

TEMAS

Comunidades de vecinos: todas las respuestas

3.ª Edición

Carlos Gallego Brizuela

Ángel Gallego Gil

Cristina Gallego Velloso

■ LA LEY



TEMAS

■ LA LEY

Comunidades de vecinos: todas las respuestas

3.ª Edición

Carlos Gallego Brizuela
Ángel Gallego Gil
Cristina Gallego Velloso

© Carlos Gallego Brizuela, Angel Gallego Gil y Cristina Gallego Velloso, 2018
© Wolters Kluwer España, S.A.

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Tercera edición: noviembre 2018

Depósito Legal: M-33217-2018
ISBN versión impresa: 978-84-9020-769-7
ISBN versión electrónica: 978-84-9020-770-3

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer 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 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) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

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.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer 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.

derecho a que se haga las contabilidades separadas o debe adoptarse el acuerdo en Junta General?

Faltan datos en su consulta para ofrecerle una respuesta concluyente. Porque depende de que cada plaza de garaje tenga su coeficiente o de que el coeficiente sea uno solo para toda la planta en que los garajes se encuentren y luego se repartan entre todas las plazas los gastos atribuidos a la planta según la respectiva participación que tengan en ella. En el primer caso esa segregación de contabilidad propiamente dicha no tendría sentido, sin perjuicio de que los gastos se agruparan atendiendo el principio legal que impone su individualización siempre que resulte posible: por ejemplo, debe hacerse un grupo para las viviendas, que deben contribuir en solitario a los gastos de limpieza de la escalera, formando otro grupo con los locales y plazas de garaje que, naturalmente, están relevados de contribuir a ese gasto. Pero en el segundo supuesto de los inicialmente contemplados, procedería la segregación en la contabilidad, si bien en un sentido muy distinto del que propugnan sus proponentes, porque en tal caso a usted le bastaría con calcular la parte del gasto resultante de aplicar el único coeficiente correspondiente a la planta en que se encuentran las plazas, para que luego sus diversos propietarios se encargaran de hacer entre ellos el reparto interno que les correspondiera en función de sus diversos porcentajes o cuotas indivisas, como es más frecuente, funcionando en ese segundo nivel como una subcomunidad. Ahora bien, fuera cual fuese la modalidad procedente, la decisión sobre lo que finalmente se hiciera corresponde a la Junta de Propietarios, cuya competencia soberana es excluyente, lo que además le libera a usted de tomarla evitándose las complicaciones, quejas y protestas que podrían acabar abrumándole.

TRASTEROS

112. Apropiación de suministro eléctrico comunitario para trastero clandestino

- Soy propietario de una vivienda que forma parte de un edificio de 23 viviendas. El suministro eléctrico de los trasteros correspondientes a cada una de las viviendas, está conectado al cuadro y contador eléctrico de los servi-

cios comunes del edificio, lo que implica que el consumo de éstos lo pagamos entre todos. El caso es que el consumo eléctrico de los servicios comunes es desmesurado teniendo en cuenta que el único ascensor no está en servicio; que el alumbrado de pasillos y escaleras está compuesto por lámparas de bajo consumo; y que el garaje dispone de apenas 8 lámparas de descarga de 36 vatios cada una. Pensamos que algunos vecinos han instalado arcones congeladores en sus trasteros, a pesar de que se entregaron con un único punto de luz (lámpara de 60 vatios) y ningún punto de enchufe. ¿Es legal la instalación en este caso de un arcón-congelador en el trastero, dadas las circunstancias? En caso de respuesta afirmativa: ¿Qué opciones serían válidas para cada uno de los comuneros que decidan instalar tomas de corriente, se hagan cargo del pago de su consumo eléctrico?

No es la primera vez que se plantea el problema que usted refiere. En primer lugar, no hay inconveniente en que se instale en el trastero ese arcón-congelador, pero no es sin embargo aceptable que se mantenga clandestinamente, haciendo que la Comunidad soporte su consumo eléctrico, que deben pagar sus beneficiarios. Cada uno debe, pues, pagar lo que consume, para lo que se hace preciso conocer cuánto se consume: deberán instalar un contador individual por cada trastero que haga ese consumo, no siendo preciso que los demás que no tienen arcón lo pongan porque si solamente consumen la electricidad que requiere la iluminación del trastero se trata de un consumo despreciable que además se supone similar para todos.

113. ¿Cómo repartirnos los trasteros nuevos?

- Somos 10 vecinos de los que 9 teníamos calefacción central por caldera de carbón, ubicada en el sótano. Al quitar la caldera de carbón y poner instalaciones individuales de gas natural en las viviendas, queremos en todo el sótano (incluye cuarto de caldera, carbonera y leñera) impermeabilizarlo y compartimentarlo para hacer cuartos trasteros. La cuestión es saber si a la propietaria de los locales comerciales, que no tenía calefacción, le corresponde cuarto trastero (en cuyo caso deben salir 10 cuartos trasteros) o, por el contrario, consideramos que ella es ajena a la ganancia y entonces sólo habría que hacer 9 trasteros.

La obra que van a realizar ustedes, destinando a cuartos trasteros esa dependencia comunitaria, exige el consentimiento unánime de

todos los comuneros y por tanto también de la propietaria del local, de modo que cualquier solución a la que lleguen habrá de contar con su consenso.

CONFIGURACIÓN EXTERIOR

114. ¿Puedo poner barrotes para proteger la seguridad de mi ventana?

- He comprado una vivienda en una zona nueva en la que no hay mucho tránsito de personas. Mi problema es que vivo sola y mi casa es un primer piso, a mi entender, de fácil accesibilidad para que puedan entrar a robar. Me gustaría poner unos barrotes en las ventanas de la calle para poder vivir más tranquila y sin el miedo habitual. ¿Tengo que pedir autorización al resto de propietarios o lo puedo hacer sin permiso alguno?

Desde luego, esos barrotes afectan al aspecto del edificio que goza de la protección máxima en cuanto integra su configuración exterior, cuya alteración exige acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios con las mayorías que establece la regla 7 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante, no se puede hacer afirmación alguna en abstracto: no es lo mismo que el edificio de su vivienda sea un palacio rehabilitado del casco histórico (y por lo tanto con una fachada sujeta a todo tipo de limitaciones) enfrente de una comisaría de policía (y por lo tanto contando con una vigilancia constante, aunque sea residual), que otro edificio aislado y con alumbrado público deficiente. Por eso, en función de esas circunstancias concretas y de la respuesta de sus vecinos, cuyo consentimiento está obligada a obtener si se afecta la configuración exterior del edificio, tendrá usted que calcular su reacción en el caso de que aquélla sea negativa, atendiendo que también puede estar justificada.

115. ¿Puede hacer el propietario de una vivienda obras en fachada?

- Recientemente, se ha vendido un piso en la Comunidad, los nuevos propietarios han efectuado una reforma, y han modificado la fachada exte-

rior. ¿No es esto un elemento común y deberían haber solicitado permiso a la Comunidad?

Efectivamente, la fachada exterior constituye el soporte material de la «configuración exterior», a la que la Ley atribuye expresamente el carácter de elemento común, por lo que la actuación a que usted se refiere, si hubiera excedido los límites ordinarios de tolerancia, debiera haber obtenido previamente el consentimiento de los vecinos mediante acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios con las mayorías que establece la regla 7 del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal. No habiendo sido así, de encontrarse efectivamente en ese supuesto, puede acudir al Juez para que obligue al vecino a restituir la fachada a su estado anterior, para cuya actuación habrán de acudir a un abogado.

116. Cambio de ventanas: necesidad de ajustarse al aspecto exterior

- He cambiado las ventanas de mi casa, que siguen siendo de aluminio, como el resto de ventanas del edificio, pero, en vez de ser de dos cristales grandes cada una, ahora son de cristales pequeños. No pedí permiso ni comuniqué nada a los vecinos y he recibido el acta de la última Junta Ordinaria donde se me comunica que en la sección de ruegos y preguntas un vecino me exige que ponga las ventanas como antes. Mi consulta es si tengo que quitarlas (lo cierto es que, estéticamente, favorecen mucho a la fachada del edificio). Por otra parte, ese mismo vecino tiene cerrados los balcones y yo no tengo muy claro si el permiso para hacerlo ha de ser unánime. Además, lo hizo hace varios años y no sé si todavía puedo decirle que los cambie o existe algún tipo de prescripción.

En primer lugar, un vecino a título particular no está autorizado a imponer a otro lo que usted refiere, pues sólo puede hacerlo la Junta de Propietarios mediante acuerdo adoptado en forma. En segundo lugar, la infracción no depende de que el cambio de las ventanas arroje un resultado más favorable o no (lo que, por otra parte, siempre es opinable) de la configuración exterior del edificio, sino de que ésta sea alterada de modo relevante. No es fácil que ese simple cambio de ventanas a que usted se refiere entrañe por sí solo tal alteración, máxime cuando es únicamente un vecino quien se alza contra ella ante la indiferencia de los demás. Finalmente si, como usted apunta, el vecino ha



A través de más de 400 respuestas, este libro compendia una selección de las más interesantes cuestiones que vienen contestando los autores en el Servicio de Consultas de la web de Comvecinos (www.comvecinos.com) y en consultorios en diversas publicaciones periódicas.

Sin abandonar nunca el rigor que exige la problemática de la denominada Propiedad Horizontal, pero con el tratamiento accesible para todos, el estilo ameno y la fácil lectura que hizo de la *Guía Práctica de Comunidades de Propietarios* uno de los mayores éxitos en el panorama editorial de la divulgación jurídica (actualmente en su 14.ª edición, con más de 27.000 ejemplares vendidos), los autores despliegan un completo abanico de respuestas a las dudas que suscita la práctica cotidiana, ofreciendo una panorámica que abarca la realidad viva de las comunidades de vecinos, de tal modo que la lectura de este libro permite adquirir un conocimiento ordenado y coherente del complejo universo vecinal con materiales proporcionados por la experiencia práctica.

Las consultas aparecen ordenadas sistemáticamente por materias en diversos capítulos: las bases de la Propiedad Horizontal, el comunero y los órganos de la comunidad de propietarios, los elementos y servicios comunes, obras y actuaciones sobre los elementos comunes, derechos y deberes de los comuneros, economía de la comunidad y régimen de impugnaciones y actividades perturbadoras.

Un exhaustivo índice analítico permite la búsqueda de las consultas por temas y un anexo legislativo ofrece la normativa esencial que regula las comunidades de propietarios.

