

Incluye



# Guía práctica para juristas, vecinos y presidentes de comunidades de propietarios

*Vicente Magro Servet*

■ LA LEY



# Guía práctica para juristas, vecinos y presidentes de comunidades de propietarios

Vicente Magro Servet

© Vicente Magro Servet, 2022  
© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**

**Wolters Kluwer Legal & Regulatory España**

C/ Collado Mediano, 9  
28231 Las Rozas (Madrid)  
**Tel:** 91 602 01 82  
**e-mail:** clienteslaley@wolterskluwer.es  
<http://www.wolterskluwer.es>

**Primera edición:** diciembre 2022

**Depósito Legal:** M-27768-2022

**ISBN versión electrónica:** 978-84-19032-90-4

**ISBN versión impresa con complemento electrónico:** 978-84-19032-89-8

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.  
*Printed in Spain*

© **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no asumirán ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse frente a terceros como consecuencia de la utilización total o parcial de cualquier modo y en cualquier medio o formato de esta publicación (reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación pública, transformación, publicación, reutilización, etc.) que no haya sido expresa y previamente autorizada.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA no será responsable de las opiniones vertidas por los autores de los contenidos, así como en foros, chats, u cualesquiera otras herramientas de participación. Igualmente, WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se exime de las posibles vulneraciones de derechos de propiedad intelectual y que sean imputables a dichos autores.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA queda eximida de cualquier responsabilidad por los daños y perjuicios de toda naturaleza que puedan deberse a la falta de veracidad, exactitud, exhaustividad y/o actualidad de los contenidos transmitidos, difundidos, almacenados, puestos a disposición o recibidos, obtenidos o a los que se haya accedido a través de sus PRODUCTOS. Ni tampoco por los Contenidos prestados u ofertados por terceras personas o entidades.

WOLTERS KLUWER LEGAL & REGULATORY ESPAÑA se reserva el derecho de eliminación de aquellos contenidos que resulten inveraces, inexactos y contrarios a la ley, la moral, el orden público y las buenas costumbres.

**Nota de la Editorial:** El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer Legal & Regulatory España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

## **1) OBRAS DEL COMUNERO EN ELEMENTO PRIVATIVO Y COMUNES DE USO EXCLUSIVO**

### **125. ¿Debe dar cuenta un comunero al presidente/a de la comunidad en el caso de que pretenda hacer obras en su inmueble?**

En efecto, siempre tiene que dar cuenta al presidente, habida cuenta que la Ley de Propiedad horizontal así lo exige, en cuanto a que antes de dar inicio a la obra debe comunicar formalmente al presidente, bien por escrito, por correo electrónico, o por cualquier otro medio de comunicación que habilite la misma entre comunero y presidente, a fin de dar traslado del intento de hacer la obra, y, en consecuencia, qué va a hacer en su inmueble para que se valore por el presidente en comunicación con el administrador de fincas si la obra afecta a la seguridad del edificio, su estructura o puede causar un perjuicio a otro propietario.

En este caso, si así fuera, se lo comunicaría el presidente al comunero para darle traslado de que debe autorizar en ese caso la Junta esa obra, para lo cual sería conveniente que el comunero de traslado al presidente de la forma más detallada posible del contenido de la obra que se vaya a realizar en su inmueble, a fin de evitar problemas posteriores que conlleven la solicitud de paralización de la obra por parte de la comunidad.

### **126. ¿Haría falta esa comunicación si se ha obtenido la licencia municipal?**

Resulta ineficaz la circunstancia de que se le haya dado autorización por parte del Ayuntamiento mediante la obtención de la licencia para llevar a efecto la obra, y, además, en todo caso, posiblemente, la autoridad administrativa le exija el cumplimiento de la vía del artículo 7 de la Ley de Propiedad horizontal de haber dado traslado previo al presidente de la comunidad del intento de llevar a efecto la obra. Pero, en todo caso, la autorización administrativa no exonera del cumplimiento del tratado al presidente de la obra a llevar a cabo.

## **127. ¿Puede un comunero llevar a cabo obras en la comunidad sin pedir autorización si otros comuneros también las han hecho en condiciones similares a las que va a hacer sin que nada se les haya reclamado por la comunidad?**

Resulta irrelevante que otros comuneros en años anteriores no hayan cumplido con este requisito, ya que esta circunstancia no habilita al comunero a no tener que comunicar la existencia de obras interiores en su inmueble al presidente, ya que en todo caso siempre hay que hacerlo, aunque se trate de obra en el interior de su inmueble, ya que así lo exige la ley.

Hay que señalar, por ello, que la exigencia de la petición de autorización siempre debe hacerse, aunque existan infracciones cometidas anteriormente. El problema es que, aunque se haya infringido este requisito previo, si en la comunidad hay obras similares a las que se pretende ejecutar no se aplicaría el abuso de derecho, por cuanto de ser así daría lugar a que si en una comunidad hubiera obras incon-sentidas todos los comuneros podrían hacer lo que quisieran alegando si son demandados el abuso de derecho, lo que no es admitido

## **128. Al objeto de delimitar qué puede afectar a la prohibición legal del art. 7.1 de la Ley, ¿en qué medida puede entenderse que una obra afecta a la estructura general del inmueble?**

Se entiende por tal los forjados, los muros, las paredes maestras. En este sentido existe una clara prohibición de atentar a la estructura propia del inmueble, ni incluso apelando a la necesidad de la obra, ya que lo hay que hacer es comunicárselo al administrador o al presidente de la Comunidad. Además, en todo caso la reforma exigiría el consentimiento unánime de la junta por aplicación del art. 7.1 LPH, ya que de afectar en estos términos la comunidad debe consentirlo de forma unánime.

## **129. ¿Puede un comunero alterar las ventanas, o puerta de su piso o local o la comunidad le puede vetar esta opción?, ¿basta con que lo comunique o se exige la autorización?**

Las ventanas o puertas son elementos comunes de uso exclusivo del comunero y a ellos corresponde su reparación mantenimiento o cambio en su caso. Pero es preciso siempre comunicar al presidente o administrador de fincas tal circunstancia, a fin de que se le comunique algún tipo de particularidad sobre el cambio de ventanas que se propone realizar. Ahora bien, en principio es cierto que las ventanas están ubicadas en la fachada y que respecto al carácter común de la fachada, no hay discusión posible. Así, es preciso comunicar el cambio de ventanas y ajustarse al modelo existente previo para evitar cambio del aspecto exterior para lo que sí exigiría acuerdo de junta por 3/5 y sin voto presunto del ausente, lo que exige alcanzar el *quorum* total de 3/5 el día de la

junta., algo difícil de alcanzar, ya que no son los 3/5 de los que van a la junta, sino de «toda la comunidad» al tratarse ese cambio de aprovechamiento privativo (art. 17.8 LPH).

Para ello, lo deseable sería presentar el proyecto de reforma y ajustarse a las que ya existen o acomodarse a ellas.

## **130. ¿Puede un comunero llevar a cabo un cerramiento de terraza si otros comuneros lo han hecho?**

Lo mejor en estos casos es adoptar un acuerdo por la Junta de propietarios por 3/5 con voto presunto del ausente, estableciendo la homologación para llevar a efecto los cerramientos en la comunidad, ya que de esta manera el acuerdo exigiría solo mayoría simple de presentes en Junta, y luego esperar al transcurso de los 30 días para los ausentes.

No es recomendable en estos casos que cada comunero solicite de forma individual el cerramiento de su terraza, ya que en estos casos el quórum es muy estricto de 3/5 sin voto presunto del ausente, y es muy difícil de adoptar. Por ello, lo más preferible es que la comunidad adopte un acuerdo en Junta que establezca la homologación de cómo se deben hacer los cerramientos en su caso en la comunidad, evitando que lo soliciten de forma individual cada uno de los comuneros que pretenda llevarlo a cabo.

Con ello, una vez alcanzado ese acuerdo de homologación cualquier comunero ya podría llevar a efecto ese cerramiento simplemente mandando un email o comunicación al presidente dándole traslado que va a llevarlo a efecto tal cual se aprobó en la Junta de propietarios, y sin necesidad de convalidación o autorización alguna, porque ya existe homologación por la junta del modelo a seguir.

## **131. ¿Debe pedir el titular de un local, autorización para poner salida de humos?**

En estos casos, al igual que en el modelo anterior, es preciso que la comunidad adopte un acuerdo general para fijar la autorización para que los locales puedan realizar obras para sacar salida de humos al exterior porque la jurisprudencia autoriza a que los locales tengan este derecho, evitando que las comunidades les pongan cortapisas para este tipo de obras en aquellos locales que tengan como objeto social cafetería o restaurante y que precisen salida de humos.

Para ello, lo más práctico es que conste una autorización de la Junta de propietarios por 3/5 con voto presunto del ausente<sup>(1)</sup> autorizando la realización

(1) El voto presunto del ausente es un sistema recogido en la Ley de Propiedad horizontal en el artículo 17.8 en virtud del cual el quórum es de mayoría simple en Junta de

de obras para salida de humos evitando que cualquier comunero que vaya a comprar o alquilar un local y quiera utilizarlo para restaurante tenga que pedir la autorización porque en este caso el quórum es más elevado de 3/5 sin voto presunto del ausente lo que complica mucho la autorización y el comunero podría en caso de negativa presentar una demanda contra la comunidad que a buen seguro ganaría porque la comunidad no está facultada para negar ese derecho del comunero pero en todo caso al ser el quórum muy elevado posiblemente no obtendría esa autorización para ello es preciso que la comunidad se adelante y homologue esa validación estableciendo la forma técnica e incluso de cómo llevar a efecto la obra para evitar problemas a la estructura o perjuicios a la comunidad..

## 132. ¿Qué es un acuerdo «marco» en una junta?

Conforme a lo que se está explicando un **acuerdo marco** consiste en un sistema en virtud del cual en supuestos que son muy repetitivos de solicitudes de comuneros, como son, por ejemplo, cerramiento de terrazas, cambio de puertas o ventanas, salida de humos etc., que son elementos comunes de uso privativo, en lugar de realizar peticiones individuales se realiza un acuerdo de homologación colectivo por parte de la comunidad para cualquier comunero que desea hacer alguna de las modalidades anteriores, ya que de esta manera el quórum es de 3/5 con voto presunto del ausente y favorece la adopción del acuerdo, ya que se exige solamente mayoría simple de presentes en Junta y luego estar a la espera de los 30 días para que los ausentes que nada dicen se sumen a los que votaron favorablemente a la adopción del acuerdo.

Ello permite que se alcance el acuerdo, evitando que si se trata de peticiones individuales, al ser el quórum de 3/5 para estos temas (art. 10.3 LPH) el mismo día de la Junta, sea altamente imposible, e improbable, que se obtenga, porque es muy difícil que comparezcan incluso los 3/5 del total de propietarios a la Junta, ni aún con delegaciones, con lo cual no se alcanzaría nunca el acuerdo si se tratara de peticiones individuales de las antes citadas.

---

presentes y luego se espera 30 días para que los ausentes que no han comparecido a la Junta y no digan nada en 30 días se entienden como votos positivos a sumar a los que votaron a favor el día de la Junta. De esa manera podrá alcanzar el quórum de 3/5, ya que cuando se trata de aprovechamiento privativo el quórum es de 3/5 sin voto presunto y ello exige que el quórum de 3/5 del total de propietarios y cuotas se obtenga en la misma Junta, lo cual es altamente imposible de obtener.







Papel

Digital

ACCESO ONLINE A SMARTECA:  
consulte página inicial de la obra

**L**ibro con pretensión divulgativa en uno de los temas que afectan a la mayoría de los ciudadanos que hoy en día viven en nuestro país, como es el relativo a **los problemas que surgen en la convivencia en el día a día en las comunidades de propietarios.**

Es una guía práctica destinada tanto a juristas expertos en Propiedad Horizontal, como los abogados y administradores de fincas, y también dirigido a los vecinos de una comunidad de propietarios y a quienes ejercen el cargo de presidente en las mismas, para que conozcan de una forma directa y sencilla **la respuesta a todas las dudas que les pueden surgir en su convivencia diaria en una comunidad**, así como también para que los expertos en Propiedad Horizontal dispongan de una herramienta de fácil y ágil localización de las dudas y respuestas que les pueden surgir en un ámbito tan complejo y de tanta casuística.

Para ello se ha estructurado en preguntas y respuestas que están perfectamente localizadas en un índice exhaustivo de las mismas y **33 formularios** para poder ser utilizados tanto por juristas como por vecinos de una comunidad y quienes ejerzan el cargo de presidente/a.

Se incluye **un protocolo de actuación interna en las comunidades de propietarios para actuar y ser eficaces frente al fenómeno de la ocupación ilegal.**

ISBN: 978-84-19032-99-9



3052/K6 1830



ER-0280/2005

GA-2005/0110