

SERVICIO DE ASESORÍA

Placas solares de uso particular en terraza comunitaria

Publicado el 2023-04-04

CONSULTA

En Una Junta de propietarios se trató el siguiente punto:

"Solicitud propietario apto. XXX - Solicitar permiso a propietarios para cesión de espacio en cubierta para la instalación de placas solares de autoconsumo eléctrico"

Al tratarse este punto surgieron una serie de interpretaciones de la norma que me gustaría aclarar si es posible.

Para tener una visión mas clara del asunto , se trata de una comunidad de X viviendas finca de planta baja y tres alturas y cuya azotea es plana y practicable y es zona común y ningún propietario tiene derecho de uso de toda o parte de ella. Por otra parte tenemos que decir que esta azotea es suficientemente grande para poder instalar sistemas de placas solares de aprovechamiento privativo para cada una de las viviendas y para contador de la comunidad, es decir, que cada propietario podría instalar sus propias placas solares y nadie se quedaría sin espacio.

Como sabemos en el art.17.3. párrafo segundo establece que para arrendamiento (y aquí yo entiendo que también es para la cesión de uso) de elementos comunes que no tengan asignado un uso específico (azotea) se requerirá las tres quintas partes del total de propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación.

Por otra parte este artículo establece que para la instalación de sistemas o equipos de eficiencia energética de uso privativo bastará con el acuerdo de un tercio de los integrantes de la comunidad , que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación.

Y aquí surgen los dos puntos de vista:

1. Unos entienden que el propietario que quiere instalar placas solares en la azotea (elemento común) primero debe de ser autorizado por la comunidad para la cesión de una parte de la azotea y para esta autorización tendrá que obtener las tres quintas partes y después para la instalación de las placas solares de aprovechamiento solo para él, solo necesitará 1/3
2. El propietario que quiere instalar dichas placas solares para su uso y aprovechamiento privativo, entiende que la cesión de uso de una parte de azotea para la instalación de sus placas solares, como se solicita para la instalación de sistemas de eficiencia energética de

aprovechamiento privativo, solo necesita 1/3 de propietarios que ostenten 1/3 de los coeficientes.

¿Cual de estas interpretaciones es la válida?

RESPUESTA

Reproduzco la respuesta a una consulta similar que llevé a cabo el 28/3/2023 y que todavía no está incorporada a la web del Colegio.

"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. Prometo que en cuando haya una conferencia, se emitan informes contrastados o empiecen a dictarse sentencias en relación al tema de las placas solares, os intentaré informar.

Mientras tanto, esto es lo que puedo indicar"

Como hemos dicho antes, para que un comunero instale sus propias placas en la cubierta elemento común, tiene que haber acuerdo comunitario.

El caso a dilucidar es que mayoría requiere dicho acuerdo.

Si lo que la comunidad quiere acordar es como distribuir el espacio de la cubierta para que todos los copropietarios puedan instalar sus propias placas solares entiendo que el acuerdo podría ser el del artº 17.1 LPH de 1/3, con las limitaciones de que no serán repercutibles los gastos a aquellos copropietarios que no hayan votado favorablemente.

Si lo que la comunidad quiere acordar es la instalación de un sistema común de placas solares, bastara la mayoría simple del artº 17.2 LPH con la limitación de la cuantía de la instalación no supere las 12 mensualidades de gastos ordinarios descontadas las subvenciones.

Si lo que se quiere discutir es únicamente la autorización de un concreto copropietario para instalar sus placas privativas en un determinado espacio de la cubierta comunitaria entiendo que el quorum necesario es la unanimidad y si fuera en arrendamiento, una mayoría de 3/5. Todo ello dicho con las debidas precauciones habida cuenta la dificultad que entraña la interpretación del art.º 17 LPH en relación a las energías renovables.

Siento no poder concretar pero el tema es doctrinalmente disperso.

Juan Romaguera

Abogado