



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

**MESA REDONDA
VOTACIÓN Y MAYORIAS
12-12-2012**

I.- Cuestiones generales sobre el sistema de votaciones.

1.- A efectos del cómputo de los votos, en especial de los acuerdos que requieren unanimidad, ¿cómo se consideran las abstenciones?.

Hay que partir de la base de que la mayoría debe alcanzarse entre los que votan a favor, por lo que las abstenciones no se suman luego al resultado favorable.

Entre el voto a favor y el voto en contra existe una tercera opción -la abstención- que no puede hacerse constar como disidencia, ni equivale a salvar el voto, pero tampoco es un voto favorable.

En los casos en los que se requiere unanimidad para la adopción del acuerdo las abstenciones no entorpecerán la adopción del acuerdo, pues sólo los votos negativos impiden alcanzar la unanimidad.

2.- ¿Cuál es la posición jurídica del ausente?.

Ya vimos al tratar la mesa redonda sobre “Celebración de la Junta” que si un comunero presente quiere ausentarse de una Junta puede optar por:

1) Delegar su voto a otro asistente, incluido al Presidente o al Administrador, en cuyo caso se le considerará **representado**.

2) Comunicar que se ausenta de forma clara y expresa al Administrador de Fincas, en cuyo caso constará en acta que se ausenta y se considerará **ausente** a estos efectos, por lo que se le habrá de notificar los acuerdos.

En tal caso, podrá impugnar los acuerdos en que no estuvo presente.

En STS 22-12-2008 se suscita un caso en el que un comunero compareció al comienzo de las reuniones pero que se ausentó durante su desarrollo, si bien constó

expresamente en el acta que se había marchado durante el desarrollo de la celebración de la Junta, por lo que se le consideró ausente.

3) No delegar su voto, ni comunicar su ausencia, en cuyo caso se le considerará como **presente** con **abstención** en sus votos.

Sí un comunero llega tarde a una Junta y que se quisiera incorporar una vez iniciada la misma, incluso habiéndose votado algunos puntos, ya que la LPH no lo prohíbe expresamente, se le consideraría ausente en los puntos ya votados y presente a partir del que se incorpore.

3.- ¿Puede convertirse un elemento común en privativo y qué mayoría se necesitaría para ello?.

La STS 21-6-2011 establece que *“La posibilidad de que un elemento en principio común pueda ser desafectado de tal calificación comunitaria convirtiéndose en privado, puede operarse en la LPH de dos formas: (a) la que pudiera denominarse inicial o atributiva ab initio, que surge cuando así se ha constatado en el título constitutivo dando lugar a lo que en realidad y con un sentido técnico puede calificarse de «reserva de titularidad»; y (b) la a posteriori, que se produce en virtud de acuerdo adoptado después de constituido dicho régimen de propiedad por acuerdo unánime, dando lugar a la técnicamente auténtica **desafectación**, ...”*

4.- En el cómputo de los acuerdos que requieren unanimidad, ¿se ha de contar con el voto de los propietarios morosos o se excluye su voto?.

La jurisprudencia se inclina porque no tienen derecho a voto, por lo que para alcanzar la unanimidad simplemente no se computa su voto (SAP Barcelona 30-3-2012).

5.- ¿Se puede aprobar en Junta General y por qué mayoría fijar las cuotas ordinarias o derramas por cuota lineal, de tal manera que todos paguen por igual y no por cuota de participación?.

El art. 9.1.,e) LPH establece que la contribución a los gastos generales, ordinarios o extraordinarios, se podrá fijar *“con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido.”*

El TS ha entendido que la expresión *“a lo especialmente establecido”* implica que en Junta General se puede aprobar un acuerdo por el que se establezca una forma de contribuir a los gastos diferente a la de por cuota de participación, prevaleciendo en este punto la autonomía de la voluntad, acuerdo que requeriría mayoría simple, salvo que la escritura de división horizontal o los estatutos establezca que se determinará por cuota de participación, en cuyo caso ese acuerdo requeriría unanimidad (STS 22-5-2008)

En este sentido, la STS 30-4-2010 establece como doctrina jurisprudencial de que la cuota de participación en los gastos comunes establecida en el Título Constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

6.- Si en una Comunidad se ha venido aprobando en Junta General que las cuotas ordinarias se fijan de forma lineal y un propietario quiere volver al sistema de cuota de participación previsto en la escritura de división horizontal o los estatutos, ¿se entiende que ha habido una modificación de los mismos?. ¿Qué mayoría se exigiría para volver al sistema previsto?.

Las STS 16-11-2004 y 3-12-2004, apartándose del criterio mayoritario de las Audiencias Provinciales, establecen que si la determinación de las cuotas ordinarias en las Juntas anuales no implica un cambio del sistema de distribución previsto en la escritura de división horizontal o en los estatutos, por lo que cualquier propietario puede exigir la aplicación de la fórmula prevista en el título constitutivo como sistema de distribución de los gastos comunitarios, sin que ello implique ir contra los propios actos pues la aprobación de las cuentas anuales no implica una voluntad inequívoca de variar el título

La primera de las sentencias ha dejado claro que esos acuerdos sólo rigen para la anualidad en que se aprueban, por lo que en la siguiente Junta cualquier propietario puede exigir que se aplique el criterio de la Ley y se contribuya a esos gastos en razón del coeficiente de cada uno.

Y la STS 22-5-2008, que también se refiere a una situación que venía manteniéndose con anterioridad de contribución de un local comercial de forma distinta al coeficiente, añadió que si bien se exige unanimidad para establecer un sistema de gastos distinto del legal de cuotas, sólo se requiere mayoría simple para volver al sistema legal.

7.- ¿Es necesaria la unanimidad para fijar el uso que se debe destinar a una zona común o puede adoptarse el acuerdo por mayoría simple?.

No necesitaría unanimidad, salvo que en los Estatutos o la escritura de división horizontal tenga previsto un destino determinado.

8.- ¿Es válido el acuerdo por el que se decide convertir un local en vivienda?.

La STS 30-12-2010, acogida por otra posterior de 24-10-2011, establece que si se puede siempre que el cambio de uso no está expresamente prohibido en la EDH o en los estatutos, al afirmar que "... la *mera descripción del inmueble no supone una*

limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Así, la STS 22-7-2009 estableció que el alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de las viviendas de las que son anejos supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en los Estatutos.

Y la STS 20-10-2008 consideró que el propietario del piso puede utilizarlo como consultorio médico, porque los Estatutos no prevén ninguna limitación del uso de las viviendas.

9.- ¿Es necesario el acuerdo de la Junta General para autorizar la segregación?.

De la lectura del art. 8 LPH se deduce que se necesita unanimidad cuando conlleve alteración de las cuotas de participación, pero no será necesaria ni siquiera aprobación en Junta General si está autorizada por los Estatutos y no comporten alteración de las cuotas de participación (STS 17-11-2011).

10.- ¿Cuáles son los supuestos en los que se aplica el juicio de equidad?.

Sólo en los supuestos de mayoría simple del art. 17.3º LPH, no en los de unanimidad o mayoría cualificada.

Se utiliza en caso de que no se pueda obtener un acuerdo por doble mayoría.

II.- Vinculación de acuerdos adoptados.

11.- ¿Puede la Junta General revocar una autorización ya concedida a un comunero respecto de un punto concreto y adoptar un acuerdo, aunque sea con el quórum exigible, modificando el ya acordado en su momento?.

La jurisprudencia mayoritaria viene afirmando que la Junta General puede revocar un acuerdo anterior, sometiendo a la consideración de la Junta cuantas veces estime oportuno, pero con el único límite de someterse a las mayorías exigidas para cada caso, no quebrar lo dispuesto en la Ley, no actuar en perjuicio de la Comunidad, ni de otros comuneros y sin perjuicio de responder frente a terceros de los daños y perjuicios que pueda causar ese cambio de opinión.

Por tanto, en el caso de que en una Junta se haya otorgado a un propietario autorización para la instalación, por ejemplo, de aire acondicionado, no puede revocarse dicha autorización en otra Junta si no existe una justificación concreta y específica, so pena de caer en abuso de derecho.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

III.- Mayorías necesarias.

A) En materia de obras.

12.- ¿Qué mayoría exige la ejecución de obras en elementos comunes?.

Como punto de partida, la STS de 18-7-2012 recuerda que las obras que afectan a elementos comunes requieren aprobación por unanimidad, por aplicación de los arts. 12 y 17.1ª LPH.

No obstante ellos, el propio TS ha venido flexibilizando la unanimidad en determinados supuestos.

Incluso, la STS 5-10-2011 estableció que la autorización administrativa para la instalación de una clínica ginecológica por sí sola no obliga a la Comunidad de Propietarios a permitir obras en el local, consistente en la instalación de un ascensor, pues en el caso que nos ocupa, es preciso el acuerdo por unanimidad de la Junta de Propietarios.

13.- ¿Hace falta unanimidad para instalar una puerta o cancela de acceso que impida la entrada a toda persona ajena a la Comunidad aunque existan locales comerciales en la misma?.

Recuerda la STS 10-1-2012 que la STS de 16-7-2009 fijó, como doctrina jurisprudencial que el acuerdo de cierre de una Urbanización podrá ser aprobado por mayoría, siempre que se respeten los derechos que adquirieron los dueños de los locales de negocio legalmente establecidos, durante las horas en que estos locales tengan derecho a permanecer abiertos.

La STS 13-12-2011 declaró la nulidad de acuerdo de la Junta por el que se aprueba el cierre perimetral de la urbanización con vallas y cancelas, al considerar que exigía el consentimiento unánime de los vecinos, entendiéndose que no afectaba a los derechos de los propietarios de los locales comerciales, que tienen garantizado el libre acceso en su horario de apertura.

Necesitaría unanimidad si dicho cerramiento causara perjuicios a los locales (la STS 20-5-2009 fija como doctrina jurisprudencial que el cerramiento de un inmueble, consistente en la instalación de una verja en la zona de aparcamiento y garaje,

espacio en el que están situados los locales comerciales de los actores, para dejar una puerta de salida al paseo y otra que baja al garaje, ocasiona perjuicios a los demandantes y afecta al Título Constitutivo por suponer una alteración de los elementos comunes y debe acordarse en Junta de Propietarios por unanimidad.

14.- ¿Qué mayoría se requiere para el cerramiento de un patio común de uso privativo?.

Si lo que pretende es el cerramiento absoluto necesitaría unanimidad, salvo que se trate de la colocación de un toldo o sistema que evite las molestias derivadas de la caída de objeto de las viviendas superiores.

15- ¿Hace falta la unanimidad para la instalación por los locales de carteles que anuncien su local?.

Dependen de si exceden de unas dimensiones propias y adecuadas, en cuyo caso si necesitarían unanimidad.

La STS 15-10-2009 establece que *“Es evidente la necesidad de emplazar letreros en los establecimientos comerciales; si se instalan en la parte del propio local, en los huecos de los escaparates, en las ventanas, etc., no cabe la prohibición, pues la explotación comercial, con el consiguiente reclamo, llamamiento al público y publicidad, es inherente al propio negocio; la salvedad a esta posición puede tener lugar cuando los letreros atenten contra la estética del edificio o perjudiquen a otro propietario, así sucede, por ejemplo, en el supuesto de que en un inmueble clásico se coloque un letrero voluminoso con signos orientales u otros similares, lo que, en definitiva, supondría un cambio significativo.”*

16.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación de aparatos de aire acondicionado?.

Para permitir la colocación de aparatos de aire acondicionado, la jurisprudencia exige la concurrencia de tres requisitos: que su tamaño no sea desmedido, que no afecten a la fachada principal del inmueble y que no causen daños específicos a la comunidad o a alguno o algunos de los demás propietarios.

a) En cubierta: la STS de 22-10-2008 sostiene que la colocación de aparatos de aire acondicionado sin necesidad de obras de perforación, no se considera como alteración de elementos comunes, pues, en el supuesto contrario, se impediría el uso y disfrute de los adelantos técnicos en todos los edificios no preparados para dicho particular.

Esta sentencia declara como doctrina jurisprudencial la necesidad del acuerdo unánime en la Junta de Propietarios para la instalación de un aparato de aire acondicionado en la azotea de un edificio prohibida genéricamente por los Estatutos.

b) En fachada: al alterar la configuración exterior del edificio y causar un perjuicio estético precisan, por imperativo legal, de la autorización de la Comunidad de



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

Propietarios adoptada mediante acuerdo unánime, incluso en el supuesto, -no concurrente en el caso de autos-, de que dichas instalaciones estuvieran autorizadas por los estatutos de la Comunidad de Propietarios (STS 17-1-2012 para los locales comerciales).

c) En la fachada de los patios interiores: la STS 15-12-2008 estableció la prohibición de instalación de aire acondicionado en la fachada de los patios interiores, que debió aprobarse por unanimidad.

17.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación por los locales comerciales de una chimenea para la evacuación de humos y gases que afecta a elementos comunes?.

La citada STS 17-1-2012 lo asimila a la instalación de aire acondicionado y exige unanimidad.

18.- ¿Qué mayoría se exige para la ejecución de obras por el propietario de un local en la terraza comunitaria de uso privativo (instalación de pies de sombrillas, carteles publicitarios, cierres de carácter fijo) e instalación de extractores de aire en la fachada?.

Este caso fue resuelto por la reciente STS 21-11-2012 considerando que necesitaba autorización por unanimidad de la Comunidad de Propietarios pese a reconocer que es doctrina jurisprudencial que *“no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se encuentran generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes y, aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona concerniente a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad a realizar en los locales.”*

19.- ¿Qué mayoría se exige para el cerramiento de una terraza común de uso privativo?.

La STS 6-2-2012 establece que la unanimidad y que el plazo para reclamar su demolición es de prescripción de 15 años del art. 1964 Cc.

Por su parte, la STS 27-6-2011 exige la unanimidad para la instalación de estructura metálica, toldo y tejadillo colocados en el patio, dado que las obras han sido llevadas a cabo en un elemento común y que además perjudican a otros copropietarios.

20.- ¿Qué mayoría se exige para la colocación de un toldo en el balcón de una vivienda?.

La STS 27-2-2012 establece que la alteración de los elementos pertenecientes a la fachada del edificio en la que el demandante pretende la colocación de los toldos, requiere el consentimiento unánime de la Comunidad.

21.- ¿Se puede comunicar una vivienda con otra realizando una apertura en el forjado que separa las mismas?.

La STS 17-11-2011 establece que las obras ejecutadas, al consistente en la eliminación del forjado interior que une las plantas tercera y cuarta, con la finalidad de unir la vivienda del demandado con el trastero que se encuentra en la planta superior, al constituir un elemento común (y estructural del edificio) comporta una alteración esencial de la estructura del edificio, la cual, e independientemente de que se vean afectados intereses de propietarios o la estructura, estabilidad o configuración exterior del edificio, precisan para su validez y legalidad el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios

22.- ¿Qué mayoría se exige para el cerramiento de un pasillo comunitario para su ocupación por un propietario?.

La STS 20-6-2011 declara la ilicitud de las obras de cerramiento que suponen la ocupación del pasillo comunitario sin el consentimiento unánime de la Comunidad.

23.- ¿Puede el propietario de un local comercial realizar la apertura de huecos en fachada sin necesidad de aprobación por unanimidad?.

La STS 1-6-2011 establece que los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja puedan llegar a ejecutar válidamente obras adecuadas a las necesidades de la actividad comercial a desarrollar, sin el requisito del consentimiento unánime de los copropietarios, que supongan la alteración de la fachada del edificio, siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios.

En cambio, la STS 18-5-2011 consideró que la apertura de huecos en fachada por locales necesita el consentimiento unánime de la Comunidad al no tener como fin el desarrollo de su actividad comercial.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

24.- En general, ¿se necesita unanimidad para la ejecución por los locales comerciales de obras en fachada para la adaptación del mismo al negocio que en él se desarrolla?.

La STS 14-2-2011, aplicando la misma doctrina anterior, afirma que las obras ejecutadas en la fachada del local para la adaptación del mismo al negocio que en él se desarrolla no suponen una alteración de la fachada general del edificio y, por tanto, no necesitan unanimidad, dado que actualmente el local se entrega en bruto, con bloques.

B) Ascensores.

25.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación ex novo de un ascensor?.

Conforme a la STS de 20-7-2012 *“la instalación de un ascensor en un edificio que carece de este servicio, al ser una mejora de la accesibilidad y habitabilidad del inmueble, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.1 LPH, será suficiente, una mayoría de 3/5 para su válido establecimiento, sin perjuicio de que, en caso de que se trate de suprimir barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de personas con minusvalía, sea suficiente una mayoría simple (artículo 17.1 LPH, párrafo tercero).”*

Por tanto, la aprobación del acuerdo para exonerar a un comunero de los gastos de instalación de un ascensor como indemnización a la servidumbre impuesta, se exige el mismo quórum que para su instalación (STS 13-9-2010).

26.- En el caso de que sea necesaria la instalación de un ascensor en un edificio que carece del mismo, ¿podría expropiarse a un comunero de una parte importante de un trastero o local de negocio? ¿O podría éste ampararse en su derecho de propiedad frente al interés general de la Comunidad en disponer de ascensor?.

El art. 9.1,c) de la LPH establece la obligación de los propietarios de “... permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el art. 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.”

La citada STS 20-7-2012 recuerda que el TS ha establecido que en estos supuestos en los que es necesaria la ocupación de un espacio privativo, se constituye una servidumbre (SSTS 22-10-2010 ó 6-9-2011), se ha declarado, con valor de doctrina jurisprudencial que *"la instalación de un ascensor en una comunidad de vecinos que carece de este servicio, considerado como de interés general, permite la constitución de una servidumbre con el oportuno resarcimiento de daños y perjuicios, incluso cuando suponga la ocupación de parte de un espacio privativo, siempre que concurren las mayorías exigidas legalmente para la adopción de tal acuerdo, sin que resulte preceptivo el consentimiento del copropietario directamente afectado y que el gravamen impuesto no suponga una pérdida de habitabilidad y funcionalidad de su espacio privativo."*, (STS 10-10-2011).

C) Porterías

28.- ¿Cuál es el quórum que se exige para acordar la creación o supresión del servicio de portería?.

La reciente STS 24-10-2012 establece que por mayoría de 3/5 partes, como establece el art. 17.1ª LPH.

afirmando que "Conforme con dicha doctrina, se ha mantenido en la jurisprudencia la supresión del portero, siempre seguida con la prestación de los servicios por otros medios, sólo con el acuerdo de la mayoría de la Junta de Propietarios del anterior artículo 16.3 de la Ley (en la actualidad, el artículo 17.3º).

En cuanto a este servicio se refiere, la ley de Reforma 8/1999 determina que únicamente se podrá exigir su creación o supresión a los propietarios, si se alcanza la mayoría cualificada de las tres quintas partes, tanto de los dueños en número, como de las cuotas de participación."

28.- ¿Y para acordar el arrendamiento de la vivienda del portero?.

La misma STS 24-10-2012 recuerda que no hace falta unanimidad, sino la misma mayoría de 3/5 partes.

D) Garaje.

29.- ¿Puede un comunero proceder al cerramiento de una plaza de garaje?.

Por tratarse de una obra en un elemento común, al afectar al título constitutivo necesita unanimidad, de conformidad con lo dispuesto en el art. 12 y 17.1ª LPH.

30.- ¿Puede adoptarse un acuerdo en virtud del cual se acuerde por unanimidad de asistentes que los titulares de garajes y trasteros no puedan utilizar el ascensor?.



*Colegio de Administradores de Fincas
de Las Palmas*

Conforme a la STS 7-6-2006 dicho acuerdo requiere unanimidad, permitiendo colocar un sistema de llaves en el ascensor para su uso exclusivo por los propietarios de viviendas.

31.- ¿Es válido el acuerdo por el que se prohíbe a los propietarios de garaje el acceso a las viviendas?.

La STS 17-7-2009 declaró la nulidad de acuerdo adoptado en Junta consistente en la privación de acceso por los patios y ascensores a los titulares de las plazas de garaje sin vivienda, argumentando que la Comunidad de Propietarios no puede impedir a los propietarios de plazas de garaje el uso del resto de los elementos comunes, por el hecho de que no sean propietarios de pisos.

E) Arrendamiento de elementos comunes

32.- Qué mayoría se exige para el arrendamiento de la cubierta para la instalación de una antena de telefonía móvil, si hay que realizar algún tipo de obra?.

La STS 18-7-2011 establece que ha de ser por unanimidad, sin que pueda aplicarse el régimen de 3/5 partes del artículo 17.2ª LPH pues la modificación de los estatutos o del título constitutivo solo podrá acordarse por mayoría de 3/5 cuando se trate de establecer o suprimir determinados servicios dentro de los que no se puede incluir la instalación de la estación base de telefonía móvil, dado que en el caso enjuiciado constituye una alteración estructural del edificio, debido al modo en que tal instalación va a ser ejecutada.

F) Piscina.

33.- ¿Qué mayoría se exige para la instalación de una piscina?.

Conforme a la STS 9-10-2008 el acuerdo de instalación de una piscina requiere para su aprobación la unanimidad.

IV.- Voto presunto.

34.- ¿Puede extenderse el voto presunto de las normas 2º y 3º del art. 17 LPH?

No es necesario informar de los acuerdos adoptados a los ausentes, para completar las mayorías, pues el art. 17 LPH sólo lo prevé respecto a la unanimidad o mayorías de 3/5 partes del número 1.

35.- Para saber si está aprobado un acuerdo del número 1 del art. 17 LPH, ¿es preciso esperar a la comunicación a los ausentes?

El problema viene dado porque el art. 19.3 LPH establece que *“El acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. Desde su cierre los acuerdos serán ejecutivos, salvo que la Ley previera lo contrario.”*

LOSCERTALES opina que el acuerdo se entiende aprobado o denegado desde que se celebra la Junta, puesto que los ausentes lo único que pueden hacer es ratificar tal decisión, pero nunca modificar la misma.

VICENTE MAGRO en cambio opina que es necesario esperar durante el plazo de 30 días a la respuesta que den los ausentes, momento en el cual se redactará una diligencia en la que se comunicará a los propietarios si el acuerdo ha alcanzado la mayoría necesaria para su aprobación.

36.- ¿Puede el moroso contestar negativamente al notificársele el acuerdo a los efectos de la obtención de la mayoría del art. 17 LPH cuando no ha asistido a la Junta?

No puede votar si continúa en situación de morosidad, situación que se aprecia en el momento del inicio de la Junta (STS 2-7-2009).