

## **IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS DE OBRAS Y REPARTO DE GASTOS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS\***

**STS (Sala de lo Civil) núm. 123/2020, de 25 de febrero**

*Lucía del Saz Domínguez*  
*Máster en Acceso a la Abogacía*  
*Becaria de Investigación Dpto. Derecho Civil*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 17 de julio de 2020*

La presente sentencia trae causa de la interposición de una demanda de juicio ordinario en la que se solicitaba la declaración de nulidad o anulación de los acuerdos adoptados en junta de propietarios, así como que se declarase el derecho de los demandantes a no abonar derrama, cuota o cantidad alguna por la obra a efectuar en la fachada del inmueble, consistente en instalar una fachada trasventilada, en virtud del artículo 17.4 LPH.

Los problemas que se plantean en este supuesto son: (i) la determinación de la mayoría que se debería alcanzar para que pudiera ser aprobada la instalación de fachada trasventilada y (ii) en qué proporción serían obligados al pago.

---

\* Trabajo realizado bajo la tutela del Prof. D. Ángel Carrasco Perera en el marco del Proyecto concedido por Beca de iniciación a la investigación para estudiantes de másteres universitarios oficiales financiadas por el convenio de colaboración entre la Universidad de Castilla-La Mancha y el Banco Santander, en base a la Resolución de 24 de enero de 2020, del Vicerrector de Investigación y Política Científica, por la que se hace pública la relación definitiva de concesión de becas de iniciación a la investigación para estudiantes de másteres universitarios oficiales financiadas por el convenio de colaboración entre la Universidad de Castilla-La Mancha y el Banco Santander, correspondientes a la convocatoria publicada por Resolución de 11 de octubre de 2019, de la Universidad de Castilla-La Mancha; en el marco del Proyecto de Investigación PGC2018-098683-B-I00, del Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades (MCIU) y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social" dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de la Ayuda para la financiación de actividades de investigación dirigidas a grupos de la UCLM Ref.: 2020-GRIN-29156, denominado "Grupo de Investigación del Profesor Ángel Carrasco" (GIPAC) y a la ayuda para la realización de proyectos de investigación científica y transferencia de tecnología, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha cofinanciada por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) para el Proyecto titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social en Castilla-La Mancha" (PCRECLM) con Ref.: SBPLY/19/180501/000333 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana Isabel Mendoza Losana.



Respecto al primero de los problemas, en esencia, se trata de resolver si la obra que pretende llevar a cabo la comunidad demandada es una obra de mejora o de conservación.

- El **Juzgado de Primera Instancia** estimó íntegramente la demanda, al considerar que la instalación suponía una mejora, no una obra de reparación, añadiendo que para realizar innovaciones en un elemento común que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario se requiere su consentimiento expreso<sup>1</sup>.
- La **Audiencia Provincial** estima el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios, de manera que revoca la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia y desestima la demanda, puesto que aprecia que la obra en la fachada no dejaría de ser una obra necesaria o requerida para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble.

El **Tribunal Supremo**, con ocasión de la interposición del recurso de casación que invoca la necesidad de unanimidad para la validez de los acuerdos comunitarios que modifican un elemento común, manifiesta lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Sobre este punto, el juzgador debería enfatizar que la fachada trasventilada es una obra de mejora no requerida para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del edificio, de manera que los demandantes no estarían obligados a contribuir al gasto de la obra. Es decir, aplicar los primeros párrafos del artículo 17.4 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, cuya transcripción realizamos a continuación:

"Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.

"No obstante, cuando por 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, se adopten válidamente acuerdos, para realizar innovaciones, nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, no exigibles y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias 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 y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal".

Sin embargo, la prohibición contenida en el último párrafo del artículo 17.4 LPH, de "realizarse innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario, si no consta su consentimiento expreso", a la que hace mención, se viene empleando para instar la nulidad de los acuerdos consistentes en la instalación de cierres para el acceso a las zonas comunes que dificulte el uso a los propietarios de los locales comerciales, debido a lo cual discrepamos de su aplicación en el caso de autos.



1. Como las obras se refieren a unas fachadas en estado de manifiesto deterioro, solo pretenden el mantenimiento y conservación de un elemento común.
2. Por tanto, no suponen alteración de un elemento común, sino la realización de las obras necesarias con la finalidad de mantenerlo en el uso que le es propio sin generar riesgo.
3. Así, no constituyen mejora o innovación, sino de reparación (para evitar humedades, desprendimientos, corrosión), dotando a la fachada de la solidez y estanqueidad.
4. Al tratarse del mantenimiento y conservación de los elementos comunes no se infringió el art. 17 de la LPH, dado que se acordaron por mayoría.

Por ello, el motivo es desestimado.

Por otra parte, los demandantes, ahora recurrentes, impugnan la cuota fijada en concepto de derrama extraordinaria para el abono de las obras. Como fundamento de su pretensión argumentan que no se consiguió la unanimidad para la validez de los acuerdos comunitarios que modifican el sistema de pago de gastos comunes por modificar el título constitutivo. Esta objeción fue desestimada por la Audiencia como consecuencia de la aplicación de la doctrina de los actos propios, puesto que, en ocasiones anteriores los recurrentes no impugnaron los acuerdos en los que se establecían cuotas lineales, de tal forma que concurría “una aceptación tácita e inequívoca” al respecto que vincula a los ahora actores.

Sobre la doctrina de los actos propios y la forma de pagar los gastos que se generan en las comunidades de propietarios regidas por la LPH, el Alto Tribunal recuerda la posibilidad de modificar en los Estatutos el sistema de distribución de los gastos generales con observancia de los requisitos legales, como se desprende del número 1 e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2</sup>.

Sin embargo, el Tribunal aclara que, en el caso que nos ocupa, la comunidad solamente fijó diversas cuotas lineales para cubrir determinados gastos o derramas, al margen de lo preceptivamente establecido sobre distribución de gastos según la cuota de participación en elementos comunes, sin que dicha práctica suponga la modificación de las reglas

---

<sup>2</sup> Según dicho artículo es obligación de cada propietario “contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”.



estatutarias. Por ende, no puede aceptarse la eficacia de actos propios, al infringir normas imperativas. Así, la práctica de la Comunidad sobre adopción de cuotas lineales no puede vincular frente a la emisión de cuotas imprevisibles por su gran cuantía y por la naturaleza excepcional de las obras presupuestadas.

## CONCLUSIONES

1. El Tribunal asevera que “las obras al referirse a unas fachadas en estado de manifiesto deterioro, solo pretenden el mantenimiento y conservación de un elemento común”. Por consiguiente, es válido su acuerdo por mayoría.
2. La forma de contribución a los gastos comunes es según la cuota de participación fijada en el Título o a lo que especialmente se haya establecido, por lo que, en principio, todos los comuneros deben aportar conforme a su coeficiente.
3. La tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores con un sistema de reparto diferente al que correspondía, en base a lo que especialmente se haya establecido en los Estatutos, no es suficiente para evitar la impugnación de un acuerdo similar adoptado en una Junta posterior.
4. El recurso de casación fue parcialmente estimado, estimando parcialmente la demanda interpuesta, en el sentido de declarar la nulidad parcial de los acuerdos de la comunidad propietarios demandada, de forma que la derrama o cuota se habrá de emitir conforme al coeficiente de participación en los elementos comunes.