

Acuerdo comunitario para la instalación de placas solares en el tejado

Publicado el 2023-03-30

CONSULTA

Se trata de una comunidad de casas individuales, cada una con su propio tejado. Están situadas en "terraza", por lo que las superiores pueden ver el tejado de las inferiores.

Un propietario de la vivienda superior (donde nadie puede verlo a no ser que sea desde la montaña o el aire) ha puesto placas fotovoltaicas en su tejado sin pedir permiso a nadie. Ahora una propietaria de la zona intermedia-baja solicita poner lo mismo en su tejado. Hay vecinos que no quieren ver placas fotovoltaicas en la vista desde su casa.

Mi pregunta: ¿Se puede impedir a esta propietaria poner las placas fotovoltaicas? ¿O se puede aprobar con el 33% de votos a favor, que a su vez sean el 33% de las cuotas? ¿Es comparable este tipo de instalaciones a la instalación del punto de recarga de coche eléctrico, que no se puede impedir siempre que el propietario cumpla con todas las normas técnicas y se haga cargo de todos los gastos?

RESPUESTA

Quizás las siguientes respuestas puedan ilustrar tu consulta:

https://www.cafbal.com/es/servicios/consultas_asesorias/Instalacion-placas-solares-balcones-edificios

https://www.cafbal.com/es/servicios/consultas_asesorias/Instalacion-de-Placas-Solares-en-una-zona-comun

https://www.cafbal.com/es/servicios/consultas_asesorias/Instalacion-de-placas-solares-en-la-azotea-sin-permiso

La normativa sobre instalación de fuentes de energía renovable en el ámbito de la LPH es, a mi entender, nefasta. El Artículo 17 recoge hasta tres supuestos en los que se establecen tres criterios diferentes de mayorías: mayoría de 1/3 (apartado 1), mayoría simple (apartado 2) y mayoría 3/5 (apartado 3). Podríamos añadir un cuarto: la unanimidad del apartado 6.

No hay todavía jurisprudencia consolidada sobre este tema que interprete esta dispar normativa y concrete y aclare lo que el legislador no ha querido o no ha sabido concretar. De hecho en una reciente encuesta jurídica (febrero 2023) planteada a varios magistrados de Audiencias Provinciales por una conocida editorial jurídica especializada en temas de

propiedad horizontal se planteaba la siguiente pregunta:

Instalación de placas fotovoltaicas privativas en la azotea del edificio. Teniendo en cuenta que, en la mayoría de los supuestos, no habrá espacio para que todos los propietarios instalen la suya, ¿basta en este caso con el acuerdo del tercio de cuotas y propietarios como señala la regla 1ª del artículo 17 LPH o al cederse parte de un elemento común para uso privativo, se necesitaría el acuerdo unánime de la regla 6 del citado artículo 17?

Pues bien, de seis magistrados encuestados, dos indican que el acuerdo debe ser unánime; tres dicen que el acuerdo debe ser por mayoría de 1/3; el último dice que la comunidad debe decidir poner únicamente placas comunitarias.

Si estos magistrados no se ponen de acuerdo, entenderéis la dificultad que entraña para mí, humilde abogado asesor jurídico provisional de este Colegio, pronunciarme sobre este tema.

Dicho lo anterior, lo que sí puedo indicar en relación a tu consulta es que:

Sin perjuicio de que los estatutos establezcan otro criterio, los tejados de las casas son elementos comunes de la integra comunidad.

La instalación -privativos o comunes- de placas solares en estos tejados deben contar, en todo caso, con la autorización de la comunidad. El propietario que instaló sus placas en el terrado superior sin solicitar permiso lo hizo mal. Su instalación es ilegal.

El aprovechamiento de los tejados superiores, intermedios o de cualquier otro tipo, para la instalación de placas solares, deben contar con el acuerdo comunitario.

La mayoría necesaria para dichas instalaciones, podría ser la indicada de 1/3 (respuesta mayoritaria de la encuesta antes mencionada). No obstante si la instalación de placas altera de forma ostensible la estética del edificio (la colocación de placas solares sobre un tejado visible puede llegar a ser impactante) podríamos llegar a pensar en la necesidad de la unanimidad (que es la opción a mi entender más razonable y justa).

Creo que lo más conveniente sería que cada comunidad estableciera un reglamento de uso de los elementos comunes para la instalación de placas solares, de forma que hubiera un consenso sobre dónde ubicarlas y cómo repartir el espacio entre todos los copropietarios, de forma que en un futuro todos puedan tener acceso a instalaciones similares y no perjudicaran los derechos del resto de copropietarios.

Juan Romaguera

Abogado