

## **INFORME.-**

*Sobre la facultad municipal para exigir un acuerdo de Junta de Propietarios de inmueble de casas por pisos, como condición previa a la obtención de licencia municipal de obras.*

### **I.- ANTECEDENTES.-**

Dos son las normas que han de tenerse presentes en un supuesto como el que se enjuicia: por una parte las disposiciones reguladoras en el ámbito de las entidades locales de los mecanismos a seguir para el otorgamiento de las licencias así como los supuestos en los que estos títulos serán exigibles (vb.gr. la Ley del Suelo de Galicia de 1997); y por la otra, las disposiciones que regulan en nuestro ordenamiento la comunidad de bienes especial que constituye la copropiedad sobre un inmueble de viviendas, esto es, la Ley de Propiedad Horizontal de Ley 49/1960, de 21 de julio, (modificada por Ley 8/1999, de 6 de abril).

Resulta claro que el Ayuntamiento está facultado para poder exigir que el particular, el administrado, quede obligado y supeditado a la obtención de una licencia municipal de obras para la verificación de tales actividades puesto que así le faculta la disposición antes mencionada así como otras normas dispersas tanto autonómicas como estatales. Asimismo tendrá la posibilidad directa, puesto que el bien común se encuentra en juego, de exigir que la obra se adecue plenamente a las disposiciones reglamentarias que con detalle describen cómo y en qué condiciones se realizarán esas obras. Sin embargo su *potestas* no va más allá, puesto que sino existiría una clara injerencia de los poderes públicos en la esfera de derechos particulares que asisten a los ciudadanos en cuanto tales.

Una vez cumplida por el Ayuntamiento la misión que tiene encomendada de revisar que las tareas en nada van a suponer que se provoquen menoscabos a la generalidad de las personas, todas las restantes cuestiones, que en el caso que revisamos serían puramente colaterales (estéticas, de conveniencia, etc.), quedarían completamente ya al albur de la decisión de los particulares que están implicados, que precisamente son los comuneros en este caso. Y esa comunidad de bienes que en definitiva implica una propiedad horizontal, tiene facultad plena como para regir sus propios designios con sometimiento único a las disposiciones que con carácter general se establecen en el propio Código Civil (artículo 396) y la Ley de Propiedad Horizontal, e incluso a las regulaciones específicas que sobre el particular hubieren adoptado los propios comuneros siempre y

cuando no resulten contrarias a la ley, la moral o las buenas costumbres, dejando entonces aquellas normas para una aplicación supletoria en defecto de previsión expresa.

Luego la licencia municipal de obras no habría de hacerse gravitar a la obtención previa por parte del propietario del acuerdo de la comunidad que le faculte para poder llevarla a fin, sino que esta reunión de voluntades habría de tener carácter sucesivo (o previo en su caso), pero nunca condicionante del título administrativo, que, recordemos, se otorga siempre sin perjuicio de tercero, esto es, dejando siempre expedita la posibilidad de que los particulares que se consideren afectados por las actuaciones que se derivan de la licencia puedan acudir a los órganos con competencia para la defensa de sus derechos e intereses.

Y en el caso que nos ocupa está claro que no es el Ayuntamiento el foro adecuado para la defensa de los derechos de los comuneros puesto que como vimos nos estamos moviendo, en ese punto en concreto, dentro de los márgenes perfectamente delimitados del derecho puramente privado (no *ius publicum*), y por ende si atendemos a los criterios sentados por la Ley Orgánica del Poder Judicial acerca del repartimiento de asuntos entre los distintos órganos jurisdiccionales de nuestro país, serán los Jueces ordinarios de primera Instancia, los encargados de velar por el cumplimiento de esas disposiciones entre particulares (Código Civil y L.P.H.). Ningún Juez de Primera Instancia decretaría de oficio o a instancia de parte su incompetencia para poder conocer de un asunto como el que nos concierne, en el que uno de los condueños de la cosa común entiende que se vulneran sus derechos particulares por el ejercicio abusivo o antisocial que realiza otro condómينو en contra de su voluntad expresa manifestada válidamente. En cambio, un Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que revisase el asunto (al tratarse de una cuestión relacionada con licencia municipal serían los competentes) sí que podría decretar que tan sólo se inmiscuiría en la regularidad del otorgamiento de la licencia pero no en la cuestión atinente a la exigencia en sí del acuerdo previo a la obra por parte del propietario promotor, dejando el fondo por lo tanto imprejuizado.

## II.- CONCLUSIÓN.-

Como corolario de todo lo anterior desde el punto de vista de la situación de la entidad local actuante, lo preceptivo sería, el otorgamiento de la licencia en el caso de que la obra supere efectivamente la criba de los informes rendidos por los técnicos en construcción y que por parte del administrado se cumplan con sus obligaciones parafiscales, revisándose en

todo caso por los operarios municipales ese aquietamiento a los límites prefijados.

E igualmente, como entidad que sirve en definitiva a los intereses públicos (y vista la voluntad expresa de algunos de los comuneros de acudir a la entidad local con la finalidad de impetrar su mediación), informar de manera adecuada y en términos comprensibles a todos los copropietarios que ante la ausencia de una unanimidad de los mismos frente a la petición de uno de los comuneros, que va a implicar la afectación de lo que hasta ese momento constituía un bien común, tienen las puertas abiertas plenamente para hacer valer sus derechos ante el Juzgado de Primera Instancia competente en el lugar en que radica el inmueble (luego los Juzgados de Riveira). Acudiendo en este caso ya, al auxilio judicial puramente dicho, pues así viene dado por el conjunto que forman los artículos 17 y 18 de la L.P.H.:

*“Los acuerdos de la Junta de propietarios se sujetarán a las siguientes normas:*

*1ª) La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad”.*

*“1. Los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los tribunales de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:*

*a) Cuando sean contrarios a la ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios.*

*3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año”.*

Este es el informe que rinde el letrado que suscribe, salvo otro mejor fundado al que me sometería.

Lic. Daniel Insua Reino.