Roj: **STS 5363/2025** - **ECLI:ES:TS:2025:5363**

Id Cendoj: **28079110012025101702**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **01/12/2025**
Nº de Recurso: **5896/2020**
Nº de Resolución: **1745/2025**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **ATS 14509/2022,**
SAP A 4335/2020,
SJPI 987/2019,
STS 5363/2025

T R I B U N A L S U P R E M O Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.745/2025

Fecha de sentencia: 01/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN Número del procedimiento: 5896/2020 Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Procedencia: Audiencia Provincial de Alicante, Sección 5.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier

Navalón Romero Transcrito por: ACV Nota:

CASACIÓN núm.: 5896/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier

Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1745/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 1 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 378/2020, de 30 de septiembre, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, en el rollo de apelación núm. 97/2020,

derivado de los autos de juicio ordinario núm. 445/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Villajoyosa. Es parte recurrente la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , representada por el procurador D. Antonio Lloret Espí y bajo la dirección letrada de D. Juan Ramón Alcolea de la Hoz, y parte recurrida D. Gines , representado por la procuradora D.ª María Dolores Such Muñoz y bajo la dirección letrada de D.ª María de los Ángeles del Cuerpo Hernández.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Manuel Almenar Belenguer.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora D.ª María Dolores Such Muñoz, en nombre y representación de D. Gines , interpuso demanda de juicio ordinario, contra la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que:

»Declarando la nulidad del acuerdo adoptado en la junta general extraordinaria

celebrada el día 16 de febrero de 2018, bajo el **punto** del orden del día nº 4, con el título "acuerdos y medidas a adoptar, ya sean judiciales o extrajudiciales, para exigir al propietario del GAR. NUM000 , D. Gines , la retirada de la **instalación** para la carga de batería de su **vehículo** que afecte o haya invadido zonas comunes" consistente en "requerir al propietario Sr. Gines , vvda NUM001 y GAR. NUM000 , para que retire, en un plazo máximo de dos meses, la **instalación** de **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** instalado sin la autorización de la Comunidad, teniendo en cuenta que parte de la **instalación** discurre por elementos comunes. De hacer caso omiso del requerimiento, se faculta a la presidenta para nombrar abogado y procurador para iniciar el procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente", dejándolo sin efecto, y ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada.»

2.- La demanda fue presentada el 15 de mayo de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Villajoyosa, se registró como procedimiento ordinario núm. 445/2018. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Antonio Lloret Espí, en representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , se personó y contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Villajoyosa dictó sentencia núm. 106/2019 con fecha 30 de mayo, cuya parte dispositiva es como sigue:

«[...] DESESTIMANDO INTEGRAMENTE LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora Sra. Such Muñoz en nombre y representación de Gines contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 representada por el Procurador Sr. Lloret Espí, DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO A LA DEMANDADA DE TODOS LOS PEDIMENTOS EFECTUADOS EN SU CONTRA, con expresa condena en costas a la parte actora».

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Gines . La representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, que incoó el recurso de apelación núm. 97/2020, en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 378/2020, de 30 de septiembre, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:

«Que estimando el recurso de apelación interpuesto por don Gines , contra la sentencia dictada con fecha 30 de mayo de 2019 en el procedimiento de juicio ordinario núm. 445/2018 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Villajoyosa, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha resolución y en su lugar estimando la demanda presentada por Gines declaramos la nulidad del **punto** cuarto del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 en el **punto** 4º de la junta general extraordinaria de 16 de febrero de 2018, con expresa imposición a la comunidad de propietarios de las costas de la instancia y sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en esta alzada.

»Se acuerda la devolución del depósito constituido con arreglo a la Ley 1/2009,

de 3 de noviembre y Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial».

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.- El procurador D. Antonio Lloret Espí, en representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , interpuso recurso de casación, que se fundamenta en el siguiente motivo:

«Se interpone al amparo de lo dispuesto en el nº 3 del apartado 2 del artículo 477 LEC denunciando la infracción de los artículos 3, 7.1, 9.1.a) y 17.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, presentando interés casacional la resolución del recurso, a tenor de lo previsto en el artículo 477.3 LEC».

2.- La Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante tuvo por interpuesto el recurso de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.- Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 19 de octubre de 2022, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada, que se opuso al recurso presentado de contrario.

4.- Por providencia de 29 de septiembre de 2025 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 19 de noviembre de

2025, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes relevantes.*

1.- Son antecedentes fácticos de interés, admitidos por las partes o acreditados por la prueba practicada, los siguientes:

i) D. Gines es propietario de una vivienda, descrita como vivienda NUM001 , así como de un trastero y una **plaza** de **garaje** identificada como GAR. NUM000 , sitos en el edificio denominado « DIRECCION000 », radicado en DIRECCION001 , Cala de Villajoyosa

(Alicante).

iii) A principios del mes de septiembre de 2017, el Sr. Gines informó a la Administración de Fincas Admirasa -administrador de la Comunidad de Propietarios- de su intención de proceder a la **instalación** de un **punto** de **recarga** para **vehículos eléctricos**, para uso privativo, que se ubicaría en su **plaza** de **garaje**. Con esa finalidad, proporcionó un informe del instalador **eléctrico** D. Leoncio , encargado de su ejecución, así como la documentación que describía las características de dicho **punto** de **recarga** y la normativa aplicable. iv) v) El administrador contestó mediante correo electrónico de fecha 7 vi) de septiembre de 2017, que decía:

«Estimado propietario:

»Acuso recibo de su informe y documentación relativa al instalador.

»Comentarle al respecto, que no está permitido el uso o ocupación de elementos

comunes para realizar **instalaciones** privativas, sin autorización de la Junta de Propietarios.

»En caso de realizar una **instalación** privativa ésta debe discurrir por elementos

privativos y debe realizarse sin contravenir normativa alguna y sin causar perjuicios a terceros.».

vii) Por correo electrónico de fecha 22 de septiembre de 2017, el Sr. Gines se digirió nuevamente al administrador explicando los motivos por lo que consideraba que tenía derecho a la **instalación** del **punto** de descarga en su **plaza** de **garaje**, y, en fecha 2 de octubre de 2017, remitió un escrito a la presidenta de la Comunidad en el que, después de transcribir el art. 17.5 LPH, indicaba: viii) «Se comunica al Sr. Presidente de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 en DIRECCION001 -Villajoyosa (Alicante)

»que en la **plaza** de **garaje** de mi titularidad identificada con el nº NUM000 se instalará

un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado. El coste de dicha **instalación** será asumido íntegramente por mí, y conforme al Real Decreto 1053/2014, de 12 de diciembre, por el que se aprueba una nueva Instrucción Técnica Complementaria (ITC) BT 52 «**Instalaciones** con fines especiales. Infraestructura para la **recarga** de **vehículos eléctricos**», del Reglamento electrotécnico para baja tensión, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto.

»El **punto** de **recarga** será alimentado por el suministro **eléctrico** de mi vivienda

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

correspondiente al Código Unificado de **Punto** de Suministro CUPS. NUM002 .

»Nombre: Gines

[...]

»Vivienda: NUM001

»Terminados los trabajos se entregará el certificado **eléctrico**.».

v) La presidenta de la Comunidad respondió al escrito a través de burofax de 5 de octubre siguiente, en el que se afirmaba que, para ocupar zonas comunes, precisaba el acuerdo unánime de los copropietarios y se le instaba a esperar a la celebración de la próxima junta para tratar el asunto, en los términos siguientes:

«Me refiero al escrito que me ha entregado el conserje en el día de la fecha,

remitido por vd., en el que me comunica que va a instalar un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado, en la **plaza** de **garaje** de su propiedad, núm. NUM000 , ubicada en el Complejo DIRECCION000 de esta Ciudad.

»Para ello, aduce expresamente el art. 175 de la LPH, al RDL 1053/2014 y RDL 842/2002. Al respecto pongo en su conocimiento:

»1º.- No estoy legitimada como presidenta de esta Comunidad de Propietarios

para otorgarle dicha autorización.

»2º.- Independientemente del articulado y normativa a las que vd. se refiere, la Comunidad de Propietarios es soberana y es a quien corresponde en asamblea, autorizarle o no dicha **instalación**. No sé si ha tenido en cuenta que para acceder a sus pretensiones ocupará zonas comunitarias y para ello precisa el acuerdo unánime de los propietarios reunidos en asamblea. Este postulado también lo contempla la LPH y nuestro ordenamiento jurídico.

»3º.- Le sugiero esperar hasta la celebración de la próxima junta, para tratar el

asunto, De hacer caso omiso se tomarán las medidas oportunas, ya sean de carácter judicial o extrajudicial, en defensa de los legítimos intereses de la Comunidad a la que tengo el honor de representar y que como obligación me corresponde.».

vi) Por burofax de 7 de noviembre de 2017, el letrado del Sr. Gines vii) informó al administrador de que se iba a «proceder a realizar la **instalación** de un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privativo en el aparcamiento del edificio», así como que dado que la **instalación** «se ubicará en una **plaza** de aparcamiento, es decir, en un elemento privativo, y su coste será soportado íntegramente por los Sres. Enrique , es suficiente con la comunicación de dicha obra e **instalación**, a la Comunidad, sin que se requiera autorización de la misma», de conformidad con el art. 17.5 LPH, comunicación que se realizaba por medio del referido escrito.

viii) El administrador respondió por escrito de 27 de noviembre, en ix) el que insistió en la necesidad de obtener el consentimiento de la Comunidad, al afectar la **instalación** a elementos comunes:

«Mediante la presente, siguiendo las indicaciones de la Junta Directiva de la Comunidad y en contestación a su burofax de fecha 7 de noviembre de 2017, ponto en su conocimiento que la **instalación** de un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado que tienen previsto instalar [...], los Srs. Enrique , propietarios de la vivienda NUM001 de la antedicha comunidad, afectan a elementos comunes por lo que es preciso obtener el consentimiento de la Comunidad para ejecutar la citada obra, por lo que será necesaria tratar este asunto, a solicitud de sus representados, en una Junta General.».

vii) Finalmente, a principios de diciembre de 2017, el Sr. Gines procedió a efectuar la **instalación** anunciada, que se llevó a cabo por el instalador **eléctrico** Sr. Leoncio , quien emitió la oportuna certificación con la memoria técnica de diseño, en atención a lo cual por la Administración autonómica se expidió con fecha 12 de diciembre de 2017 el correspondiente Certificado de «**Instalación** Eléctrica en baja tensión para una **instalación** receptora específica», conexión n.º NUM003 . viii) ix) El 16 de febrero de 2018 se celebró una Junta General Extraordinaria de la Comunidad, en cuyo orden del día se incluía, entre otros, como **punto** 4.º, «Acuerdos y medidas a adoptar, ya sean judiciales o extrajudiciales, para exigir al propietario de GAR. NUM000 , D. Gines , la retirada de la **instalación** para la carga de batería de su **vehículo** que afecte o haya invadido zonas comunes». x) Al abordarse en la reunión el mencionado **punto**, el representante

del Sr. Gines (i) explicó que lo que su cliente había instalado era un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privativo, como prevé el art. 17.5 LPH, (ii) solicitó que se dejara constancia de que, previamente a su

instalación, se anunció y comunicó dicho extremo, y (iii) aportó copia del cuadro de **instalación** y del Certificado de **Instalación** Eléctrica en baja tensión, con n.º de conexión NUM003 .

Votaron a favor de la propuesta de exigir la retirada 18 propietarios (9,36%) y en contra 5 propietarios, incluido el Sr. Gines (3,21%), por lo que fue aceptada.

2.- En este procedimiento, D. Gines presenta demanda contra la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , en la que ejercita una acción de impugnación del acuerdo adoptado en el **punto** 4.ª del orden del día de la Junta General Extraordinaria celebrada el 16 de febrero de 2018, consistente en:

«Requerir al propietario Sr. Gines , vvda NUM002 y GAR. NUM000 ,

para que retire, en un plazo máximo de dos meses, la **instalación** de **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** instalado sin autorización de la Comunidad, teniendo en cuenta que parte de la **instalación** discurre por elementos comunes. De hacer caso omiso del requerimiento, se faculta a la Presidenta para nombrar abogado y procurador para iniciar el procedimiento judicial o extrajudicial correspondiente».

El demandante postula la nulidad del acuerdo, con base en el art. 18.1.a) de la Ley de Propiedad Horizontal, al considerar que vulnera lo dispuesto en el art. 17.5 del mismo texto legal, que permite al propietario la **instalación** de un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una **plaza individual** de **garaje**, y se afronten por el propio interesado los gastos que conlleva dicha **instalación**. Según la literalidad del precepto, la sola comunicación a la Comunidad de Propietarios es suficiente para legitimar la **instalación** de estos **puntos**, sin que sea necesario el acuerdo favorable de la Comunidad, ni el régimen de unanimidad para su adopción.

Añade que el art. 17.5 LPH da por hecho que la **plaza** de **garaje** se encuentra en un espacio especialmente dedicado y habilitado al efecto, rodeada de otros elementos privativos y comunes, por lo que no es posible realizar la **instalación** sin que se afecte a los elementos comunes, de manera que el precepto quedaría totalmente vacío de contenido si se añadiera, como requisito adicional, que no se pudiese atravesar ningún elemento común, puesto que la línea eléctrica nunca podría alcanzar una **plaza** privativa.

3.- La Comunidad de Propietarios demandada se opone a la demanda y solicita su desestimación.

Con carácter previo, alega que el acuerdo controvertido no es

susceptible de impugnación, ya que se está requiriendo al propietario para que retire la **instalación** del **punto eléctrico** que invada o afecte a zonas comunes y, en caso contrario, se faculta a la presidenta para nombrar profesionales con el fin de iniciar el procedimiento judicial correspondiente, lo que no es propiamente un acuerdo.

En cuanto al fondo, sin negar la **instalación** del **punto** de **recarga**,

considera que, al invadir o afectar el cableado **eléctrico** a elementos comunes, debería haberse solicitado y obtenido la oportuna autorización por parte de la Junta de Propietarios.

4.- La sentencia de primera instancia desestima la demanda e impone las costas al demandante.

En síntesis, tras señalar que el acuerdo adoptado en relación con el 4.º **punto** del orden del día es impugnable en lo relativo al requerimiento efectuado al actor para que retire la **instalación** del **punto eléctrico**, ya que se trata de analizar si infringe o no el art. 17.5 LPH, la sentencia parte, como hecho acreditado, de que «el **punto eléctrico** se ha constituido sobre la **plaza** de **garaje** del demandante pero su **instalación** discurre por el techo del **garaje** hasta el suministro», por lo que la cuestión jurídica a resolver se ciñe a determinar si «el hecho de que los tubos de la **instalación** discurran por el techo o forjado del **garaje** se considera afectación o invasión de un elemento común [...] y, por tanto, era necesario recabar el consentimiento de la Junta de Propietarios».

Centrado así el debate, la sentencia razona que la Ley de Propiedad Horizontal establece la prohibición de llevar a cabo cualquier obra, que suponga la alteración o modificación de elementos comunes, entre los que se encuentra el forjado del edificio, por lo que, dado que las obras han consistido en la «colocación de cableado por el techo del **garaje** con el fin de conectar el cargador **eléctrico** situado en la **plaza** de **garaje** del demandante, para lo cual, se han realizado las oportunas perforaciones en el forjado», el actor necesitaba contar con la autorización expresa de la comunidad, «ya que supone una clara y patente alteración de elementos comunes que está expresamente prohibido por el artículo 7-1º de la Ley de Propiedad Horizontal».

Al no haberse obtenido dicha autorización, la sentencia entiende

que procede ratificar el acuerdo adoptado por la Comunidad y desestimar la demanda, sin que esta conclusión vacíe de contenido la previsión contenida en el art. 17.5 LPH, en cuanto que dicho precepto limita la suficiencia

de la previa información a la Comunidad a que la **instalación** no afecte o invada elementos comunes. Más concretamente, afirma:

«Si para la **instalación** de ese **punto eléctrico** se requiere obligatoriamente la

afectación del forjado del **garaje**, el demandante debía haber sometido a la votación de la junta de propietarios tal cuestión y en caso de no obtener el consentimiento, haber procedido a impugnar dicho acuerdo por considerar que, a pesar de afectar a elementos comunes no entraña peligro no altera la configuración del edificio ni perjudica en el ejercicio de sus derechos. Sin embargo el demandante ha procedido a la **instalación** del **punto eléctrico**, a pesar de que parte de la misma transcurre por elementos comunes pretendiendo obviar el consentimiento de la Junta de Propietarios, amparándose en lo dispuesto en el ar1ículo 17.5 de la Ley de Propiedad Horizontal, cuando dicho precepto únicamente limita a la mera comunicación a la comunidad cuando la **instalación** del **punto eléctrico** se sitúe, exclusivamente, en la **plaza individual** de **garaje**.».

5.- El demandante formula recurso de apelación, que es estimado íntegramente por la Audiencia Provincial.

La Audiencia considera que el tenor literal y la finalidad a la que responde el art. 17.5 LPH evidencian que el demandante no precisaba autorización de la Comunidad para la **instalación** del **punto** de **recarga** de su **vehículo**. En este sentido, argumenta:

«La **instalación** y ubicación responde a criterios técnicos de funcionalidad, ahorro

de energía y sostenibilidad medioambiental del equipo instalado y, como afirma el recurrente, el artículo 17.5 de la Ley de Propiedad Horizontal carecería de sentido, si sólo autorizase aquellas **instalaciones** de **puntos** de **recarga** eléctrica **individuales**, que no tuviesen que transcurrir parcialmente por un elemento común, siendo prácticamente imposible la **instalación** de un **punto** de **recarga** eléctrica en una **plaza individual** de **garaje comunitario**, sin afección de elementos comunes.

Es clara la voluntad del legislador de facilitar la utilización de este tipo de

vehículos, de tal manera que la inexistencia de autorización no pueda suponer un freno para su adquisición, cuando como en este caso, ha existido una comunicación expresa de manera previa a la **instalación** y que se ha realizado como demuestra el actor con toda la documental que acompaña a la demanda se ha realizado por técnicos autorizados y conforme a la normativa eléctrica, contando con el debido certificado de **instalación** eléctrica de baja tensión.

Por tanto, del texto literal de dicho precepto resulta claro que el demandante no

necesitaba autorización de la Comunidad para la **instalación** del **punto** de **recarga** de su **vehículo**...»

6.- La Comunidad de Propietarios demandada interpone recurso de casación, que fundamenta en un único motivo.

SEGUNDO.- *Recurso de casación. Motivo único. Infracción de los arts. 3 , 7.1 , 9.1.a) y 17.5 LPH .*

1.- *Planteamiento del motivo*. Al amparo del art. 477.2.3º LEC, se denuncia que la sentencia recurrida infringe los arts. 3, 7.1, 9.1.a) y 17.5 de la Ley de propiedad Horizontal y la doctrina jurisprudencial contenida en la sentencia 18/2010, de 17 de febrero.

En el desarrollo del motivo se alega que la citada sentencia sostiene

que, dentro de lo que se denomina «estructura» del inmueble, se incluye todo lo que forma parte de la armadura de fábrica de la edificación, como los forjados, y la posibilidad de que cualquier propietario pueda realizar modificaciones en ella es contraria a la Ley de Propiedad Horizontal (arts. 7.1 y 12), y también al principio básico de la copropiedad, por lo que requiere la autorización unánime de la Junta de Propietarios.

Por tanto, si el demandante entendía que esas conexiones eran

necesarias e indispensable para la **instalación** del **punto eléctrico**, aunque se tratara de conducciones privativas, dado que conllevaba realizar perforaciones en el forjado y sujetarla al techo del **garaje**, necesitaba contar con la autorización expresa de la Comunidad, ya que supone una clara y patente alteración de elementos comunes que está expresamente prohibida por el art. 7.1 LPH.

2.- *Normativa vigente objeto de interpretación.*

La Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y

agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, añadió un nuevo apartado 3 al art. 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y modificó y renumeró el antiguo apartado 3 como 4.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

En concreto, el nuevo apartado 3 queda redactado del siguiente modo:

«3. El establecimiento o supresión de equipos o sistemas distintos de los

mencionados en el apartado anterior que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética o hídrica del inmueble, incluso cuando supongan la modificación del título constitutivo o de los estatutos, requerirá el voto favorable de las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación. Los acuerdos válidamente adoptados con arreglo a esta norma obligan a todos los propietarios.

»No obstante, si los equipos o sistemas tienen un aprovechamiento privativo, para

la adopción del acuerdo bastará el voto favorable de un tercio de los integrantes de la comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, aplicándose, en este caso, el sistema de repercusión de costes establecido en el apartado anterior.

»Si se tratara de instalar en el aparcamiento del edificio un **punto** de **recarga** de

vehículos eléctricos para uso privado, siempre que éste se ubicara en una **plaza individual** de **garaje**, sólo se requerirá la comunicación previa a la comunidad de que se procederá a su **instalación**. El coste de dicha **instalación** será asumido íntegramente por el o los interesados directos en la misma.».

Poco después, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, modificó y dotó de autonomía propia a este último párrafo 3.º, que pasó a ser el apartado 5 del mismo precepto, con la siguiente redacción, aplicable en la fecha de los hechos y que sigue vigente en la actualidad:

«La **instalación** de un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado

en el aparcamiento del edificio, siempre que éste se ubique en una **plaza individual** de **garaje**, sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad. El coste de dicha **instalación** y el consumo de electricidad correspondiente serán asumidos íntegramente por el o los interesados directos en la misma».

3.- *Decisión de la Sala. Art. 17.5 LPH . La **instalación** de un **punto** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado en el aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que se ubique en una **plaza individual** de **garaje**, solo precisa la comunicación previa a la Comunidad.*

Es sabido que el art. 17 LPH establece las reglas por las que se han

de adoptar los acuerdos para decidir los asuntos de interés de la Comunidad en atención a su naturaleza (**instalación** de infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación; realización de obras o establecimiento de nuevos servicios con la finalidad de supresión de barreras arquitectónicas; realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética; establecimiento o supresión de los servicios de portería, conserjería, vigilancia u otros comunes de interés general; **instalación** de **puntos** de **recarga** de **vehículos eléctricos** para uso privado en el aparcamiento del edificio; acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo o en los estatutos; y uso de los pisos para alquiler turístico, entre otros), con el establecimiento de las mayorías precisas para la toma de dichos acuerdos.

La cuestión controvertida, que constituye el objeto de este proceso

y del recurso de casación, consiste en determinar si la expresión normativa empleada en el art. 17.5 LPH acerca de que la **instalación** del **punto** de **recarga** «sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad», implica que dicha comunicación faculta para que pueda llevarse a cabo la **instalación** sin más requisitos, afecte o no a elementos comunes, o, si, por el contrario, una decisión de tal clase constituye un acto jurídico contra *legem*, impugnable por la vía del art. 18 LPH, porque, con arreglo a la interpretación por la que opta la sentencia de primera instancia, la mencionada expresión no exime de la necesidad de recabar la autorización de la Comunidad en la medida que la **instalación** altere o afecte a elementos comunes, conforme al art. 7.1 LPH.

En otras palabras, se trata de dilucidar si la redacción del art. 17.5 LPH condiciona la **instalación** de un **punto** de **recarga** en una **plaza individual**, en el caso de que incida en elementos comunes, sean por naturaleza (aquellos que son imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales y no pueden ser desafectados, como forjado, fachada, muros de carga, pilares, vigas, cubiertas, portal escaleras, ascensor...) o por destino o conveniencia (cuando así se acuerde en el título constitutivo o en los estatutos, para un mejor disfrute de los elementos privativos, como sucede con la azotea, terrazas...), a la autorización de la Comunidad o basta la mera comunicación previa.

Como recuerdan las sentencias 1232/2024 y 1233/2024, ambas de 3 de octubre, de conformidad con lo dispuesto en el art. 3.1 del Código Civil, la interpretación de las normas jurídicas deberá llevarse a efecto «según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos, y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas». Es decir, conforme a los tradicionales criterios literal, sistemático, histórico, sociológico y teleológico, que no conforman un numerus clausus que vede la posibilidad de acudir a otros criterios interpretativos.

El precepto otorga preeminencia al espíritu y finalidad pretendida por la norma -«atendiendo fundamentalmente al...»-, que se identifica con la *ratio* o razón de ser que la justifica, lo que conduce a que el intérprete no deba detenerse en la mera exégesis gramatical, sino prestar atención a los otros criterios del art. 3.1 del CC, entre los que destaca la prevalencia del teleológico o fin de la norma; es decir, el «por qué» y «para qué» fue dictada.

La sentencia de esta sala 149/1983, de 15 de marzo, con cita de otras anteriores, ya declaró al respecto que:

«[...] la interpretación de los preceptos positivos -sentencia de veinticuatro de

enero de mil novecientos setenta- debe ser obtenida, como proclama la sentencia de catorce de octubre de mil novecientos sesenta y cinco, no sólo de la letra estricta del texto, sino teniendo en cuenta su sentido lógico- que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley ...».

Asimismo, la sentencia 519/1991, de 2 de julio, enseña que el espíritu y finalidad de la norma no son:

«[...] un mero elemento de interpretación, sino la clave fundamental para orientar

aquélla; de antiguo ha sentado la doctrina de esta Sala la insuficiencia del criterio literal en la interpretación de la norma jurídica y así dice la sentencia de 23 de marzo de 1950 "que si bien en materia de interpretación de las normas legales es preciso partir de la literalidad de su texto, no puede menos de tenerse en cuenta el valor del resultado, a fin de que tal interpretación conduzca a una consecuencia racional en el orden lógico».

En particular, a estos efectos de determinar la finalidad pretendida

por las leyes, la jurisprudencia suele acudir a sus preámbulos o exposiciones de motivos en tanto en cuanto constituyen un instrumento privilegiado para desvelar la razón de ser de su regulación normativa (SSTS 205/2001, de 27 de febrero; 877/2024, de 19 de junio; 929/2024, de 1 de julio y 1015/2024, de 17 de julio, y 1232/2024 y 1233/2024, entre otras muchas).

Si examinamos el apartado III del preámbulo de la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, que introdujo la previsión analizada, la modificación se justifica en la conveniencia de facilitar la adopción de acuerdos para realizar obras e instalar sistemas que mejoren la eficiencia energética, reduzcan el coste y contribuyan a la sostenibilidad. Así, explica:

«el artículo tercero modifica la Ley de Propiedad Horizontal para facilitar que las

comunidades de propietarios puedan adoptar acuerdos para la realización de obras y la **instalación** de equipos o sistemas que tengan por finalidad mejorar la eficiencia energética del edificio, lo que permitirá a los hogares españoles reducir el coste de la factura energética y contribuirá a combatir el cambio climático. Este objetivo inspira también el régimen aplicable a la **instalación** de **puntos** de **recarga** de **vehículos eléctricos** en los aparcamientos de los edificios.».

El preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se pronuncia en análogos términos, si bien de forma más ambiciosa, en línea con la finalidad pretendida por la Directiva 2010/31/UE. Entre los objetivos pretendidos cita:

«En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto

en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.

»Para ello, además de los contenidos propios de la nueva Ley, cuya función

estriba básicamente en llenar los vacíos legales existentes, resulta necesario afrontar la modificación de las siguientes normas actualmente en vigor, tanto para eliminar aquellos obstáculos que impiden hoy alcanzar los objetivos propuestos, como para adaptar los existentes a los nuevos: [...] y la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

»Los tres objetivos señalados en los párrafos anteriores se alinean con la Directiva 2010/31/UE, en la medida en que la presente Ley persigue promover la eficiencia energética y atender a los desafíos provocados por el cambio climático. Para ello, se reconoce la oportunidad que ofrece la transformación del modelo productivo

hacia parámetros de sostenibilidad ambiental, social y económica, con la creación de empleos vinculados con el medio ambiente, los llamados empleos verdes, en concreto, aquellos vinculados con las energías renovables y las políticas de rehabilitación y ahorro energético.».

Y a continuación, el preámbulo se refiere expresamente a las

modificaciones efectuadas en la Ley de Propiedad Horizontal, que liga a la consecución de los mencionados objetivos:

«Las disposiciones finales regulan otros aspectos de la Ley de indudable

relevancia. Entre ellos, las modificaciones que se introducen sobre otras leyes y un real decreto, hoy vigentes, con el objetivo de coadyuvar a la consecución de los objetivos perseguidos, como ocurre específicamente, con [...] la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal. [...]

»La disposición final primera contiene modificaciones sobre la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, con el objeto de evitar que los actuales regímenes de mayorías establecidos impidan la realización de las actuaciones previstas en la nueva Ley. No se puede hacer depender algunos de sus más importantes efectos de que las comunidades de propietarios adopten dicha decisión por unanimidad o por mayorías muy cualificadas, máxime cuando van a incluir obras que, aunque afecten al título constitutivo o a los estatutos, en realidad competen a la Administración actuante autorizar o, en algunos casos, exigir.».

En definitiva, el espíritu y finalidad de la norma propician la

interpretación de que, para realizar la **instalación** de un **punto** de **recarga**, basta la mera comunicación a la Comunidad, con independencia de que pueda afectar tangencialmente a elementos comunes, como ocurre al fijar el cableado al techo del **garaje**. La voluntad del legislador es facilitar la ejecución de obras o infraestructuras, la implantación de sistemas y la **instalación** de nuevos servicios que contribuyan a la consecución de los objetivos de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, incluida la mayor eficiencia, el ahorro energético y la lucha contra la pobreza energética, es decir, a análogos propósitos a los que se orienta la progresiva sustitución de los **vehículos** de combustión interna por los **vehículos eléctricos**, cuya implantación se pretende fomentar facilitando la posibilidad de recargar la batería en el propio aparcamiento.

Desde la perspectiva semántica o gramatical, la expresión legal «solo requerirá la comunicación previa a la comunidad», tampoco deja margen a posibles elucubraciones. El precepto no dice nada acerca de la existencia o de la posible afectación de elementos comunes como consecuencia de la **instalación** del **punto** de **recarga**, no hace distinción en función de si el cableado discurre o se apoya en dichos elementos, ni establece excepciones de ninguna clase, sino que se limita a ordenar, con carácter general, que, en caso de que se instale un **punto** de **recarga** para **vehículos eléctricos** en una **plaza** de **garaje individual**, es suficiente con que se comunique previamente a la Comunidad, por lo que cabe inferir que se trata de una actuación que, en todo caso y salvo que se aprecie una afectación innecesaria o desproporcionada en elementos comunes o entrañe un perjuicio para los demás copropietarios, no precisa de otra autorización que la que pueda corresponder a la Administración competente.

Por otra parte, esta conclusión se refuerza si atendemos al **punto** de

vista sistemático o contextual **.** La lectura del art. 17 LPH pone de relieve que los apartados 1 a 4, 6, 7 y 12 prevén expresamente la mayoría que exige cada acuerdo en función de su contenido y efectos, mientras que en el apartado 5 se omite cualquier referencia al respecto, lo cual solo se explica sobre la base de que se ha querido excluir la necesidad del acuerdo. Asimismo, la reforma operada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, al individualizar el párrafo 3.º del entonces apartado 3 y dotarle de autonomía propia, se justifica por la intención de evitar cualquier intento de asimilar esta concreta actuación a la prevista en los dos párrafos anteriores, que sí están sujetos al previo acuerdo de la Comunidad.

Finalmente, la lógica jurídica conduce al mismo **punto**. Se trata de

una **instalación** a realizar en un aparcamiento de un edificio en régimen de propiedad horizontal, esto es, en un espacio común, diáfano, en el que se accede a las concretas **plazas** de estacionamiento, delimitadas por líneas pintadas en el suelo, a través de carriles o calles, lo que significa que cada **plaza** linda con otra, con un carril o con la pared. Si tenemos en cuenta que el forjado (suelo y techo) y las paredes son elementos comunes y que la **instalación** de **recarga** exige un suministro **eléctrico**, que únicamente puede obtenerse a través de la oportuna conducción, es obvio que la misma deberá discurrir forzosamente por tales elementos. Dicho de otra manera, el legislador tuvo que representarse forzosamente que el cableado atravesaría elementos comunes. Si ello no obstante, introdujo esta norma sin aludir a dicha circunstancia ni al acuerdo de la Comunidad, es porque consideró que esta particular actuación quedaba excluida o al margen de las facultades de decisión de la Comunidad, que no podía oponerse a la práctica de la **instalación**, a salvo los supuestos antes mencionados.

La interpretación de la norma que hace la Audiencia se limita a declarar el alcance y significado de tal precepto, bajo los criterios hermenéuticos antes expuestos, por lo que es conforme a derecho. Al no discutirse que precedió la preceptiva comunicación, que la **instalación** se ha hecho en una **plaza** privativa y que la afectación de los elementos comunes se limita a la sujeción del cableado al techo del aparcamiento, el recurso de casación no debe ser estimado.

TERCERO.- *Costas y depósito.*

1.- Procede imponer las costas procesales del recurso de casación a la parte recurrente, al ser desestimado(art. 398 LEC).

2.- Acordamos la pérdida del depósito constituido recurrir (disposición adicional 15, apartado 9, LOPJ).

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandada Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 , representada por el procurador D. Antonio Lloret Espí, contra la sentencia núm. 378/2020, de 30 de septiembre, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, en el rollo de apelación núm. 97/2020.

2.º- Imponer a la recurrente las costas procesales del recurso interpuesto, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ