

Régimen de acuerdos en la Propiedad Horizontal

SUMARIO: INTRODUCCION.—I. ACUERDOS QUE PRECISAN UNANIMIDAD: 1. APROBACIÓN O MODIFICACIÓN DEL TÍTULO CONSTITUTIVO O DE LOS ESTATUTOS. 2. LA CUOTA DE PARTICIPACIÓN. 3. PROINDIVISIÓN DE PISO O LOCAL. 4. OBRAS DEL PROPIETARIO EN SU PISO. 5. DIVISIÓN O AGREGACIÓN DE PISOS O LOCALES. 6. ALTERACIÓN DE LA ESTRUCTURA. 7. CONVERSIÓN DE ELEMENTO PRIVATIVO EN COMÚN Y VICEVERSA. 8. RECONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DESTRUIDO. 9. CONVERSIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN ORDINARIA Y SUPUESTO CONTRARIO.—**II. ACUERDOS EN LOS QUE ES SUFICIENTE LA MAYORIA:** 1. NUEVAS INSTALACIONES, SERVICIOS O MEJORAS. 2. ARTÍCULO 13 DE LA LEY: FACULTADES DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS: 1.º *Nombramiento y remoción de cargos. Resolución de reclamaciones de los propietarios.* 2.º *Aprobación de gastos e ingresos y cuentas.* 3.º *Aprobación de horas extraordinarias y de mejora.* 4.º *Normas de régimen interior.* 5.º *Asuntos de interés general:* a) Recibir comunicación sobre obras. b) Ejercicio de las acciones del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal. c) Instar al cumplimiento de las obligaciones que corresponden al propietario. d) Juzgar sobre la personalidad de los asistentes a la Junta. e) Examen de citaciones para la Junta. f) Velar para que se reflejen en el libro de actas los acuerdos de la Junta.—**III. ACUERDOS ESPECIALES:** 1. SERVIDUMBRES IMPRESCINDIBLES PARA LA CREACIÓN DE SERVICIOS COMUNES DE INTERÉS GENERAL. 2. SUBSISTENCIA DE DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO. 3. PROTECCIÓN A MINUSVÁLIDOS.—**CONCLUSION Y PREVISIONES DE FORMA.**

Dentro de la amplia problemática que presenta la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 (1), apenas sin propios anteceden-

(1) Abundante bibliografía sobre la Propiedad Horizontal puede verse en el estudio de FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO en los *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, Edersa, Madrid, 1985, tomo V, vol. 2.º, arts. 392-429, págs. 123 y sigs.

Posteriormente en MUÑOZ GONZÁLEZ, *Protección judicial de la Propiedad Horizontal*, Madrid, 1988, y en PONS DEL ARCO, *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal*, Granada, 1992.

tes (2) y permaneciendo casi intacta desde esa fecha (3), hay que destacar el régimen de acuerdos que de forma tan escueta señala el artículo 16 de la Ley:

«Primera. La unanimidad para la validez de los que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos».

En este último con importantes referencias a la jurisprudencia. Así como también en LOSCERTALES FUERTES, *Propiedad Horizontal. Diez años de jurisprudencia*, Madrid, 1989, y en *Legislación civil vigente*, vol. VII, «Derechos reales» (I), Editorial Lex Nova, Valladolid, 1990.

(2) Como antecedentes de la Ley cabe reseñar el primitivo artículo 396 del Código Civil que, ciertamente, era sorprendente por la concreción y especialidad de sus reglas sobre los gastos de la comunidad, siendo la primera la voluntad de los titulares: «Cuando los diferentes pisos o locales de una casa pertenezcan a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no establecen los términos en que deban contribuir a las obras necesarias y no existe pacto sobre ello, se observarán las reglas siguientes:

1.^a Las paredes, maestras y medianeras, el tejado y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios en proporción al valor de su piso.

2.^a Cada propietario costeará el suelo de su piso. El pavimento del portal, puerta de entrada, patio común y obras de policía, comunes a todos, se costearán a prorrata por todos los propietarios.

3.^a La escalera que desde el portal conduce al primero se costeará a prorrata entre todos, excepto el dueño del piso bajo; la que desde el primer piso conduce al segundo se costeará por todos, excepto los dueños de los pisos bajo y primero; y así sucesivamente.

Con independencia de esta norma, el antecedente propio del régimen aparece con la Ley de 26 de octubre de 1939, que da nueva y extensa redacción al artículo 396 del Código Civil (vid. *El Código Civil y sus reformas*, de LAGUNA DOMÍNGUEZ, Madrid, 1984, pág. 220). Hace una primera determinación de los elementos comunes y fijación de los gastos generales, salvo pacto, a pagar a prorrata, según el valor de la parte privativa: criterio también de aplicación para la adopción de los acuerdos por mayoría. Admitiéndose asimismo derecho de adquisición preferente para los propietarios en caso de enajenación de un piso. Con modificación de las reglas hipotecarias: el artículo 8.3.º de la Ley Hipotecaria de 1861 y agregación de un párrafo, el 11, al artículo 107.

En todo caso, hay que tener en cuenta la influencia del Código Civil francés para la redacción de nuestro primitivo artículo 396 del Código Civil: primero en el Proyecto de 1851 (art. 521) y también en la Ley Hipotecaria de 1861 (art. 8.3.º).

En relación con los aspectos históricos, se cita ya al Derecho babilónico, en el que se conoce el caso de venta de una porción divisa de una casa. Se vende la planta baja, pero no el piso superior: CUQ.

En Derecho romano textos del *Digesto* se refieren a edificios divididos entre diferentes propietarios: PAPINIANO, D. VIII, 2.3.6; ULPIANO, D. VIII, 4.6; ULPIANO, D. XLIII, 17.3 y 7.

En la Edad Media la propiedad de pisos es bien conocida en ciudades francesas: Grenoble, Orleans. Ciudades italianas: Milán. En Alemania y Suiza.

En la época de la Codificación prohíben la figura: Código Civil de Argentina, artículo 2.617; Código Civil alemán, parágrafo 1.014; Código suizo, artículo 675.

Reconocen el régimen: Francia, artículo 664 del Código Civil; el Código de Quebec lo reproduce literalmente. Con ligeras variantes siguen al artículo 664 del Código Civil francés: Portugal, artículo 2.235; Código italiano de 1865, artículo 562; artículo 396 del

Segunda. Para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

Este régimen de acuerdos, basado en la suma de propietarios, conjuntamente con la extensión de su propiedad, es la norma básica por la que se rige esta comunidad especial (4).

Código español, y también en Ecuador, Panamá, Honduras, China, México, Japón, Venezuela, Grecia, Filipinas.

Tras la primera guerra mundial de 1914-1919, con la destrucción de edificaciones y el problema de la vivienda se hace casi general la preocupación de reglamentar la propiedad por pisos, con fuerte corriente legislativa al respecto: Hungría, Ley de 10 de mayo de 1924. Bélgica, Ley de 8 de julio de 1924. Rumania, Brasil, Suecia. Italia, Ley de 15 de enero de 1934. Francia, Ley de 28 de junio de 1938. Alemania, Ley de 15 de marzo de 1951.

Sobre estos aspectos de tipo histórico vid. fundamentalmente BATLLE VÁZQUEZ, M., *La propiedad de casas por pisos*, Alcoy, 1960, y VENTURA-TRAVERSE, A., *Derecho de propiedad horizontal*, Barcelona, 1960.

(3) La Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, aparte de dar la actual redacción al artículo 396 del Código Civil y prever en el párrafo segundo del artículo 401 la posibilidad de división del edificio de acuerdo con aquel precepto, modifica los números 3.º, 4.º y 5.º del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, en relación con la inscripción en el Registro de la Propiedad de edificios divididos por pisos, modificando asimismo el número 11 del artículo 107 a los efectos de constitución de hipotecas.

Por el contenido diverso de la Ley de Propiedad Horizontal —los arts. 1 y 2 de modificación del CC y de la LH como normas especiales de la Ley, y el art. 3 y sigs. de regulación propia de la Propiedad Horizontal— considera ALBALADEJO que estamos en presencia de «disposición jurídica incompleta», si bien MARTÍN-GRANIZO señala la unidad sistemática de la regulación y lógica con normas rígidas y flexibles, imperativas y permisivas, y, como queda dicho, con reglas generales y especiales que hacen que aquella se pueda considerar como norma perfecta.

Por lo que se refiere a las últimas y únicas modificaciones de la Ley, hay que citar la Ley de 23 de febrero de 1988 por la que se complementa la regulación de la segunda convocatoria de la Junta de Propietarios (arts. 15.2.º y 16.2.º), garantizándose el cobro de los gastos generales: declaración de la deuda (art. 9.5.º 3.º) y posibilidad de embargo preventivo (art. 20, párrafo 2).

Ley de 21 de junio de 1990 de protección a minusválidos, con la suficiencia de tres quintos de mayoría para facilitar el acceso y la movilidad de aquéllos (art. 16.1.º, apartado 2.º).

También la Ley de 30 de abril de 1992 de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, que en su disposición final 2.ª faculta a los Registradores de la Propiedad para intervenir en el libro de actas a que se refiere el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, que antes otorgaba competencia al Juzgado municipal o comarcal o al Notario.

(4) Hablamos de naturaleza especial de la llamada Propiedad Horizontal, y ello nos lleva a recordar la diversidad de posiciones que ha adoptado la doctrina al intentar delimitar la naturaleza jurídica de esta propiedad especial y compleja: a) Como derecho *sui generis*: OGAYAR en España. b) Teorías de la comunidad: Comunidad propiamente dicha: BURÓN, M. SCAEVOLA. Comunidad especial: SÁNCHEZ ROMÁN, CASTÁN, etc. Comunidad *pro diviso*: ROCA SASTRE, JERÓNIMO GONZÁLEZ. c) Teoría de la copropiedad: Copropiedad propiamente dicha. Condominio especial. Copropiedad con indivisión forzosa: AUBRY Y RAU, LAURENT. Copropiedad relativa. Copropiedad forzosa.

De ahí el interés de su consideración y para insertarlo dentro del principio de la autonomía de la voluntad, de aplicación como regla en el campo del Derecho civil, en los derechos de contenido patrimonial (5). En paralelismo con la regulación que de la copropiedad ordinaria hace el Código Civil (6). Y en consonancia con la naturaleza, necesaria o volun-

d) Teorías de la propiedad: Como superposición de propiedades distintas y por separado, junto con una copropiedad: PLANIOL y RIPERT, CAPITANT, ALBALADEJO. Como mera propiedad: JULIOT. Como propiedad especial: BELTRÁN DE HEREDIA, Díez-PICAZO, ALONSO PÉREZ. e) Teoría de la personalidad jurídica: CARNELUTTI. f) Teorías de la sociedad: TROP LONG. g) Criterio jurisprudencial. Antes de la Ley de 26 de octubre de 1939, antecedente propio de la Ley de Propiedad Horizontal, predominaba el del condominio o de la copropiedad. Posteriormente el del condominio o comunidad especial, y por fin la consideración de la figura como propiedad especial o como institución compleja y especial.

Pudiéndose estimar en esta especial propiedad como elemento esencial el privativo: Exposición de Motivos de la Ley, doctrina y jurisprudencia, aunque algún autor manifestara su postura contraria: RODRÍGUEZ CARRETERO.

Sobre estos aspectos generales, en relación con el concepto de la Propiedad Horizontal, naturaleza jurídica, diferencia con otras figuras afines (copropiedad, propiedad superficiaria, comunidades de construcción), etc., vid. más extensamente en MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios al Código Civil*, cit., págs. 128 y sigs.

En cuanto a la definición de esta propiedad especial, cabe aceptar la del propio MARTÍN-GRANIZO: «Propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble».

(5) El principio de la autonomía de la voluntad dentro del Derecho civil, concretamente en relación con los derechos patrimoniales frente al derecho de familia, se reconoce con carácter general y ya en su base, diríamos, en el título preliminar de nuestro Código: artículo 6.

Sobre el juego del elemento de la voluntariedad en el campo del Derecho civil puede verse BONET RAMÓN, *Introducción al estudio del Derecho civil*, Barcelona, 1958, págs. 252 y sigs., con el repaso que hace especialmente al articulado del Código Civil.

(6) En relación con el significado de las cuotas, vid. especialmente artículo 393 del Código Civil.

Sobre la administración y disfrute de la copropiedad ordinaria (art. 398 CC): «Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Si no resultare mayoría o el acuerdo de ésta fuera gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá a instancia de parte lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a alguno de ellos y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior».

En cuanto a la alteración de las cosas comunes (art. 397): «Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos».

taria, de las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal (7).

Resulta así la diversidad de acuerdos que rigen la vida de la comunidad. Con criterio fundamental de necesidad de la totalidad de los propietarios para las situaciones que afectan a la generalidad y a los elementos esenciales de la propiedad. Siendo suficiente el acuerdo de la mayoría de los titulares para los actos de administración y mejor disfrute. Sin perjuicio de supuestos excepcionales para los que se fija especial participación **mayoritaria**, sin llegar a la unanimidad por las circunstancias extraordinarias concurrentes, según determinación del legislador.

De conformidad con estos principios y la disposición legal, pasamos a continuación a *enumerar*, y diríamos de modo esquemático, los diversos tipos de acuerdos precisos para el desenvolvimiento de la comunidad: unánimes, mayoritarios y especiales.

Con el convencimiento de las dificultades que la proposición entraña ante la variedad de situaciones que se pueden presentar.

Sin olvidar los obstáculos que ofrece la misma regulación, tan delimitada no obstante su interés.

I. ACUERDOS QUE PRECISAN UNANIMIDAD

Antes de la relación de los acuerdos que precisan de la aceptación de todos los propietarios en cuanto que les afecta en general o por su trascendencia, cabe poner de relieve cerca de los mismos las últimas corrientes de la jurisprudencia que admiten cierta flexibilidad en el cómputo de la unanimidad.

Se consideran *válidos acuerdos adoptados por la casi totalidad de los propietarios* cuando la oposición por una parte mínima de los propietarios carece de causa **razonable** y sólo persigue obstaculizar el acuerdo.

El fundamento se hace desde la teoría del abuso del derecho (art. 7.2.º CC) y así se cumplimenta el acuerdo que requiere unanimidad, aunque ésta no se dé de modo matemático.

El estudio de estas normas puede verse en MIQUEL GONZÁLEZ, *Comentarios al Código Civil y Compilaciones forales*, Madrid, 1985, Tomo V, vol. 2.º, Edersa.

(7) Aunque ciertamente el régimen de acuerdos se encuentra dentro del principio de la autonomía de la voluntad, sin embargo la concreción del mismo con las exigencias que fija el artículo 16 de la Ley —**unanimidad o mayoría**—, sin duda es de derecho necesario. Vid. MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios al Código civil*, cit., págs. 150-151, en relación con el carácter necesario o voluntario de la normativa que estudiamos.

Se consideran como reglas de Derecho necesario: la prelación de fuentes del artículo 396.4.º del Código Civil; la existencia de partes privativas y comunes; la indivisibilidad de los elementos y servicios comunes; la imposibilidad de enajenar las partes de copropiedad, con independencia de la privativa; la necesidad de atribuir a cada piso o local una cuota de participación; la competencia objetiva que señala el artículo 16; etc.

Ello supone un importante paso a la hora de evitar arbitrariedades y soluciones injustas que pueden provenir del rigor de la norma: Así nos remitimos al contenido de la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de julio de 1992 (MARTÍN-GRANIZO).

Teniéndose que recordar, por otra parte, la posibilidad de formación de *acuerdos tácitos*, con vinculación del propietario si éste no asiste a la Junta y ha sido debidamente citado, notificado del acuerdo y no manifiesta en el plazo de un mes su discrepancia, como se determina por el artículo 16.1.^a 2.º de la Ley de Propiedad Horizontal (8).

Con ello pasamos a concretar los diversos supuestos, o los que se pueden considerar más significativos, que precisan del acuerdo de todos los propietarios, sin olvidar como queda indicado lo delimitado de la regulación.

1. Teniendo en cuenta la trascendencia que tienen en esta propiedad especial el título constitutivo y los Estatutos, determinantes de la misma, se explica el que la Ley casi sólo fije para aquellos el régimen a que están sometidos a efectos de su aprobación y modificaciones: se señala la necesidad de unanimidad (art. 16.1.^a) para la validez de los acuerdos que supongan la *aprobación o modificación* de las reglas contenidas en el *título constitutivo* de la propiedad o en los Estatutos (9).

Con ello se complementa la declaración que para la aprobación o modificación del título hace el párrafo 4.º del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal al manifestar que «en cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución».

Resultando así y como única norma referente a los acuerdos, aparte de la interrelación de las dos reglas (art. 16.1.^a y 5), siempre la necesidad de la unanimidad para la *aprobación o modificación* del título constitutivo y de los Estatutos.

Y todo ello con independencia de la posibilidad de admisión de *propiedades horizontales de hecho*, sin otorgamiento formal de título constitutivo,

(8) Artículo 16.1.^a 2.º: «Los propietarios que debidamente citados no hubieren asistido a la Junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes; y si en el plazo de un mes, a contar de dicha notificación, no manifiestan en la misma forma su discrepancia, se entenderán vinculados por el acuerdo, que no será ejecutivo hasta que transcurra tal plazo salvo que antes manifestaren su voluntad».

(9) Sobre la formalización del título constitutivo con la necesidad de la descripción del inmueble: párrafo 1.º del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículo 8.3.º, 4.º y 5.º de la Ley Hipotecaria, aparte de la constancia que ha de tener la cuota de participación: artículos 5, párrafo 2.º, de la Ley de Propiedad Horizontal y 8.4.º 2 de la Ley Hipotecaria.

En relación con los Estatutos: artículo 5, párrafo 3.º, de la Ley de Propiedad Horizontal.

en las que hay que considerar de aplicación por analogía la Ley de Propiedad Horizontal (art. 4 CC) e, incluso, en relación con edificios, pisos o locales meramente proyectados, al hablar del artículo 8.4.º, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria de «pisos meramente proyectados», a efectos de su constancia en el Registro de la Propiedad (10).

2. En íntima relación con la aprobación o modificación del título constitutivo o los Estatutos, como integrante de los mismos está la *cuota de participación*, que asimismo requiere unanimidad tanto para su constitución como para su modificación (11).

En cuanto a la formación de la cuota, señala el párrafo 2.º del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal que en el mismo título constitutivo «se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial».

Sobre la modificación de la cuota se manifiesta el artículo 3.b), párrafo 2.º, al final: «la cuota atribuida sólo podrá variarse por acuerdo unánime» (12).

Para la fijación de la cuota con carácter imperativo siempre habrán de tenerse en cuenta los requisitos objetivos que determina la Ley: «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» (art. 5.2.º, apartado 2.º) (13).

3. Necesita acuerdo unánime la *proindivisión* de piso o local establecida para el servicio o utilidad común, prevista por el inciso último del artículo 4 de la Ley (14).

(10) Vid. MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios al Código Civil*, cit., págs. 140 y sigs.

(11) JERÓNIMO GONZÁLEZ definía la cuota como «fracción indicadora de la participación que en el total del edificio corresponde a cada condueño». Para hablar la Ley Hipotecaria de «la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble»: artículo 8.4.º 2. En este sentido, también Resoluciones de 7 de junio de 1963, 23 de julio de 1966 y 20 de abril de 1967, y legislación extranjera.

Como regla que determina la participación en el total del inmueble y en las cargas y beneficios por razón de la comunidad se fija por el artículo 3.b)2.º de la Ley de Propiedad Horizontal. También artículo 9.5.ª 1.

Por su interés en relación con la obligación del pago de los gastos generales de acuerdo con la cuota, recordemos la Exposición de Motivos de la Ley al señalar que «la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente».

(12) Vid. al respecto Sentencia de 15 de marzo de 1985.

(13) En casos excepcionales, según FUENTES LOJO, se tendrán en cuenta también otros factores secundarios: volumen, luminosidad, exposición, orientación, funcionalidad, mejoras y deterioros, disposiciones especiales sobre la construcción.

(14) Vid. MARTÍN-GRANIZO en *La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español*, Madrid, 1983, pág. 926.

4. Las obras del propietario en su piso que puedan afectar a la estructura general, a la configuración o al estado exterior del edificio precisan también la unanimidad de todos los propietarios. Sin que puedan llevar a cabo obras, ni aun con unanimidad, si pelagra la seguridad del edificio. Y sin que las obras perjudiquen los derechos de otro propietario, en cuyo supuesto éste habría de consentir (art. 7.1.º y 9.º1.ª LPH) (15).

Si el propietario en su piso o local, lógicamente, tiene amplias facultades para realizar una serie de actuaciones, sin embargo en cuanto las mismas afecten a otros titulares, éstos también deben de intervenir.

Todo ello, como hemos indicado, se desprende del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, reconociéndose también por la doctrina (16) y por una extensa jurisprudencia, aunque a veces ésta no parezca ofrecer uniformidad de criterio teniendo en cuenta la complejidad de la misma realidad (17).

5. En los supuestos de *división o agregación de pisos o locales*, formando otros más reducidos o ampliados, con fijación de *nuevas cuotas*, también es necesaria la aprobación por unanimidad de todos los titulares: artículo 8 de la Ley.

Como también dice el precepto, en la formación de nuevas cuotas se aplicarán sus disposiciones generales (art. 5).

Así se respeta la normativa básica que sobre el título constitutivo y las cuotas hemos considerado.

6. Lo mismo hay que señalar respecto a la construcción de nuevas plantas o a las *alteraciones de la estructura* o fábrica del edificio o de las cosas comunes que *afectan al título constitutivo*, artículo 11 de la Ley, que prevé también la variación de las cuotas. Con reconocimiento por parte de los Tribunales (18).

(15) Con independencia de la intervención del propietario afectado (art. 7, último supuesto del párrafo 1.º, y art. 10.4.º) deberá existir unanimidad o mayoría para que se realicen las obras, de acuerdo con las reglas generales del artículo 16.1.ª y 2.ª. Estimando por nuestra parte que puede ser suficiente el simple acuerdo de ambos propietarios si las obras sólo a ellos afectan.

(16) Resume ESPÍN CÁNOVAS en su *Manual de Derecho Civil* la necesidad de la unanimidad, en general, para lo que afecte al título, a los estatutos o a los elementos comunes.

(17) Dentro de la amplia doctrina jurisprudencial cabe reseñar la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de julio de 1980 en que se determina la necesidad de la unanimidad de los propietarios para colocar anuncios en parte de la fachada del local.

Asimismo para construcción de marquesina: Sentencia de 29 de abril de 1985. En la instalación de chimenea de humos y colocación de toldos en cafetería: Sentencia de 12 de febrero de 1986. En instalación de cables de conducción eléctrica que afecta a terrenos comunes: Sentencia de 18 de junio de 1986. En la modificación de terrazas: Sentencia de 3 de julio de 1989.

(18) Necesidad de acuerdo unánime para abrir puerta en pared que comunica con edificio contiguo: Sentencia de 4 de abril de 1981.

Sobre la extensa doctrina jurisprudencial nos remitimos a las primeras notas de este

7. Se precisa de unanimidad para la *conversión de elemento* privativo en común y viceversa (Sentencias de 4 de marzo y 17 de septiembre de 1985 y de 30 de junio de 1986).

8. También en la *reconstrucción del edificio destruido* en más del 50 por 100 sin que lo cubra el seguro (MARTÍN-GRANIZO): si hay acuerdo unánime no se produce la extinción del régimen, contemplada por el número 1.º del artículo 21 de la Ley.

En el supuesto de destrucción en más del 50 por 100, con seguro, o inferior al 50 por 100, haya o no seguro, en principio no se produciría la extinción del régimen, pero, en general, para la reconstrucción habría de estarse al acuerdo unánime en base a la normativa fundamental.

9. Por último hacemos referencia a la *conversión de la propiedad horizontal* en propiedad o copropiedad ordinarias, que requieren unanimidad (VENTURA-TRAVERSESET): supuesto de extinción del régimen recogido por el número 2.º del artículo 21 de la Ley.

Así como la conversión de la propiedad ordinaria en propiedad horizontal (MARTÍN-GRANIZO).

En conclusión y respecto a los acuerdos que precisan de unanimidad, hay que partir de la que se puede decir única regla, primera del artículo 16 de la Ley, que no obstante su delimitación es extensiva a los diferentes supuestos que incidan en la aprobación o modificación de los elementos esenciales de esta propiedad especial: el título constitutivo y los Estatutos.

II. ACUERDOS EN LOS QUE ES SUFICIENTE LA MAYORIA

Si indicamos sobre la adopción de acuerdos por unanimidad lo escueto de nuestra legislación ante la declaración de la regla primera del artículo 16 de la Ley, que exige la unanimidad para la validez de los acuerdos que «impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los Estatutos»; más escueta y general hay que considerar la regulación diferente a los acuerdos válidos por mayoría, según la regla segunda de dicho artículo 16, por la que «para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación».

Así es como después de una regla simple respecto a los acuerdos unánimes, diríamos que por exclusión de la normativa sobre el título constitutivo y los Estatutos se determina la aplicación válida del acuerdo mayoritario.

Con las dificultades consiguientes para fijar la suficiencia del acuerdo por mayoría ante la falta de regulación.

trabajo, en las que hacíamos referencia a distintas fuentes que recogen ampliamente jurisprudencia de los diversos Tribunales.

Mayoría del acuerdo que siempre ha de ser de cuotas y de propietarios, como viene especificado por la Ley.

Con posibilidad de formación de acuerdo mayoritario en segunda convocatoria, ante la falta de asistencia, transcurrida media hora de la primera (art. 16.2.^a 2), como se introdujo por la Ley de 23 de febrero de 1988 (19).

Siendo suficiente en segunda convocatoria mayoría en relación con los asistentes que representen, por otra parte, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes (art. 16.2.^a 4) (20).

Teniéndose que destacar sobre el cómputo de las mayorías, con aclaración de diversos extremos, la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1982 (21).

No obstante las dificultades apuntadas sobre los supuestos en los que es suficiente acuerdo por mayoría, como hemos hecho cerca de los acuerdos unánimes, intentamos seguidamente enumerar y concretar los mayoritarios.

1. En base al artículo 10 de la Ley (22), hay que afirmar que es suficiente la mayoría para que se puedan llevar a cabo *nuevas instalaciones*,

(19) Artículo 16.2.^a 2: «Si la mayoría no pudiera obtenerse por falta de asistencia de los propietarios, se reunirá la Junta en segunda convocatoria, reunión que podrá tener lugar incluso en el mismo día y hora, siempre que haya transcurrido un intervalo mínimo de media hora y que hubiere sido previamente convocada».

(20) Artículo 16.2.^a 4: «En segunda convocatoria serán válidos los acuerdos adoptados por la mayoría de los asistentes siempre que ésta represente a su vez más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes».

(21) Declara la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 1982: «Para tomar acuerdos que no impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos, se requiere el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación y sólo bajo nueva convocatoria, que ha de ser efectuada con los mismos requisitos de la primera y que debe distinguirse de una segunda convocatoria que podría establecer al propio tiempo y mediante la misma citación por escrito (a que se refiere el art. 15) que la primera, se da paso a la mayoría formada por los asistentes siempre que ésta represente, a su vez, más de la mitad del valor de las cuotas de los presentes; debiendo tenerse asimismo en consideración que la mayoría personal debe computarse conceptuando a los copropietarios de cada espacio (apartamento o local) como un solo y único propietario por así resultar del párrafo 2.º del artículo 14, al igual que los propietarios de varias fincas integradas en la comunidad constituyen un único elemento personal, habiendo de referirse el cómputo en estudio, como expresamente dice el texto de la regla 2.^a, al total de los propietarios o, lo que es igual, que el total debe formarse con los presentes (personalmente o por representación), más la suma de los ausentes, y que para la mayoría de las cuotas de participación o mayoría de interés ha de atenderse al total valor del inmueble representado por sus centésimas, distribuidas en todas y cada una de las cuotas de participación asignadas a apartamentos o locales».

(22) Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal: «Ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos por la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango».

Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del párrafo anterior y cuya cuota de instalación excede del importe de una men-

servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su rango (23). Sin perjuicio de la problemática que judicialmente se puede presentar (24).

El disidente al acuerdo mayoritario podrá verse liberado de los gastos que se produzcan.

La conservación y habitabilidad del inmueble, según su rango, se podrá exigir por cualquier propietario (art. 9.5.^a LPH). Sin que pueda el disidente

sualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no resultará obligado ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.

Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación habrá de abonar su cuota en los gastos de realización de mantenimiento.

En todo caso las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán el consentimiento expreso de éste».

MARTÍN-GRANIZO califica al artículo 10 como precepto de obras: *Comentarios...*, cit., pág. 278. Y tiene como principio general, según VENTURA-TRAVERSE, el «mantenimiento del estado actual de la finca»: *ob. cit.*, págs. 217-218; escribe también que la Ley «no niega el derecho a pedir la conservación normal de la cosa, sino sólo sale al paso del pedigüño que con criterio unilateral quiere que en la finca se introduzcan modificaciones que podrían ser hasta útiles (instalar ascensor, montacargas; teléfono de portería, teléfono normal, con centralita para los pisos; calefacción central; vigilancia nocturna; estatuas en la fachada; etc.), pero que en definitiva supondría llevar a los demás propietarios a un gasto desacostumbrado».

(23) Sobre la suficiencia del acuerdo mayoritario recordemos a BATLLE al escribir: «La necesidad del acuerdo unánime de los propietarios se establece cuando la alteración implique modificación del régimen fundamental señalado en los estatutos o en el título constitutivo de la propiedad (LPH, art. 16.1.^a) o se refiera a la estructura o fábrica del edificio (LPH, art. 11); pero en las alteraciones por modificación de instalaciones existentes o nuevos servicios se establece el régimen de mayorías, si bien el propietario disidente podrá protegerse por los recursos que se dan contra los acuerdos de la asamblea de propietarios y también por el párrafo segundo del artículo 10: *ob. cit.*, págs. 109-110.

(24) Se ha declarado que es suficiente la mayoría para cambiar la calefacción común de carbón, que no se puede usar, por gasóleo (STS de 19 de enero de 1982) o para instalación de portillos metálicos con objeto de cerrar calle particular, que no modifica el título constitutivo ni es acto de disposición de elemento común (STS de 14 de noviembre de 1985).

BATLLE, *ob. cit.*, pág. 115, en el caso concreto de instalación de ascensor ya señalaba que si la obra «se reduce a emplear el hueco de la escalera» es suficiente mayoría, en base al artículo 16.2.^a, en relación con el artículo 10. Pero si las alteraciones en la escalera son sustanciales por requerirse la demolición, entra la cuestión en los límites del artículo 11 y la norma 1.^a del artículo 16.

En este sentido, la Sentencia de la Audiencia Territorial de Burgos de 8 de noviembre de 1976, respecto a la instalación de ascensor: si carece el edificio del mismo es una innovación comprendida en el párrafo segundo del artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, y el acuerdo de instalarlo ha de regirse por la mayoría de los votos de los propietarios (regla 2.^a, art. 16). Si la obra afecta a la estructura del edificio y a las cosas comunes, se incide en el título constitutivo y es obligatorio para la adopción del acuerdo la unanimidad de los propietarios (regla 1.^a, art. 16). Vid. también la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1989 reconociendo que la instalación de ascensor solamente requiere acuerdo mayoritario.

quedar excluido de la obligación de contribuir a su mantenimiento y realización (25).

En relación con el disidente al acuerdo mayoritario que aprueba nuevas instalaciones que no se requieran para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su rango, hay que distinguir, como hace la norma, que la cuota de instalación exceda de una mensualidad ordinaria de gastos comunes o no (26).

Si excede del importe de una mensualidad, el disidente no resultará obligado, aunque no pueda privársele de la mejora o ventaja (art. 10, párrafo 2.º).

Si no excede del importe de una mensualidad hay que aceptar la postura según la cual el disidente queda obligado *a sensu contrario* de lo dispuesto por el párrafo 2.º del artículo 10 (FUENTES LOJO, MARTÍN-GRANIZO).

En todo caso, las obras que perjudiquen los derechos de otro propietario deberán tener el consentimiento del mismo (arts. 10.4.º y 7.1.º LPH) (27).

2. Aparte de la situación vista en cuanto a acuerdo mayoritario suficiente (art. 10 de la Ley), básicamente es el *contenido del artículo 13*, al determinar las facultades que corresponden a la Junta de propietarios, donde hay que complementar la declaración tan general e indefinida que hace la segunda del artículo 16 (28).

Aunque hay que excluir, de entrada, la referencia del número 4.º de dicho artículo 13 sobre la competencia de la Junta para «aprobar o reformar los Estatutos», que requiere acuerdo unánime (art. 16.1.º).

Con las matizaciones que en su momento se hacen ante la fórmula amplia de competencias de la Junta del 5.º del precepto: «en los demás asuntos de interés general de la comunidad».

(25) Vid. MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios...*, cit., pág. 281.

(26) Recordemos también la interpretación de BATLLE sobre la referencia que hace la Ley a una mensualidad, que debe entenderse como anualidad, «pues las innovaciones podrían multiplicarse, por ejemplo, estableciendo una cada mes, con el consiguiente quebranto para el propietario disidente, que imprevistamente vería dobladas sus cuotas contributivas; apareciendo implícito en la Ley, pues el año es la unidad de tiempo a que se ajustan los presupuestos y cuentas, y por consiguiente las aportaciones mensuales para las atenciones comunes, según se infiere del artículo 15 de la Ley y con una interpretación equitativa»: *ob. cit.*, pág. 110.

(27) Vid. de nuevo MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios...*, cit., pág. 235.

(28) MARTÍN-GRANIZO, al comentar el artículo 13 de la Ley, califica a la Junta de Propietarios como órgano supremo del régimen de propiedad horizontal, con facultades deliberantes de «expresión de la voluntad colectiva» y rectoras, con una serie de funciones muy diversas tanto de control como de gobierno e incluso ejecutivas. Inclínándose por la falta de personalidad jurídica de la Junta en tema discutible tanto para la jurisprudencia como para la doctrina: *Comentarios...*, cit., págs. 307 y sigs.

Por su parte, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1986 califica los acuerdos de la Junta de Propietarios no como contratos, sino como manifestación de voluntad del ente colectivo «comunidad de propietarios» o con denominación de la doctrina alemana como *Gesamtakten* o actos de conjunto.

En los otros supuestos, en principio, es suficiente el acuerdo mayoritario (29) y en particular para:

1.º Nombrar y remover a las personas que ejercen los cargos que se mencionan en el artículo 12 (presidente, administrador y secretario) (30).

Así como para resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos (o locales) formulen contra la actuación de los cargos reseñados.

Esas facultades de la Junta se señalan por el artículo 13.1.º de la Ley.

2.º Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes (art. 13.2.º) (31).

A estos efectos la Junta se reunirá, por lo menos, una vez al año o si lo pide el presidente o propietarios que representen al menos la cuarta parte de ellos o de las cuotas de participación (art. 15.1.º).

3.º Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejora y recaabar fondos para su realización (art. 13.3.º).

Estas obras extraordinarias, «que no se pueden cubrir con los ingresos normales y corrientes» y que requieren «fondos no incluidos en el presupuesto anual», hay que distinguirlas de las reparaciones ordinarias que atienden a la conservación y entretenimiento de la casa, de competencia del administrador (art. 18.3.º), y que simplemente requieren la aprobación del presupuesto (art. 13.2.º) (32).

(29) Sobre las facultades de la Junta, con la suficiencia del acuerdo mayoritario, vid. FUENTES LOJO, *Suma de la propiedad por apartamentos*, tomo I, Barcelona, 1969, págs. 746 y sigs.; MARTÍN-GRANIZO, *Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho español*, Madrid, 1983, 3.ª edición, pág. 938, y ARROYO LÓPEZ SORO, *Propiedad horizontal. Estudio jurídico práctico*, Madrid, 1992, pág. 134.

En general, en relación con las facultades de la Junta de Propietarios: VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, págs. 255 y sigs.

(30) Como indica el mismo precepto (art. 12.4.º), el plazo de duración de los cargos es de un año prorrogable, salvo que en los estatutos se disponga otra cosa.

Estando prevista asimismo la remoción de los cargos por la Junta de Propietarios (art. 12.5.º).

(31) El plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos, corresponde al administrador (art. 18.2.º), en principio en base a las cuotas (art. 9.5.º): Vid. VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, pág. 257.

Sobre la facultad de la Junta para la aprobación de gastos e ingresos previsibles: Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de julio de 1985 y de 15 de julio de 1989.

(32) VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, págs. 258-259.

Concretaba el autor que «si se trata de una obra extraordinaria, necesaria «para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios que no sean susceptibles de individualización» (art. 9, núm. 5) o de obras requeridas «para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble según su rango» (art. 10), todos los propietarios vienen obligados a pagarlas contribuyendo a ellas (art. 9). Mas cuando no sea así (art. 10) y se trate de innovaciones no exigibles o sean «aquellas cuya cuota exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente no queda obligado», incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja, y sin perjuicio de que pueda en cualquier tiempo el disidente participar de la innovación» (art. 10)».

4.º Determinar las normas de régimen interior (art. 13.4.º).

Las normas que regulan los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes —como dice el art. 6 de la Ley— estarán limitadas por la Ley y los Estatutos, obligando a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

5.º Por fin, frente a la amplitud de la fórmula del número 5 del artículo 13 de la Ley —«corresponde a la Junta de propietarios: conocer y decidir en los demás asuntos de *interés general* para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor *servicio común*»—, lógicamente, sin ánimo de exhaustividad, reseñamos a continuación siguiendo el articulado de la Ley actos para los que es suficiente el acuerdo mayoritario de la Junta, concretamente para (33):

a) Recibir comunicación sobre las obras que el propietario vaya a realizar (art. 7 de la Ley).

b) Ante las actividades del propietario u ocupante del piso prohibidas por el párrafo tercero del artículo 7 —«no permitidas en los Estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres»—, llevar a cabo los oportunos apercibimientos —por medio del administrador (art. 18.1.º)— y con el ejercicio de las acciones judiciales del artículo 19 (34).

c) Instar al cumplimiento de las obligaciones que corresponden a cada propietario según el artículo 9 de la Ley:

1.^a Respecto de instalaciones generales o en provecho de otro propietario incluidas en su piso.

2.^a Conservación de piso o local e instalaciones privativas.

3.^a Consentir en su piso o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble, además de la obligación de permitir la constitución de servidumbres imprescindibles de servicios comunes de interés general que precisa la mayoría especial y que veremos posteriormente (35).

4.^a Entrada en los pisos a los efectos anteriores.

(33) Siguen este método de recorrer el articulado de la Ley, al tratar del alcance del número 5 del artículo 13: VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, págs. 260 y sigs. También FUENTES LOJO, *ob. cit.*, I, págs. 753 y sigs.

(34) Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1980, para ejercitar acciones contra propietario que ha destruido un elemento común de la finca basta con el acuerdo mayoritario.

(35) Vid. MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios...*, cit., págs. 257-258.

El autor, aparte de no estimar necesaria para las reparaciones que exija el buen servicio del inmueble el que se acuerden «por las cuatro quintas partes de los propietarios», precisas para las servidumbres, delimita aquellas en cuanto que se circunscriban a reparaciones, urgentes o no, ordinarias o extraordinarias, y con derecho de propietario a resarcirse de los daños o perjuicios que le haya causado la reparación.

5.^a Contribución a gastos: reconociéndose la capacidad de la Junta de propietarios para proceder judicialmente contra deudor moroso (art. 20 de la Ley).

6.^a Uso del inmueble.

d) Juzgar sobre la personalidad de los asistentes a las Juntas (art. 14).

e) Examen de las citaciones a los propietarios para la actuación de la Junta (art. 15).

f) Velar para que se reflejen en el libro de actas los acuerdos de la Junta (art. 17) (36).

En definitiva, ante la fórmula extensa del número 5.º del artículo 13 de la Ley, con exclusión de los acuerdos que exigen unanimidad referidos a «actos de disposición y a normas fundamentales de la propiedad» (art. 16.1.^a), habrá de tenerse presente el principio de competencia de la Junta con acuerdo mayoritario (art. 16.2.^a) para los «actos de gestión y administración» (37), siempre que se trate de asuntos de *interés general* para la comunidad y que supongan el *mejor servicio común* (38).

III. ACUERDOS ESPECIALES

Frente a los acuerdos básicos y generales del régimen de la propiedad horizontal, unanimidad o mayoría, con carácter digamos excepcional, recoge la Ley otros acuerdos especiales por la materia a que se refieren y por la cuantía del acuerdo.

Cuantía que hay que fijar en los distintos supuestos, conjuntamente en relación con el número de propietarios y también de las cuotas.

Pero sin que sea de aplicación la regla sobre los «asistentes» en segunda convocatoria referida a los acuerdos mayoritarios (art. 16.2.^a).

(36) Ya anotamos que por Ley de 30 de abril de 1992 sobre Medidas Urgentes de Reforma Procesal, disposición final 2.^a, el libro de actas que era diligenciado por Notario pasa a la competencia del Registrador de la Propiedad.

(37) Como concretaba BATLLE, *ob. cit.*, pág. 144.

(38) Así se recoge por la doctrina que son actos para los que es suficiente la mayoría:

a) El arrendamiento de algún elemento común: portal, jardín, etc.

b) Conceder a terceros la facultad de fijar carteles anunciadores en muros externos del edificio, terrazas, tendederos u otros elementos comunes.

c) Autorización al Presidente para el ejercicio de acciones judiciales.

d) Reglamentación de los servicios en cuanto a uso y disfrute, siempre que no suponga la privación a alguno de los propietarios del mismo.

e) Empleo de posibles ganancias o constitución de fondos de reserva.

f) Nombramiento de personal (porteros, ascensoristas, etc.) según el rango de la finca, pudiendo en consecuencia para ciertas designaciones que no encajen con el rango precisarse acuerdo unánime. Unanimidad que, por otra parte, es necesaria para imposición de sanciones por inobservancia de reglamento interno (FUENTES LOJO).

Pudiendo ser efectiva, como veremos en relación con minusválidos, la «vinculación» prevista en la primera del artículo 16 ante notificación fehaciente de acuerdo no contestada.

Por la exigencia de mayoría cualificada, sin llegar a la unanimidad, cabe calificar a estos acuerdos como de mayoría especial.

Son los siguientes que enumeramos según el orden del articulado de la Ley y teniendo en cuenta también la regulación en el tiempo.

1. Mayoría especial prevista por el artículo 9.3.^a de la Ley de Propiedad Horizontal.

Al regular el artículo 9 las obligaciones del propietario, como tercera se concreta —**aparte** de la de consentir en el piso o local «las reparaciones» que exija el servicio del inmueble, a la que nos hemos referido en los acuerdos **mayoritarios**— la de «permitir en él (piso o local) las *servidumbres imprescindibles* requeridas por la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por las *cuatro quintas partes* de los propietarios en las condiciones previstas en el artículo siguiente, teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios».

La cuantía del acuerdo, como se señala, es de cuatro quintas partes de los propietarios, pero como hemos indicado, en general ha de suponer también las cuatro quintas partes de las cuotas (39).

Debiendo tener las servidumbres el carácter limitado de «imprescindibles» para la creación de servicios comunes de interés general, así como para su mantenimiento y reparación, requeridos para la adecuada conservación y habilitación del inmueble, *según su rango*. Y en consecuencia sin que se puedan constituir para la creación de nuevas «pertenencias», «mejoras» o instalaciones comunes (40).

Siendo, por otra parte, punto interesante a considerar en la constitución de estas servidumbres el de la permanente ocupación que puedan suponer sobre el piso o local.

En esta situación, hay que admitir que si la modificación afecta al título constitutivo es precisa unanimidad. Con necesidad además del consentimiento del propietario afectado, teniendo ante la remisión de la tercera del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal al artículo siguiente, artículo 10, con la declaración de su párrafo 4.º de que «las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán el consentimiento expreso de éste».

En la constitución de estas servidumbres imprescindibles, siempre el propietario estará facultado para pedir que la comunidad le resarza daños y perjuicios, como reconoce en el último inciso la tercera del artículo 9 de la Ley.

(39) Vid. VENTURA-TRAVERSE, *ob. cit.*, pág. 200, que excluye el cómputo de los «asistentes» de la regla 2.ª del artículo 16.

(40) Así MARTÍN-GRANIZO, *Comentarios...*, cit., pág. 258.

2. También es supuesto de mayoría especial el previsto en la disposición transitoria 2.^a de la Ley, por la que para la subsistencia de los *derechos de tanteo y retracto* a favor de los propietarios existentes a la entrada en vigor de la Ley, es necesario el acuerdo del 80 por 100 de los titulares (41).

Esta mayoría, aparte de suponer el 80 por 100 de los propietarios, debe contar también con el mismo número de cuotas (42).

Con plazo para el mantenimiento de los derechos de tanteo y retracto de dos años, a partir de la publicación de la Ley en el *Boletín Oficial del Estado*, transcurridos los cuales habrá de insertarse judicialmente con el procedimiento señalado por el artículo 16, número 2.º, de la disposición transitoria 1.^a de la Ley (43).

3. Por fin, es también acuerdo de mayoría cualificada el del apartado segundo del párrafo primero de la primera del artículo 16 de la Ley, al manifestar que «cuando (los acuerdos) tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso y la movilidad de las *personas con minusvalías*, bastará el voto de las tres quintas partes del total de los propietarios, que a su vez representan las tres quintas partes de las cuotas de participación».

La especialidad se introdujo por la Ley de 21 de junio de 1990, dándose así cumplimiento al mandato de la Constitución de atención a los disminuidos, recogido en su artículo 49 (44), así como a la Ley de 7 de abril de 1982

(41) Disposición transitoria 2.^a de la Ley: «En los actuales estatutos reguladores de la propiedad por pisos, en los que esté establecido el derecho de tanteo y retracto en favor de los propietarios, se entenderán los mismos modificados en el sentido de quedar sin eficacia tal derecho, salvo que en nueva Junta y por mayoría que represente al menos el 80 por 100 de los titulares se acordare el mantenimiento de los citados derechos de tanteo y retracto en favor de los miembros de la comunidad».

Como hemos indicado el derecho de adquisición preferente de los propietarios frente a los extraños se introdujo en la redacción dada por la Ley de 26 de octubre de 1939 al artículo 396 del Código Civil: Vid. al comienzo de este trabajo nota referida a antecedentes de la Ley de Propiedad Horizontal.

(42) VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, págs. 351 y 200.

Sin embargo, MARTÍN-GRANIZO, al estudiar la disposición transitoria 2.^a de la Ley señala que estamos en presencia «de una mayoría exclusivamente personal, a diferencia de lo que acontece en la norma 2.^a del artículo 16, que es personal y de cuotas»: *Comentarios...*, cit., pág. 381.

(43) Así VENTURA-TRAVERSESET, *ob. cit.*, pág. 352.

Por su parte, MARTÍN-GRANIZO dice que ante el silencio del legislador poniendo en relación las dos disposiciones transitorias de la Ley, pasados los dos años, si nada se ha resuelto o no se hace en la forma establecida, hay que entender que se renuncia al mantenimiento de los derechos de tanteo y retracto: *Comentarios...*, cit., pág. 381.

(44) Artículo 49 de la Constitución: «Los poderes públicos realizarán una política de previsión, tratamiento, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, a los que prestarán la atención especializada que requieran y los ampararán especialmente para el disfrute de los derechos que este Título otorga a todos los ciudadanos».

de Integración Social de los Minusválidos (Título IX, Sección 1.^a, sobre Movilidad y Barreras Arquitectónicas).

Sin que sea precisa unanimidad para llevarse a cabo las obras de interés del minusválido que en principio sería necesaria.

Y para evitar lo que sucede en la práctica de que por la simple oposición de algún propietario a la adopción del acuerdo se obstaculiza e impide la voluntad del resto de los propietarios.

Todo ello como viene señalado por la Exposición de Motivos de la citada Ley de 21 de junio de 1990.

No se presenta particular problemática en la regla que se considera, aunque hay que estimar de aplicación a esta mayoría cualificada, teniendo en cuenta el interés del minusválido, el cómputo, que se fija en el párrafo segundo de la primera del artículo 16, respecto a la vinculación de los acuerdos notificados fehacientemente y sin contestación, que resaltábamos al tratar de los acuerdos unánimes, como solución, ante la posible falta de asistentes a la Junta de Propietarios.

CONCLUSION Y PREVISIONES DE REFORMA

Terminamos ya estas notas sobre el régimen de acuerdos en la Propiedad Horizontal con el intento de concretar y fijar las situaciones previsibles.

Intento ciertamente de difícil o imposible cumplimiento ante la diversidad de aquéllas.

Si bien hayamos mencionado las que se puedan considerar más significativas o de mayor relevancia.

Siendo en definitiva las decisiones de más trascendencia que afectan al título constitutivo o a los Estatutos las que precisan *unanimidad*, real o tácita, básicamente en cuanto se refieran a actos de disposición y a las normas fundamentales de la propiedad.

Con la simple declaración de la Ley de que para los demás acuerdos es suficiente la *mayoría* de los propietarios, incluso sólo asistentes, respecto de los actos de gestión y de administración.

Sin olvidar las *mayorías especiales* o cualificadas que responden a previsiones excepcionales del legislador.

Antes de poner punto final hacemos referencia al momento en que se encuentra la vigente y ya duradera Ley de Propiedad Horizontal de 1960, amenazada por las nuevas necesidades y formas de tráfico inmobiliario y las normas de Derecho comunitario (45).

(45) Cerca del Derecho comparado, en la documentación preparada para la tramitación del Proyecto de Ley de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre

En este sentido hay que resaltar el Borrador para un Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 20 de octubre de 1989, y más recientemente el Borrador de Anteproyecto de Ley de Conjuntos **Inmobiliarios** de 18 de diciembre de 1991 (Ministerio de Justicia) (46).

En este último, concretamente los artículos 20 y 47 tratan del régimen de acuerdos: en general, para los Conjuntos Inmobiliarios, y en especial para la Propiedad Horizontal, que continúa con la misma denominación a pesar de que la expresión no sea demasiado aclaratoria de su objeto (47).

De esa normativa resulta la diversidad y dificultad del régimen de acuerdos por la duplicidad de reglas.

Por una parte, las que son comunes a los Conjuntos Inmobiliarios: Complejos Urbanos, Propiedad Horizontal, Multipropiedad, Comunidad de aprovechamiento por turno y Derechos de aprovechamiento por turnos sin carácter real.

Y por otra, las particulares y específicas de la Propiedad Horizontal.

En general se destaca el acuerdo *mayoritario* siempre que vote a favor la mayoría de los propietarios *asistentes*, que a la vez suponga más de la mitad de las cuotas de los *presentes* (art. 20.1) (48).

Propiedad Horizontal: *BOCG*, Congreso, serie A, núm. 41, de 16 de junio, septiembre de 1987, se recoge la siguiente legislación: en Bélgica, Code Civil, artículo 577 bis; Francia: Ley 65-557, 10 julio; Italia: Codice Civile, artículos 1-117-1-139; en Alemania: Ley 15 de marzo de 1951. Vid. también FUENTES LOJO, *Suma de propiedad por apartamentos*, Barcelona, 1969, tomo I, págs. 26 y sigs.

(46) Exclusivamente en relación con la multipropiedad: Borrador para un Anteproyecto de Ley sobre Multipropiedad, febrero 1988. Borrador de Anteproyecto de Ley de tiempo compartido, de la Secretaría General de Turismo (Ministerio de Industria, Comercio y Turismo), y Propuesta de Directiva del Consejo relativa a la protección de los adquirentes en los contratos de utilización de bienes inmuebles en régimen de disfrute a tiempo compartido.

Sobre los Borradores y Propuesta referidos vid. especialmente MUNAR BERNAT, *Presente y futuro de la multipropiedad*, Madrid, 1992, y *Conjuntos inmobiliarios y multipropiedad*, Ponencias y Proyectos de Ley sobre Conjuntos Inmobiliarios, Asociación de Profesores de Derecho Civil, Barcelona, 1993, con los estudios del profesor RIVERO HERNÁNDEZ sobre «Estatuto jurídico y régimen funcional de la propiedad separada en el Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios de 1991» y del profesor DE PABLO CONTRERAS sobre «La configuración jurídica de la llamada "multipropiedad" a la luz del Anteproyecto de Ley de Conjuntos Inmobiliarios».

(47) Son diversas las denominaciones de la actual «Propiedad Horizontal»: «Propiedad de casas por pisos» o «dividida por pisos». Sobre «pisos y habitaciones». Por «apartamentos». Por «departamentos». «Copropiedad por apartamentos». «Condominio de casas divididas por pisos».

Aunque se estima como preferida la denominación de «Propiedad Horizontal», en la práctica más frecuente es la de «Propiedad de casas por pisos».

(48) Artículo 20.1: «Para la adopción de un acuerdo basta que vote la mayoría de los propietarios asistentes siempre que ésta suponga, a su vez, más de la mitad del montante de las cuotas presentes. No se cuentan como asistentes los propietarios que hayan abandonado la sesión al tiempo de la votación respectiva».

Se requiere el voto de la *mayoría* de los propietarios que represente más de la mitad de las cuotas (art. 20.2): 1.º Para establecer o modificar los Estatutos. 2.º Concertar la prestación de todos los servicios. 3.º Crear o mejorar instalaciones o servicios comunes. 4.º Modificar elementos comunes. 5.º Suprimir cargas establecidas en el título constitutivo comunes a todas las propiedades separadas.

Se precisan al menos *dos tercios* de propietarios y cuotas (art. 20.3): Para desafectar, gravar o enajenar elementos comunes por afectación y, en su caso, concretar la cuota de participación.

En los casos no expresamente atribuidos por la Ley a la Junta General las modificaciones del título constitutivo requieren el consentimiento individual *de todos los propietarios* (art. 20.7).

Como normas especiales, referidas a la *Propiedad Horizontal*, también hay que distinguir acuerdos mayoritarios y de dos tercios, siempre de propietarios y de cuotas.

Es necesario el *acuerdo mayoritario* (art. 47.1): 1.º Para autorizar a un propietario obras que modifiquen la configuración exterior, y 2.º Para acordar mejoras que modifiquen la configuración exterior del edificio.

El acuerdo de los *dos tercios* se requiere para la enajenación a título oneroso del derecho de ampliación del conjunto (art. 47.2).

Rigiendo para los demás acuerdos las reglas previstas por el artículo 20 (art. 47.3).

La normativa presenta, como hemos resumido, esa duplicidad de disposiciones para los conjuntos inmobiliarios y en particular para la propiedad horizontal.

Con ello se produce una radical transformación de la legislación actual, que se puede decir sólo afecta a la Propiedad Horizontal.

Recogiéndose ya los tipos tan necesitados de consideración como son los denominados de modo amplio Complejos Urbanos (49) y también la Multipropiedad.

En consecuencia, resulta una determinación ambiciosa y a la vez simple del legislador al unificar criterios aplicables a las diversas figuras: «Reglas comunes». Además de las propias en las distintas especialidades, con las que se vienen a delimitar esas disposiciones generales.

Ciertamente que esa duplicidad de regulación puede estimarse como conflictiva ante la diversidad de acuerdos previstos frente a los existentes en la legislación vigente.

Si en la actualidad el régimen de acuerdos en la Propiedad Horizontal

(49) Sobre el concepto de los complejos urbanos señala el artículo 38.1 del Borrador: «En los complejos urbanos las propiedades separadas recaen sobre las distintas parcelas, con o sin edificación, integrantes de un conjunto».

se fija exclusivamente con los criterios de la unanimidad o de la mayoría, con una gran indeterminación legal, superada por la doctrina y la jurisprudencia, en la normativa previstas destaca la diversidad y fijación de las reglas como fruto quizás de la labor jurisprudencial y doctrinal a que acabamos de aludir.

En todo caso con una cierta flexibilidad para determinados acuerdos que en la actualidad ante la rigurosa dualidad unanimidad-mayoría pueden resultar más difíciles de conseguir: concretamente en relación con obras que puedan llevar a cabo los propietarios.

Así se evitan los abusos injustificados que algunos propietarios pueden llevar a cabo cuando son precisos acuerdos unánimes que no se logran alcanzar por oposición, aunque sea mínima, de aquéllos: situación que hemos apuntado se intenta solucionar por parte de la jurisprudencia.

Estas consideraciones son ciertamente de un carácter relativo y circunstancial, teniendo en cuenta, como señalara el profesor RIVERO HERNÁNDEZ, la «precariedad y estado claudicante» del «Borrador de Anteproyecto de Ley», que de alguna forma hemos comentado, y las últimas noticias sobre la modificación de la materia, que se retrasa por el intento de su acomodación a las directrices de la Comunidad Europea.

JERÓNIMO LÓPEZ PÉREZ
Profesor Titular de Derecho Civil
de la Universidad de Valladolid