no se pudiese lograr por los procedimientos establecidos en los párrafos anteriores, el juez, a instancia de parte deducida en el mes siguiente a la fecha de la segunda Junta, y oyendo en comparecencia los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda dentro de veinte días, contados desde la petición, haciendo pronunciamiento sobre el pago de costas».

Para fundar si cabía o no el juicio de equidad por parte de este Tribunal, no se abordaron las circunstancias expresadas en esta norma. A este respecto, primero se debieron fijar mejor los límites del caso y con ello, después, su norma aplicable. Con todo, el recurso a un supuesto que autoriza una intervención judicial más severa que la requerida en autos, viene a justificar el juicio de equidad para la falta de mayoría comunal, más al amparo de la regla de que quien puede lo más, puede lo menos, que de la citada norma del artículo 17.

IV. CONSIDERACIONES FINALES

El análisis de este caso resuelto por el Tribunal Supremo, finalmente, sugiere precisar que:

I. La terminología más acorde con la condición de persona, así como con el carácter adjetivo de la discapacidad, conforme las leyes de protección en esta materia, es la de personas con discapacidad, y no la de personas discapacitadas a la que, curiosamente, recurre el Tribunal Supremo en este caso.

II. Sobre los artículos de la LPH aplicables al caso (arts. 10, 17, 18) se han sucedido una serie importantes de reformas las que, además de enmendar el texto original, imponen sumo cuidado a la hora de aplicar el texto en vigor a la fecha en la que acontezcan los casos.

III. Las razones que justifican suplir la falta de unanimidad comunal autorizan también la intervención judicial cuando la Junta de Propietarios no pueda lograr la mayoría exigible conforme lo previsto en el artículo 17 LPH.

V. RELACIÓN DE SENTENCIAS CITADAS

- STS de 10 de octubre de 2013.
- STS de 19 de diciembre de 2008.
- STS de 13 de marzo de 2003.
- STS de 3 de mayo de 1989.

BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ OLALLA, P. (2013). «Las obras en la Comunidad de Propietarios tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, (BIB 2013\1764), págs. 1-7.
- DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2011). «Discapacitados, comunidades y crisis económica. Últimas reformas legales en torno a las obras de accesibilidad en el régimen de propiedad horizontal», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8, (BIB 2011\1742), págs. 1-8.
- (2013) «La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por la Ley 8/2013, de 26 de junio)», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 6, (BIB 2013\1794), págs. 1-13.
- GARRIGA ARIÑO, F. (2003). *Los supuestos juicios de equidad en la Ley de Propiedad Horizontal*, Madrid: Marcial Pons.
- LASARTE, C. (2010). *Propiedad y derechos reales de goce, Principios de Derecho civil IV*, Madrid: Marcial Pons.
- MAGRO SERVET, V. (2014). «El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del artículo 10 LPH tras la Ley 8/2013», *Revista Aranzadi Doctrinal* 1, (BIB 2014\847), págs. 1-8.
- MARTÍN AZCANO, E. M. (2011). *Patrimonio protegido de las personas con discapacidad: aspectos civiles*, Madrid: La Ley.
- MORETÓN SANZ, M. F. (2005) «Protección civil de la discapacidad: patrimonio protegido y obras de accesibilidad en la propiedad horizontal», en *RCDI*, (687), págs. 61-118.
- O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2008). *Código Civil, Comentado y con Jurisprudencia*, 6.^a ed., Madrid: La Ley.
- VIVAS TESÓN, I. (2009). «Una aproximación al patrimonio protegido a favor de la persona con discapacidad», *Rev. Der.* (07), págs. 55-76.

NOTAS:

¹ Un botón de muestra de estas disposiciones serán las citadas a lo largo de este comentario.

² Así se pone de manifiesto en el Preámbulo de la Convención de 13 de diciembre de 2006 y su Protocolo Facultativo sobre Derechos de las Personas con Discapacidad, hecha en Nueva York —ratificada por España, el 23 de noviembre de 2007 y publicada en el BOE el 21 de abril de 2008—: «Los Estados Partes en la siguiente Convención: ...o) Observando con

preocupación que pese a estos instrumentos y actividades, las personas con discapacidad siguen encontrando barreras para participar en igualdad de condiciones con los demás en la vida social y que se siguen vulnerando sus derechos en todas las partes del mundo». La incorporación de ambos Tratados internacionales al ordenamiento jurídico interno —cfr. artículos 96.1 de la Constitución española y 1.5 del Código Civil— conllevó la adaptación y modificación de diversas normas con el fin de hacer efectivos los derechos que la Convención recoge. En este sentido, se destaca la Ley 26/2011, de 1 de agosto, de Adaptación normativa a la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, que vino a dar un nuevo impulso al proceso de adaptación a las directrices marcadas por la Convención. La disposición final segunda de esta Ley manda al Gobierno elaborar y aprobar antes del 31 de diciembre de 2013 un Texto Refundido que aclarase y armonizase la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración social de los minusválidos, la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad y la Ley 49/2007, de 26 de diciembre, de infracciones y sanciones en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. El Real Decreto Legislativo 1/1023, de 29 de noviembre ha aprobado el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, dándose así cumplimiento a la citada encomienda del legislador. También en la Parte Expositiva de este Texto Refundido se señala la situación de desigualdad en la que se encuentran todavía este grupo de personas con discapacidad: «El anhelo de una vida plena y la necesidad de realización personal mueven a todas las personas, pero esas aspiraciones no pueden ser satisfechas si se hallan restringidos o ignorados los derechos a la libertad, la igualdad, y la dignidad. Este es el caso en que se encuentran aún hoy mujeres y hombres con discapacidad, quienes, a pesar de los innegables progresos sociales alcanzados, ven limitados esos derechos en el acceso o uso de entornos, procesos o servicios que o bien no han sido concebidos teniendo en cuenta sus necesidades específicas o bien se revelan expresamente restrictivos a su participación en ellos».

³ Tal es la importancia de esta asunción a nivel social que la citada Convención de 13 de diciembre de 2006 dedica su artículo 8 a este tema: Toma de Conciencia. En la misma línea el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad, en el marco del capítulo IX que contempla las Obligaciones de los poderes públicos, dedica el artículo 59 a la Toma de conciencia social.

⁴ Pese a que toda la sociedad debe resultar interpelada en este proceso de toma de conciencia y sensibilización respecto de las personas con discapacidad —que merecería ser objeto de un estudio sociológico, no jurídico— por lo que aquí respecta, interesa subrayar la labor formativa que particularmente realizan los jueces al aplicar el Derecho.

⁵ Sentencia de 19 de diciembre 2008, Fundamento de Derecho tercero, *in fine*. (RJ 2009\159).

⁶ La Ley de Propiedad Horizontal define los elementos comunes en su artículo 3.b) por exclusión: «la copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, *de los restantes elementos, pertenencias, y servicios comunes*». La cursiva es nuestra. La ejemplificación de estos «restantes elementos, pertenencias y servicios comunes» se reserva al artículo 396 del Código Civil, al que la Ley 8/1999, de 6 de abril, ha dado una nueva redacción. La redacción originaria de la Ley era mucho menos exhaustiva.

⁷ Fundamento de Derecho Segundo. Sobre este artículo cfr. O'CALLAGHAN MUÑOZ, X. (2008). *Código Civil, comentado y con Jurisprudencia*, 6.ª ed., Madrid: La Ley, pág. 453 y sigs.

⁸ *Ibidem*.

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ *Ibidem*.

¹¹ *Ibidem*.

¹² Fundamento de Derecho Tercero.

¹³ *Ibidem*.

¹⁴ *Ibidem*.

¹⁵ BOE 19 de noviembre de 2003. A su vez modificada por la Ley 1/2009, de 25 de marzo de Reforma sobre el Registro Civil, en materia de incapacitaciones, cargos tutelares y administradores de patrimonios protegidos, y de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre de

Protección Patrimonial de las Personas con discapacidad, y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, BOE 26 de marzo de 2009.

¹⁶ Vid por ejemplo: (2001). *Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud*, Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, Madrid, pág. 262.

¹⁷ BOE 15 de diciembre 2006.

¹⁸ 1 de enero 2007, conforme Disposición Final novena. Entrada en vigor.

¹⁹ En esta línea, por ejemplo, el Real Decreto 1856/2009, de 4 de diciembre, ordenó la sustitución del término «minusvalía» por «discapacidad», así como el de «personas con minusvalía» por «personas con discapacidad» que estaban previstos originariamente en el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de Procedimiento para el Reconocimiento, Declaración, y Calificación del grado de Discapacidad.

²⁰ Cfr. MARTÍN AZCANO, E. M. (2011). *Patrimonio protegido de las personas con discapacidad: aspectos civiles*, Madrid: La Ley, pág. 132.

²¹ Cfr. MORETÓN SANZ, M. F. (2005). «Protección civil de la discapacidad: patrimonio protegido y obras de accesibilidad en la propiedad horizontal», en *RCDI*, (687), pág. 63. Puntualiza esta autora que la fórmula recomendable para evitar la sustanciación de situaciones adjetivas es la de «personas con discapacidad» o bien, en abstracto, «discapacidad».

²² *Clasificación Internacional del Funcionamiento, de la Discapacidad y de la Salud*, op. cit., pág. 263, donde se señala que la discapacidad existirá independientemente de cómo se la llame y de qué etiqueta se utilice, por lo que lo que se necesita es corregir el contenido y la utilización de los términos de la clasificación.

²³ VIVAS TESÓN, I. (2009). «Una aproximación al patrimonio protegido a favor de la persona con discapacidad», *Rev. Der.* (07), pág. 57, nota 8.

²⁴ Los otros dos son: b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios; c) Cuando suponga un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

²⁵ Conforme las modificaciones introducidas por la Ley 51/2003, de 2 de diciembre, sobre Igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de los discapacitados. Estas modificaciones atañen precisamente a dos de los artículos aplicables al caso. Así, es obra de esta Ley la introducción del concepto de «accesibilidad» al párrafo primero del artículo 10, así como la introducción del párrafo segundo, que es de nuevo cuño, y modifica la enumeración del párrafo. También introduce el párrafo tercero al artículo 11 —relativo a la asunción de los gastos en la realización de las obras de accesibilidad— y un nuevo párrafo al apartado 1.º del artículo 17, precisamente el que se cita en el texto.

²⁶ En la misma línea: Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A., (2011). «Discapacitados, comunidades y crisis económica. Últimas reformas legales en torno a las obras de accesibilidad en el régimen de propiedad horizontal», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 8, (BIB 2011\1742), pág. 2

²⁷ Por no estar directamente vinculada a la materia del asunto de que se trata, cabe referir aquí la tercera de estas modificaciones, esta es: la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, Medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, concedió trato de favor al establecimiento o supresión de equipos que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del inmueble —incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o estatutos— al sustraer el supuesto de la regla de la unanimidad, y siendo suficiente para dicho establecimiento 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 (cfr. art. 17).

²⁸ Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2011), op. cit., donde se señala que si bien al pago de dichas obras debían concurrir todos los propietarios, la limitación que el último inciso contenía al importe de la obra, reducía extraordinariamente las posibilidades efectivas de realización y quedaba circunscrita a pequeñas alteraciones en el edificio, tales como rampas en el portal, ampliación de puertas, o instalación de sencillos dispositivos mecánicos o electrónicos. Como consecuencia, la persona con discapacidad se veía obligada a intentar que la Junta de propietarios adoptara el acuerdo con la mayoría prevista en el artículo 17.

²⁹ Pese a la buena intención del legislador de tomar en consideración la delicada situación económica que atraviesan muchos hogares españoles, sin desatender la protección de las personas discapacitadas en materia de obras de accesibilidad, señalaba la doctrina que la norma no era clara en la armonización de estos intereses. Al respecto se proponían dos interpretaciones: una conforme el tenor literal de la norma conducía a entender que la comunidad de propietarios no estaría obligada a realizar tales obras cuando una de las unidades familiares de los propietarios obtenga menos de los ingresos señalados en el texto normativo. Otra interpretación —que compartimos, aunque generaba dificultades adicionales, así, por ejemplo, lograr la mayoría de este tipo de acuerdo— proponía que el propietario cuya unidad familiar esté por debajo de los ingresos establecidos en la norma no contribuya a los gastos que la obra de accesibilidad genere y que la comunidad decida mediante acuerdo la derrama correspondiente que cubra tal participación en el gasto. Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2011), *op. cit.*, ps. 5-8. En la práctica, sin embargo, este impedimento no fue utilizado debido al desconocimiento por los comuneros que podrían estar incluidos en estas circunstancias. Así lo advierte: MAGRO SERVET, V. (2014). «El curioso carácter de las obras obligatorias en la propiedad horizontal del artículo 10 LPH tras la Ley 8/2013», *Revista Aranzadi Doctrinal* 1, (BIB 2014\847), pág. 5.

³⁰ En términos generales el propósito de la Ley es potenciar la realización de obras en los edificios y mejorar su eficiencia energética. Como a estos fines podían suponer un obstáculo las normas hasta ahora vigentes de la LPH por exigir la unanimidad de los propietarios o mayorías cualificadas de difícil obtención, esta Ley promueve su modificación. La Exposición de Motivos de la Ley (IX) explica así las razones de la reforma a la LPH: «La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir».

³¹ Un breve comentario de la incidencia de esta Ley en materia de Propiedad Horizontal: DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2013). «La enésima reforma fragmentaria del régimen de propiedad horizontal (esta vez por la Ley 8/2013, de 26 de junio)», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 6, (BIB 2013\1794), *passim*.

³² Debe hacerse notar que el artículo enfatiza la obligatoriedad de las obras subrayando —en su primer apartado— que «no requerirán acuerdo previo de la Junta de propietarios» y aumenta los supuestos en los que se considera una obra como de realización obligatoria o necesaria para los propietarios. En este marco de novedades se deja claro, a su vez, que la realización de tales obras puede ser exigida tanto por cualquiera de los propietarios como por las Administraciones públicas. Sobre estas modificaciones, entre otros, *vid*: ÁLVAREZ OLALLA, P. (2013). «Las obras en la Comunidad de Propietarios tras la reciente reforma de la Ley de Propiedad Horizontal», *Aranzadi Civil-Mercantil*, núm. 5, (BIB 2013\1764), pág. 2 y sigs.

³³ Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2013), *op. cit.*, pág. 5; MAGRO SERVET, V. (2014), *op. cit.*, pág. 6.

³⁴ Por ejemplo, incorpora con notables modificaciones, el régimen de las obras de mejora o innovaciones no exigibles (contenido del artículo 11, ahora derogado).

³⁵ Advierte la doctrina que este cambio es una expresión gráfica del proceso de relegación del principio de unanimidad en la adopción de los acuerdos de la Junta, lo que responde al reconocido propósito del legislador de flexibilizar el régimen de adopción de acuerdos para la realización de obras en edificios sujetos al régimen de propiedad horizontal. Cfr. DÍAZ MARTÍNEZ, A. (2013), *op. cit.*, pág. 3. Desde hace tiempo esta regla de la unanimidad es objeto de una interpretación correctora por parte de la jurisprudencia a través de la aplicación de la doctrina del abuso del derecho. Cfr. LASARTE, C. (2010). *Propiedad y derechos reales de goce, Principios de Derecho civil IV*, Madrid: Marcial Pons, pág. 183.

³⁶ Con esta inclusión en esta parte de la norma, la instalación de los ascensores pasa del quórum de la regulación anterior de 3/5 previsto en el antiguo artículo 17.1 al de la doble mayoría de propietarios y cuotas de participación.

³⁷ Sentencia de 13 de marzo de 2003, Fundamento de Derecho segundo. (*RJ* 2003\2579).

³⁸ Sentencia de 3 de mayo de 1989, Fundamento de Derecho cuarto, *in fine*. (*RJ* 1989\3583)

³⁹ *ex* artículo 17. 1: «La unanimidad solo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad».

⁴⁰ Sobre este juicio de equidad, naturaleza y procedimiento: GARRIGA ARIÑO, F. (2003). *Los supuestos juicios de equidad en la Ley de Propiedad Horizontal*, Madrid: Marcial Pons, *passim*.