

El abuso de derecho en la negativa a autorizar obras en las comunidades de propietarios

Análisis práctico sobre la problemática de la ejecución de obras en elementos privativos que afectan a elementos comunes y sobre la aplicabilidad de la figura del abuso de derecho en caso de negativa de la comunidad de propietarios a autorizar las obras.

El abuso de derecho es una institución muy socorrida en las relaciones de vecindad, hasta el punto de que el legislador, consciente de ello, le ha dado un lugar preminente en la regulación de propiedad horizontal, disponiendo que la adopción de un acuerdo con abuso de derecho es motivo de anulabilidad (art. 18.1.c) de la LPH).

La doctrina del abuso de derecho se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciado, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho; exigiendo su apreciación, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo) (STS de 1 de febrero de 2006; SAP Málaga, Sec. 5ª, nº354/2016, de 30 de junio; y SAP Cantabria, Sec. 2ª, nº684/2017, de 12 de diciembre).

El abuso de derecho no es solo un motivo de impugnación de acuerdos comunitarios, sino que es un pilar esencial en la regulación de la propiedad horizontal, implícito en muchos otros preceptos legales de esta normativa especial.

Es una institución que dota de flexibilidad al complejo funcionamiento de las comunidades de propietarios, permitiendo una adecuada imbricación de los derechos individuales concurrentes y la protección del interés general de la comunidad.

Lo podemos definir como el catalizador que evita que estalle la permanente tensión existente entre la protección jurídica del derecho individual de propiedad privada de cada comunero y la protección jurídica del interés comunitario^[1].

Su aplicación garantiza un adecuado equilibrio entre los intereses en juego, evitando, por un lado, que se produzcan situaciones de indefensión para la minoría, y por el otro, el ejercicio antisocial de los derechos individuales de los minoritarios.

Si bien en la práctica forense es más habitual que los tribunales amparen situaciones de abuso de derecho consistentes en el bloqueo que ejerce un propietario o un grupo minoritario con su veto a un acuerdo que cuenta con el apoyo mayoritario de la comunidad de propietarios, también se puede dar la situación en que es la comunidad de propietarios quien ejerce abuso de derecho sobre un comunero o un grupo minoritario de comuneros. En estos últimos casos, los tribunales son más rigurosos y suelen resolver en favor de la mayoría, amparándose en el principio de protección del interés general y aplicando la regla de que no abusa de su derecho quien se limita a ejercer las prerrogativas que la ley le concede (STS de 8 de septiembre de 2008 y SAP

Vizcaya, Sec. 3ª, nº 509/2017, de 22 de diciembre). Como bien aprecian CARRASCO PERERA, A. y GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.[2], esta regla jurídica es una tautología carente de sentido, pues de ser cierta, no se daría nunca abuso de derecho por parte de la comunidad de propietarios.

Es justamente este tipo de situaciones de abuso de derecho las que queremos tratar en el presente artículo y que generan gran conflictividad en el funcionamiento ordinario de las comunidades de propietarios. Particularmente, cuando dicho conflicto interno viene motivado por la intención de un comunero de realizar obras de cierta entidad en su elemento privativo. Es comprensible que en estos casos la comunidad se muestre recelosa, pues teme que las obras puedan comprometer la estructura o solidez del edificio o causar daños, perjuicios o molestias; pero el mero temor no es motivo suficiente para negar la autorización al comunero que quiere acometer obras de reforma o de cualquier otra naturaleza en su vivienda o elemento privativo, por mucho que dichas obras afecten a estructura o a elementos comunes.

Si dicha afectación de elementos comunes no se traduce en un riesgo de perjuicio para la comunidad dicha negativa es ilegítima, en tanto que constituye un ejercicio antisocial del derecho.

Si bien ningún comunero puede alterar la cosa común sin el consentimiento del resto (art. 397 del Cc), principio que se materializa en estos casos en la necesidad de recabar la autorización de la comunidad para realizar obras que afecten a elementos comunes, incluso por unanimidad, como es el caso del derogado art. 12 de la LPH que exigía la unanimidad para “cualquier alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes que afecten al título constitutivo”, o por un quórum reforzado, como el caso del vigente art. 10.3 de la LPH que declara que es necesaria la mayoría de 3/5 de propietarios y cuotas para cualquier “alteración de la estructura o fábrica del edificio”, o del art. 553-26.2.b) del Código Civil de Cataluña, que declara que se precisa mayoría de 4/5 de propietarios y cuotas para las obras que afecten a “estructura” o a la “configuración exterior” del inmueble, debe realizarse una interpretación sistemática de la normativa legal referida y no literal o gramatical, teniendo en cuenta el resto de la normativa aplicable y sus principios rectores – entre los que se encuentra el abuso de derecho -, so riesgo de caer en una interpretación contraria al espíritu de dichas normas en contravención de los principios hermenéuticos elementales de nuestro sistema jurídico (art. 3.1 del Cc).

No procede ampararse en una interpretación literal de la norma legal para denegar sin justa causa la autorización a realizar unas obras cuya ejecución cumple escrupulosamente con la normativa técnica aplicable, pues dicha interpretación de la norma sería contraria al espíritu de la misma.

Es precisamente esta labor hermenéutica de carácter sistemático la que ha motivado durante los últimos años un cambio de doctrina jurisprudencial sobre la materia, que ha llevado a los tribunales a realizar una aplicación flexible de la normativa legal para la apertura de huecos, ventanas, modificaciones, instalación de rótulos y carteles publicitarios en la fachada del inmueble por los titulares de locales de negocio (SSTS nº640/2009, de 15 de octubre; nº330/2011, de 18 de mayo; entre otras). En palabras del Alto Tribunal:

“De este modo los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja pueden ejecutar obras 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, cuando ello sea preciso para el desarrollo de su actividad comercial. D) Esta doctrina no resulta de aplicación al caso que ahora se examina. El fundamento esencial que permite prescindir de la regla general de la unanimidad para la realización de obras en la fachada se sustenta en la actividad económica a desarrollar en los locales comerciales, que precisarán escaparates o colocación de rótulos o cualquier otra actuación similar sobre la fachada para dar a conocer su negocio y permitir el desarrollo de su actividad.”

Como decíamos, la figura del abuso de derecho si bien solo se menciona de forma explícita en el referido art. 18.1c) de la LPH, también está implícita en otras normas de la regulación de propiedad horizontal, como es el

caso del art. 7.1 de la LPH que declara que *“El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad”*.

Es abusivo negar el consentimiento para la realización de una obra en un elemento común cuya existencia es intrascendente para la comunidad, pero esencial para la normal explotación del negocio del propietario, sobre todo si el solicitante se ha ofrecido a acometer cualquier propuesta alternativa que se le presente (STS de 27 de abril de 1994; SAP Granada, Sec. 3ª, nº275/2015, de 14 de diciembre; y SAP Murcia, Sec. 1ª, nº264/2014, de 13 de junio).

Resumiendo, es abusiva la negativa de la comunidad a realizar obras con el designio de dañar a uno o varios comuneros, para conseguir contraprestaciones a las que la comunidad no tiene derecho, y en general, cuando la comunidad no tiene un interés serio en dicha prohibición y, por el contrario, aquella actuación satisface una necesidad importante del comunero en el uso o explotación de su elemento privativo^[3]. En otras palabras, en la medida que dicha decisión de la comunidad es perjudicial para los derechos e intereses de un comunero debe estar amparada en un interés legítimo que sea digno de protección (SAP Málaga, Sec. 5ª, nº354/2016, de 30 de junio; y SAP Madrid, Sec. 21ª, nº105/2016, de 9 de marzo), pues de no ser así, la balanza debe inclinarse a favor del interés individual invocado, y deberá primar la protección de este último por encima de la voluntad mayoritaria.

^[1] FUENTES-LOJO RIUS, A.; “Medidas legales para una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal: la regla de la unanimidad debe quedar relegada a los supuestos estrictamente necesarios”, Diario La Ley nº9269 de 1 de octubre de 2018, Ed. Wolters Kluwer.

^[2] en “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (Coord.), Ed. Aranzadi, Quina Edición, 2014, p. 746-747.

^[3] Id. 2, p. 750.