

## **COMUNICACIÓN**

*LAS OBRAS DE INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES EN LOS EDIFICIOS PARA EL ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIÓN: SU ALCANCE ECONÓMICO Y LEGAL.*

Pastor Álvarez, María del Carmen. e-mail: [carmen.pastor@upct.es](mailto:carmen.pastor@upct.es)

Universidad Politécnica de Cartagena

**Palabras clave:** Obras, Infraestructura común, Edificios, Telecomunicaciones

### **RESÚMEN**

Con la aparición de las nuevas tecnologías en el ámbito energético y de las telecomunicaciones se ha hecho necesario establecer y arbitrar los cauces más oportunos que permitan fomentar su incorporación lo mejor posible ante la nueva y creciente demanda social en estos servicios.

Especial consideración nos merecen aquellas nuevas tecnologías que afectan a los usuarios de los edificios de titularidad privada cuando las mismas se proyectan sobre las infraestructuras comunes de éstos, permitiendo, ante la actual oferta de servicios de esta naturaleza, que los nuevos operadores de telecomunicaciones no encuentren barreras de ningún tipo en su acceso e instalación, a la vez que se pretende evitar la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en dichas construcciones que afectarían de manera negativa a la estética de los mismos.

A través del presente trabajo pretendemos acercar al usuario de alguno de estos servicios a la situación económica y legal que para él supone el régimen de obras que en sentido material es necesario acometer en los edificios a tal efecto.

## **I. Introducción**

El derecho de propiedad de los distintos elementos privativos y comunes de los edificios ha determinado un especial régimen jurídico constituido básicamente por la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 8/1999, de 6 de Abril, que reforma en parte la anterior de 1960)<sup>1</sup>, la cual viene reconociendo dos clases de elementos en los edificios y, por consiguiente, dos tipos de derechos sobre los mismos:

a) Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos que tengan la condición de propiedad separada, por ser susceptibles de aprovechamiento independiente al tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, y respecto de los cuales cada propietario tiene un derecho singular y exclusivo, exento de toda idea de comunidad.

b) Los elementos, servicios o instalaciones comunes de los edificios, necesarios para el uso y disfrute del inmueble hasta la entrada al espacio privativo (el piso o local). Son de copropiedad o cotitularidad de todos los propietarios (por ejemplo: escaleras, patios, ascensores, patios, terrazas, instalaciones generales, etc.).

La peculiaridad de un régimen jurídico especial para esta situación se debe precisamente al hecho de que ambos tipos de propiedad (privativa y común) están tan unidas que la libre disposición del derecho singular y privativo sobre el piso o local lleva consigo la de los elementos, servicios o instalaciones comunes del edificio.

Cuando esta especial situación se traslada a situaciones y hechos concretos, observamos la complejidad y los problemas que se pueden derivar. Así, en la realización de cualquier tipo de obras en los edificios se plantea la doble posibilidad de que éstas puedan afectar tanto a los elementos privativos como a los elementos, servicios o instalaciones comunes de los edificios. Nosotros nos centraremos únicamente en éstas últimas. En este sentido, no sólo es necesario determinar el tipo de obra que se vaya a acometer, sino que además hay que tener presente que en la realización de cualquier tipo de obra, siempre y

---

<sup>1</sup> La regulación general de esta materia la constituye el Código Civil y su artículo 396.

cuando afecte a los elementos, servicios e instalaciones comunes se requiere el acuerdo previo de la Junta de Propietarios, como máximo órgano y centro de poder neurálgico de la Comunidad. Por tal motivo las reglas contenidas a tal efecto en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, dirigidas a regular los acuerdos de dicha Junta, han de ser cumplidas y observadas rigurosamente. Se sigue, pues, un sistema diferente para el caso de que las obras recaigan sobre los elementos privativos (piso o local), respecto de las cuales el propietario tiene plenas facultades para su realización, salvo las lógicas limitaciones que en todo caso se contienen en el artículo 7 de la Ley.

## **II. Clases de obras a realizar sobre los elementos o servicios comunes de los edificios**

Las clases o tipos de obras a realizar sobre los elementos, servicios o instalaciones comunes de los edificios<sup>2</sup> las podemos agrupar en tres bloques, siguiendo la terminología que la Ley de Propiedad Horizontal utiliza al respecto:

### **1.- Obras de reparación**

Son aquellas obras que, siendo necesarias, van dirigidas a reponer o poner remedio a una alteración o menoscabo sufrido en las cosas, ya sea a causa de su uso normal o por causas naturales. Son obras de realización obligatoria, de manera que cualquier propietario puede exigir las obras aunque luego sea la Junta de Propietarios la que tome el acuerdo en cuanto a la manera de llevarlas a cabo. Las obras de reparación a su vez pueden ser de carácter ordinario, extraordinario o urgente.

### **2.- Obras de sostenimiento y conservación**

Son obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, en el sentido de que reúna las debidas condiciones estructurales de

---

<sup>2</sup> Vid. en general PASTOR ÁLVAREZ, M.C.: *La realización de obras por la Comunidad en los elementos o servicios comunes del edificio*. Valencia 2001.

estanqueidad, habitabilidad y seguridad<sup>3</sup>. Son las destinadas a mantener el edificio y las cosas o elementos comunes en perfecto estado de servir al uso y funcionamiento de la Comunidad de Propietarios evitando que se pierdan o deterioren. La realización de este tipo de obras se configura como una “obligación legal”, que ha de asumir dicha Comunidad, expresado legalmente en el artículo 10-1º de la Ley de Propiedad Horizontal, y que claramente le diferencia de cualquier otro tipo de obras que se puedan realizar en los edificios.

### **3.- Obras de innovación o de nueva instalación**

No existe un concepto claro y definitivo de lo que se puede calificar o conceptuar como obras de nueva instalación o de innovación<sup>4</sup>. Se vienen identificando con las obras de

---

<sup>3</sup> Son “condiciones de estanqueidad”, todas aquellas que sean necesarias para cerrar los diferentes estancos, estructuras o instalaciones, de modo que se impida la filtración de fluidos a través de los mismos. Éstas deben conectarse con las condiciones de salubridad que contemplan las normas urbanísticas, en atención a las cuales los propietarios están obligados a cuidar del buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación o iluminación, etc., manteniendo limpios tanto el edificio como sus espacios libres.

Son “condiciones de habitabilidad”, por un lado, aquellas relativas al acceso y movilidad de las personas, de forma que se garantice la adecuada accesibilidad al edificio y a cada una de sus piezas o dependencias (portal, rellanos, ascensores, distribuidores, etc.); así como las condiciones de conservación de las diferentes dotaciones de servicio con las que cuente el inmueble (abastecimiento de agua potable, calefacción, servicios eléctricos, etc.).

Son “condiciones de seguridad”, todas aquellas actuaciones que tienden a prevenir daños personales o materiales que puedan derivarse de incendios, descargas atmosféricas o caídas, de los efectos de la corrosión o agentes agresores. Actuaciones que conllevarían a su vez la obligación de conservar los materiales de revestimiento de fachadas, cubiertas, cerramientos, etc., evitando así el riesgo de derribos, caídas o desprendimientos.

<sup>4</sup> Sirva como ejemplo la definiciones de las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de Enero de 1984 y 14 de Julio de 1992 dan un concepto al respecto. La primera establece: “...Habrà de comprenderse en tal concepto de innovación toda obra que lleve aparejado un cambio en la traza o forma del edificio y, por lo tanto, las modificaciones de la configuración de la fachada, alterando su aspecto externo, aunque no sea dañada la estructura o solidez de la construcción”. La segunda Sentencia, se inclina por un concepto de carácter descriptivo: “Entre las innovaciones y a efectos de su mejor delimitación y aplicación en el desenvolvimiento de este especial régimen de propiedad, sea conveniente apuntar a título de posibles manifestaciones o formas de las mismas y con carácter enumerativo, entre innovaciones simplemente convenientes o necesarias, que originan alteración o cambio en los elementos comunes; e innovaciones de lujo, calificaciones éstas cuya delimitación depende en cada caso concreto de las circunstancias concurrentes. Es pues evidente y así manifiestan los autores aun cuando ello no haya llegado hasta el presente momento a este Tribunal, que los conceptos de necesidad y utilidad pueden perfectamente coincidir cuando de innovaciones se trata, lo que autoriza a que partiendo de la delimitación conceptual que se ha dejado apuntada pueda llegarse, en este caso y a título simplemente indicativo, a considerar que merecen el calificativo de innovaciones, las producidas por aquellas obras que, alterando bien de hecho o de derecho la situación preexistente del inmueble, van dirigidas a lograr su mejora como tal, a la vez que proporcionar un más cómodo uso y disfrute del mismo por parte de todos los propietarios de sus pisos o locales”.

mejora (tanto las útiles como las de lujo)<sup>5</sup>, es decir, aquellas que generan paralelamente una plusvalía en el inmueble al incrementar cualitativa o cuantitativamente las condiciones de habitabilidad del edificio<sup>6</sup>, o las posibilidades de goce y capacidad del mismo o su aspecto accidental para mejor recreo y comodidad de las personas.

Son obras que están destinadas a mejorar la habitabilidad del inmueble en términos de su utilidad o en función de la comodidad proporcionada por las cosas comunes del mismo<sup>7</sup>, debiendo deslindarse claramente de aquellas otras destinadas a mantener el edificio y las cosas comunes en perfecto estado de uso y funcionamiento (las obras de sostenimiento y conservación del artículo 10-1º); básicamente porque las de innovación son de carácter “voluntario”, mientras que éstas son de carácter “necesario”.

La formulación legal que aparece en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal nos lleva a dividir este tipo de obras en dos grupos:

a) Obras de innovación requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble: aquellas cuya exigibilidad se fundamenta en el mantenimiento de la *“naturaleza y características del inmueble”*, con un régimen similar a las obras de sostenimiento y conservación, reguladas en el artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal.

---

<sup>5</sup> En este sentido lo entienden la mayor parte de los autores, entre otros, VATTIER FUENZALIDA, C.: “Tipología de las innovaciones en las cosas comunes en la disciplina positiva de la Propiedad Horizontal”, Revista General de Legislación y Jurisprudencia/1976, T.241, pág. 251; VENTURA-TRAVERSE Y GONZÁLEZ, A.: *Derecho de Propiedad Horizontal*. Barcelona 1992, pág. 325. En sentido similar al hablar de un concepto unitario de innovaciones MORO ALMARAZ, M.J.: “Oposición abusiva en la adopción de acuerdos para los que la Ley de Propiedad Horizontal exige unanimidad (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Julio de 1992)”, Revista del Poder Judicial/1993, nº 29, págs. 138 y ss. Por el contrario FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M.: *Código de Propiedad Horizontal*, Madrid 1997, pág. 978, las distingue, y entiende las innovaciones como aquellas que alteran la situación preexistente de la cosa, sea como estado de hecho o de derecho, mientras que las mejoras son aquellas que proporcionan un mayor valor al edificio, bien acrecentando su utilidad, posibilidades de goce y capacidad de rendimiento, bien perfeccionándolo en su aspecto accidental para mayor recreo y comodidad de las personas.

<sup>6</sup> Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 17 de Enero de 1995.

<sup>7</sup> Cfr. PONS GONZÁLEZ y DEL ARCO TORRES: *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal*. Granada 1995, pág. 174; y DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: *La Reforma de la Propiedad Horizontal*. Valladolid 1999, pág. 243.

b) Obras de innovación no requeridas para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble: en este supuesto nos hallamos ante las verdaderas obras de mejora o de lujo. Serían aquellas innovaciones que no siendo exigibles o no necesarias para la conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, ni contribuyendo a aumentar su productividad en relación con el gasto que conllevan, se dirigen al embellecimiento y ornato del edificio o al mayor recreo y comodidad de los copropietarios.

En este tipo de obras de innovación se incluyen las obras de instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación para cuya realización se precisará que la Junta de Propietarios así lo acuerde, a tenor del régimen previsto para todos los acuerdos de la misma en el artículo 17, con la mayoría que corresponda según la trascendencia y tipo de obra a realizar: la unanimidad (artículo 17-1º, apartado 1), la mayoría cualificada o simple requerida (artículo 17-1º, apartados 2 y 3), y el supuesto que nos va a ocupar amparado por el artículo 17-2º, que son las obras de instalación de infraestructuras comunes para el acceso a servicios de telecomunicaciones o suministros energéticos, en cuyo caso se exigirá el acuerdo a favor de un tercio de propietarios que a su vez representen un tercio de sus cuotas de participación, tal y como analizaremos a continuación.

### **III. Las obras de instalación de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicación en los edificios**

#### **1.- Su tratamiento legal**

Existen numerosas normas que directa o indirectamente se refieren al acceso a los nuevos servicios de telecomunicación, pero dado que no pretendemos recoger con exhaustividad toda la regulación legal en la materia<sup>8</sup>, nos referiremos al marco legal más relevante, y circunscrito al ámbito de los edificios en régimen de Propiedad Horizontal.

---

<sup>8</sup> Entre las normas legales más destacadas, que vienen a completar la regulación jurídica de este tipo de instalaciones ya existente, podemos citar las siguientes:

a) En relación a antenas de radioaficionados, la Ley 19/1983, de 16 de Noviembre, por la que se regula el derecho a instalar en el exterior de los inmuebles las antenas de las estaciones radioeléctricas de aficionados (debiendo en esta materia deber tener en cuenta también el Real Decreto 2623/1986, de 21 de

Se trata de un supuesto de nueva inclusión en la actual Ley de Reforma de la Propiedad Horizontal (Ley 8/1999, de 6 de Abril) con objeto de fomentar la incorporación de las nuevas tecnologías recientemente aparecidas en el ámbito energético y de la telecomunicación en los edificios y Comunidades de Propietarios sometidos a esta Ley.

Dicha Ley además se refiere expresamente (en el artículo 17-2º), como la norma particular en la materia al Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de Febrero<sup>9</sup>, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación<sup>10</sup>, así como el Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero<sup>11</sup>, por el que se

---

Noviembre, por el que se regulan las instalaciones de antenas de estaciones radioeléctricas de aficionados; la Orden de 21 de Marzo de 1986 por la que se aprueba el Reglamento de Estaciones de Aficionado, y las modificaciones o precisiones a la misma por Orden de 18 de Marzo de 1988, Resolución de 6 de Marzo de 1990, Orden de 13 de Enero de 1995, Resolución de 5 de Febrero de 1996 y Orden de 1 de Abril de 1998).

b) En relación a los servicios de telecomunicaciones por cable, el Decreto 1306/1974, de 2 de Mayo, que regula la instalación en inmuebles de sistemas de distribución de la señal de televisión por cable, y el Real Decreto 2066/1996, de 13 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de telecomunicaciones por cable. Además de la Ley 31/1987, de 18 de Diciembre, de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ley 11/1998, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones.

c) En relación a los servicios de telecomunicación vía satélite, el Real Decreto 136/1997, de 31 de Enero, modificado por Real Decreto 1912/1997, de 19 de Diciembre, que aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Satélite.

d) En relación a otros servicios, el Real Decreto 448/1988, de 22 de Abril, por el que se regula la difusión de películas cinematográficas y otras obras audiovisuales recogidas en soporte videográfico.

<sup>9</sup> Norma que ha venido a sustituir a la Ley 49/1988, de 23 de Julio, sobre Antenas Colectivas, quedando ésta expresamente derogada en el Real Decreto-Ley en su Disposición Derogatoria Única. Y como dice la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley de 1998: *“Las tecnologías disponibles actualmente han ampliado notablemente la oferta de programas de televisión y radiodifusión sonora y de otros servicios de telecomunicación, siendo preciso instrumentar medios para que los propietarios de pisos o locales sujetos al régimen de propiedad horizontal y los arrendatarios de todo o parte de un edificio puedan acceder a estas ofertas, evitando la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las nuevas construcciones, que afectarían negativamente a la estética de las mismas. Por otro lado, se hace necesario facilitar, en el seno de las comunidades de propietarios, los mecanismos legales para la implantación de estos sistemas que permitan la prestación de los nuevos servicios y la introducción de las nuevas tecnologías”*.

<sup>10</sup> Cuyo artículo 2 define como infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicación la que exista o se instale en los edificios para cumplir como mínimo las siguientes funciones: a) la captación y la adaptación de las señales de radiodifusión sonora y televisión terrenal, y su distribución hasta puntos de conexión situados en las distintas viviendas o locales del edificio, y la distribución de las señales de televisión y radiodifusión sonora por satélite hasta los citados puntos de conexión. Las señales de radiodifusión sonora y de televisión terrenal susceptibles de ser captadas, adaptadas y distribuidas, serán las difundidas, dentro del ámbito territorial correspondiente, por las entidades habilitadas. b) Proporcionar acceso al servicio telefónico básico y al servicio de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria para permitir la conexión de las distintas viviendas o locales del edificio a las redes de los operadores habilitados.

<sup>11</sup> El artículo 5-1º de dicho Real Decreto previene un tipo de instalación específica en edificios o inmuebles Tipo A, definidas como instalaciones destinadas a la captación y distribución de señales de radiodifusión sonora y televisión, la distribución de señales de telecomunicaciones por cable, sistemas de videoportería o sistemas de control de accesos, todos ellos realizados en edificios o inmuebles. Si se tratase de

aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (Reglamento aplicable a los inmuebles comprendidos en el artículo 2 del Real Decreto-Ley de 1998), que desarrolla los conceptos técnicos definidos por el Real Decreto-Ley de 1998. A este conjunto normativo debemos añadir la Orden de 26 de Octubre de 1999, mediante la cual se desarrolla el Reglamento anteriormente mencionado (en concreto el artículo 5-1º, relativo a las instalaciones Tipo A: “*Infraestructuras de telecomunicación en edificios o inmuebles*”) , y la Orden de 9 de Marzo de 2000 por la que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley 11/1999, de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones, en lo relativo al uso del dominio público radioeléctrico.

Igualmente se encuentran presentes este tipo de obras en la nueva Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de Noviembre), en el Capítulo dedicado a las “Exigencias técnicas y administrativas de la edificación”. Con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente, los edificios deberán proyectarse, construirse, mantenerse y conservarse de tal forma que se satisfagan determinados requisitos; y uno de ellos es precisamente el del acceso a los servicios de telecomunicaciones, que aparecen ubicados dentro de los denominados “requisitos básicos de la edificación”, en concreto los relativos a su funcionalidad, en los términos siguientes: “*Acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información de acuerdo con lo establecido en su normativa específica*” (artículo 3-1, apartado a.3).

Se trata de conjuntos normativos cuya finalidad es únicamente establecer el marco jurídico que garantice a los copropietarios de los edificios en régimen de Propiedad Horizontal y, en su caso, a los arrendatarios, el acceso a los servicios de telecomunicación mediante instalación, conexión o adaptación de las existentes, como son la televisión por

---

infraestructuras comunes de telecomunicaciones se ejecutarán de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 279/1999, de 22 de Febrero.



satélite y telecomunicaciones por cable<sup>12</sup>, y evitar la proliferación de sistemas individuales y cableados exteriores en las construcciones que afectarían de manera negativa en la estética de las mismas.

Dado que el régimen jurídico de este tipo de obras se peculiariza<sup>13</sup> precisamente por su realización en los elementos o servicios comunes del edificio, el propio Real Decreto-Ley de 1998 (al que la Ley de Propiedad Horizontal se remite expresamente) ha establecido toda una regulación particular de los puntos más conflictivos que puede presentar el establecimiento de estas infraestructuras comunes, entre otros:

1) El concepto de infraestructura común de acceso a servicios de telecomunicaciones, a través de la enumeración de funciones mínimas que con ellas se pretende conseguir en su instalación en edificios (artículo 1-2º): por una lado, facilitar el acceso lo más amplio posible a servicios de telecomunicación ante la actual oferta de servicios de esta naturaleza, y de otro lado, permitir que los nuevos operadores de telecomunicaciones no encuentren barreras de acceso que deriven de la existencia de infraestructuras previas que sean titularidad y monopolio del operador histórico.

2) La instalación obligatoria de las infraestructuras en edificios de nueva construcción (artículo 3), pues en los edificios ya construidos (artículo 4) la Comunidad que decida instalar una infraestructura común o adaptar una ya existente deberá notificarlo por escrito a los propietarios con dos meses de antelación aunque el acuerdo no vinculará a los que no hayan votado a favor, y en todo caso será obligatoria (artículo 6) cuando el número de antenas instaladas sea superior a un tercio del número de viviendas y locales (su coste se satisfará por los que eran propietarios de antenas individuales, sin perjuicio de que

---

<sup>12</sup> Cfr. CARRASCO PERERA, A. y CORDERO LOBATO, E.: “Telecomunicaciones y Derecho inmobiliario”, en *Comentarios a la Ley General de Telecomunicaciones* (Dir. ARPÓN DE MENDÍVIL Y CARRASCO PERERA). 1999, págs. 787 y ss.; GARCÍA DE ENTERRÍA, E., DE LA QUADRA-SALCEDO, T. (coord.) y otros: *Comentarios a la Ley General de Telecomunicaciones (Ley 11/1998, de 24 de Abril)*. 1999; y CARRASCO PERERA, A.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*. Pamplona 1999, págs. 516 y ss.

<sup>13</sup> Dicho Real Decreto ha sido modificado expresamente en su artículo 2, apartado a), por la Ley de Ordenación de la Edificación, cuya Disposición Adicional Sexta le ha dado una nueva redacción al precepto en el sentido siguiente: “a) A todos los edificios y conjuntos inmobiliarios en los que exista continuidad en la edificación, de uso residencial o no y sean o no de nueva construcción, que estén acogidos, o deban acogerse, al régimen de propiedad horizontal regulado por la Ley 49/1960, de 21 de Julio, de Propiedad Horizontal, modificada por la Ley 8/1999, de 6 de Abril”.

si se beneficia otro propietario deba también participar en su coste) y cuando la Administración competente prohíba la instalación de antenas individuales (el coste se satisfará por quienes deseen la recepción de los servicios de telecomunicaciones, sin perjuicio de repercutirlo sobre aquellos que solicitasen servirse de ella).

3) La consideración de la infraestructura como elemento común (artículo 7).

4) El reconocimiento tanto a los copropietarios como a los arrendatarios (bajo ciertas condiciones) del derecho individual de acceso a los servicios diferentes de los enunciados en el artículo 1-2º, así como el de instalar infraestructura común a su costa en caso de que ésta no exista (artículo 9) bajo ciertas condiciones, etc.

Estamos ante una norma que completa y complementa, e incluso con algunas discrepancias, a la Ley de Propiedad Horizontal e incide, aunque en menor medida, en la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>14</sup>; sin que por ello deba ser calificada como una norma de estricta Propiedad Horizontal. Desde esta perspectiva, resulta evidente que el Real Decreto-Ley tiene una mayor proyección.

## **2.- El acuerdo de su instalación por la Junta de Propietarios del edificio**

El artículo 17-2º de la Ley de Propiedad Horizontal regula expresamente la posibilidad de acometer este tipo de obras en el inmueble si se adopta el acuerdo en la Junta de Propietarios, a petición de cualquiera de ellos (no se podrá solicitar por el arrendatario; el precepto es claro en este punto), por un tercio de los integrantes de la Comunidad que representen, a su vez, un tercio de las cuotas de participación, y en tanto las características de la finca no impidan dichas instalaciones ni menoscaben de forma sustancial otros elementos comunes. El alcance real de la norma al exigir el voto a favor de un tercio ha de entenderse como porcentaje suficiente para que dichos propietarios puedan realizar la instalación de infraestructura común a su costa, pero si el acuerdo se toma con porcentajes

---

<sup>14</sup> La Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 22, considera estas obras de infraestructura como obra de mejora, a efectos de dicha Ley, con la posibilidad de repercutir el coste en el arrendatario, vía artículo 19 de dicha Ley, así como la aplicación del artículo 21 relativo a los gastos de conservación, cuyos gastos deberá asumir si fue él el que solicitó la instalación.

más amplios o incluso por unanimidad, entonces dicho acuerdo será obligatorio y vinculante para todos y no podrán quedar exonerados del pago.

No obstante, y a diferencia de los acuerdos sobre otros tipos de obras como las que vienen referidas en el artículo 17-1º, el acuerdo en este caso no obliga a aquellos propietarios que no hayan votado a favor del mismo o se hallasen ausentes<sup>15</sup>, no pudiendo, en consecuencia, repercutirse el coste de tales obras en los mismos. El artículo 17-2º, apartado 2) expresamente dice: *“La Comunidad no podrá repercutir el coste de la instalación o adaptación de dichas infraestructuras comunes, ni los derivados de su conservación y mantenimiento posterior, sobre aquellos propietarios que no hubieren votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo”*. El coste de la obra sólo gravará a aquellos que hayan votado a favor de dichas ellas expresamente, con un planteamiento legal muy similar al que se prevé en el artículo 11-2º respecto a las obras de innovación no exigibles, en general.

### **3.- El coste de la obra de instalación y el sujeto obligado al pago**

Una vez acordada por la Junta de Propietarios la realización de la obra, habrá que determinar a quién repercutir el coste de la misma. La solución legislativa, a la vez que despeja las posibles dudas que puedan suscitarse, completa el sistema y régimen de contribución a los gastos generales que la propia Ley prevé en el artículo 9-1º, apuntando como principal sujeto obligado a dicho pago al propietario del piso o local<sup>16</sup>, que hubiese votado expresamente en la Junta a favor del acuerdo (artículo 17-2º de la Ley de Propiedad

---

<sup>15</sup> Lo que desde luego carece de sentido en relación a los propietarios ausentes y notificados al respecto es que su silencio funcione como manifestación de voluntad en los acuerdos que implican modificación del Título Constitutivo y no en el presente caso, en que se exige una mayoría inferior (vid. en este sentido DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 337).

<sup>16</sup> DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 253, entiende que esta obligación legal se configura como una obligación *propter rem*, que por lo tanto es inherente a la titularidad del piso o local. Así, su cumplimiento será exigible a quien sea propietario en el momento en que se reclame el pago, con independencia de su voluntad de asumir o no tal obligación, o de que conociera o desconociera el acuerdo adoptado en cuanto a las innovaciones a que se refiere dicho precepto; también GUILARTE, V.: *La Reforma de la Propiedad Horizontal*. Valladolid 1999, pág. 145, quien igualmente la configura como obligación *propter rem*, pero sin que lleve aparejado privilegio inmobiliario alguno. Para LOSCERTALES, D.: *Propiedad Horizontal*. Madrid 1999, pág. 167, la solución de este precepto constituye un gran acierto, teniendo en cuenta que es el nuevo titular o adquirente el que se va a beneficiar de las mejoras o innovaciones.

Horizontal). De este modo, los propietarios que se abstuvieron o votaron en blanco no quedan obligados al pago, y tampoco los ausentes a los que se les hubiese comunicado el acuerdo y no hubiesen manifestado expresamente su oposición.

El precepto ha pretendido solucionar el problema del sujeto obligado al pago, pero lo ha hecho sólo en parte, al no haber previsto la solución a dos situaciones perfectamente previsibles y posibles:

a)¿Qué ocurre con las derramas por el coste de la obra cuyo pago se vaya a diferir en el tiempo, se produzca un cambio de titularidad del piso o local, y el pago de las derramas anteriores ha quedado insatisfecho?, ¿debe pagarlas el anterior propietario o debe asumirlas el actual adquirente?. Tratándose de gastos generales, la solución la parece hallarse en el apartado 3º del artículo 9-1º, apartado e) al regular las obligaciones del propietario: *“El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el registro de la propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación”*; completándose con el apartado 4º y con el párrafo 1º, apartado i) del mismo precepto, y además con el artículo 21 que establece el procedimiento judicial en el caso de que no se cumpla con la obligación prevista en el artículo 9-1º, apartado e)<sup>17</sup>.

---

<sup>17</sup> Con relación a este tipo de gastos generales, la doctrina ha propuesto diversas soluciones. Para COCA PAYERAS: M.: “Comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de Mayo de 1987”, en Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil/1987, nº 14, págs. 4906 y ss., la solución está en separar la obligación de abonar tales gastos generales, que liga al propietario actual con la comunidad por todos los gastos imputables al piso o local con independencia de quien fuera el titular del mismo en el momento en que se devengaron, de la relación obligatoria interna entre el antiguo propietario generante del gasto, como deudor, y el adquirente que paga la deuda nacida mientras aquél era titular, que dispondría frente a éste de una acción de reembolso. SIERRA PÉREZ, I.: “Propiedad Horizontal: cambio de titularidad y gastos comunes”, en Anuario de Derecho Civil/1990, págs. 573 y ss., entiende que el supuesto sería similar al del tercer poseedor de finca hipotecada, conservando la comunidad una acción de carácter personal frente al antiguo propietario. ZURILLA CARIÑANA, M.: *La garantía real y la Propiedad Horizontal*, Madrid 1995 págs. 186 y ss., y 210 y ss., considera que, frente a la comunidad, el anterior propietario y el actual responden cumulativamente del pago de la deuda, pero en la relación interna el nuevo propietario sólo asume la posición de garante, pues el anterior propietario no queda liberado por el simple

b) ¿Se pueden repercutir las derramas por el coste de la obra en el arrendatario del piso o local?. Aunque la Ley de Propiedad Horizontal no contempla esta posibilidad directamente no cabe la menor duda que esta norma se ve afectada por el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos<sup>18</sup>; y a la vista del mismo, relativo a los gastos generales y servicios individuales, pudiera admitirse esta posibilidad al establecer en su párrafo 1º que: *“Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios sean a cargo del arrendatario”*. *“En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación”*. Y en el párrafo 3º que: *“Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario”*.

En principio, parece evidente que las derramas por gastos de innovación en los pisos o locales arrendados serán de cuenta del propietario, siempre y cuando a tenor de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no exista pacto al respecto entre arrendador y arrendatario dirigidos al pago de tales gastos. Si en dicho pacto se acuerda el pago por el arrendador, éste no deja de ser un tercero ajeno a la relación del

---

hecho de la transmisión. Y para DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 256, aunque estas derramas no provienen de gastos generales, el régimen jurídico de las innovaciones no puede ser esencialmente diferente en cuanto a la situación de la comunidad como acreedora; si el artículo 11-4º prevé la obligación del transmitente de comunicar a quien ejerza las funciones de Secretario el cambio de titularidad, y con ello queda liberado del pago de las cantidades pendientes quedando a cargo del adquirente; si no realiza tal comunicación respondería solidariamente de las derramas que se devenguen con “posterioridad”, aunque con un acción de reembolso frente al adquirente, que es quien tiene a su cargo el pago de tales cantidades; en cuanto a las devengadas con “anterioridad” a la transmisión también son a cargo del propietario actual y responde igualmente ante la Comunidad con independencia de la relación interna con el transmitente a quien podrá reclamar su pago (excepto en el caso de que el transmitente haya sido disidente en el acuerdo adoptado, y siempre que la innovación no debe ser costeada por todos). GUILARTE GUTIÉRREZ: *La Reforma...*, cit., págs. 107 y ss., por el contrario, considera obligado únicamente al antiguo propietario.

<sup>18</sup> Así lo entiende DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 257 que critica la postura de MORO ALMARAZ, M.J.: “Comentario al artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coord. GUILARTE GUTIÉRREZ). Valladolid 1994., pág. 285, al considerar aplicable el artículo 19 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite elevar la renta en el caso de innovaciones, pero no repercutir los gastos de tales mejoras que establece el artículo 20. La crítica se centra en que el primero entiende que el artículo 19 no resulta aplicable porque las innovaciones a que se refiere este precepto son las que el arrendador realiza en el piso o local arrendados, no las que acuerda realizar la Comunidad de Propietarios.

propietario con la Comunidad, de tal forma que nunca podría considerarse que el arrendatario está directamente obligado frente a ésta, salvo que expresamente acordara una asunción cumulativa de la deuda quedando entonces ésta legitimada para exigir directamente el pago al arrendatario<sup>19</sup>.

El tipo de gastos a que se refiere el artículo 20-1º de la Ley de Arrendamientos Urbanos, dada la concreción que de los mismos se realiza en el párrafo 3º, serán todos aquellos no susceptibles de individualización que sean precisos para la adecuada conservación y reparación del inmueble con sus elementos y servicios comunes dirigidos al mejor adecuado uso y disfrute del mismo, incluidas las mejoras e instalaciones de nuevos servicios<sup>20</sup>.

#### **4.- La situación del propietario disidente y su posterior solicitud de acceso a los servicios de telecomunicaciones**

Asimismo el apartado 2 del artículo 17-2º (muy similar al artículo 9-2º, apartado b) del Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 de Febrero) permite el acceso con posterioridad a dichas infraestructuras por parte de los propietarios disidentes si expresamente lo solicitasen. Ahora bien, para que un propietario tenga la consideración de “disidente” y

---

<sup>19</sup> Ésta es la solución propuesta por ATAZ LÓPEZ, J.: “Comentario al artículo 20”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coord. BERCOVITZ). Pamplona 1995, págs. 465 y ss.; OSSORIO SERRANO, J.M.: “Comentario al artículo 20”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de Noviembre* (Coord. LASARTE ÁLVAREZ). Madrid 1996, pág. 571; también DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 258.

<sup>20</sup> En este sentido DOMÍNGUEZ PLATAS, J.: *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coord. VALPUESTA FERNÁNDEZ). Valencia 1994, págs. 184 y ss.; CABALLERO GEA, J.A.: *Ley de Arrendamientos Urbanos 24/1994, de 24 de Noviembre*. Madrid 1995, pág. 184. Según ATAZ LÓPEZ: “Comentario al artículo 20”, cit., págs. 459-460 y OSSORIO FERNÁNDEZ: “Comentario al artículo 20”, cit., págs. 561 y ss., en la mayoría de los casos, las partes habrán querido ceñirse a los gastos comunes u ordinarios de la Comunidad.

DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., págs. 258-259, distingue según se trate de gastos de innovación requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad y seguridad del inmueble, y de innovaciones no exigibles cuyo importe no exceda de las tres mensualidades ordinarias de gastos comunes previsto por la Ley, entrarían en el concepto de gastos del artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y por tanto repercutibles en el arrendatario si existiese pacto al respecto con el propietario. Por el contrario, tratándose de innovaciones no exigibles y cuyo coste exceda de las tres mensualidades de gastos ordinarios, sólo podrán repercutirse al arrendatario, habiendo pacto de asunción de tales gastos y en la medida señalada por el artículo 20-2º de la Ley de Arrendamientos Urbanos (los primeros cinco años de contrato), y luego sin límite, salvo que el coste de la innovación exceda de las tres mensualidades de gastos ordinarios, en cuyo caso se exigirá la asunción expresa por el arrendatario.

pueda gozar de la protección que le ofrece la norma ha de manifestar su “oposición expresa” al acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios. En este aspecto conviene hacer una puntualización o aclaración al hilo de esta cuestión: no hay que confundir la situación jurídica del “disidente” con la del “no asistente”: el disidente será todo propietario que expresamente se haya opuesto, votando en contra, al acuerdo de la Junta (artículos 11 y 17-2º); mientras que el no asistente es aquel propietario que no manifiesta su oposición a los acuerdos de la Junta, pero tampoco vota a favor.

En el supuesto de hecho del artículo 17-2º, a diferencia de los acuerdos contemplados en el párrafo 1º, no parece que la no impugnación del acuerdo adoptado pueda implicar conformidad con el mismo a efectos de ser considerado o no como disidente, debiéndose considerar sólo como no disidentes a los que hubiesen votado a favor de la innovación, pues los no asistentes pueden asumir posteriormente el acuerdo y participar en las ventajas de la innovación<sup>21</sup>. La razón estriba en que la Ley de Propiedad Horizontal no exige la notificación del acuerdo adoptado a los no asistentes en el supuesto del artículo 17-2º, excepto, y como exige el artículo 4 del Real Decreto-Ley de 1998, en el caso de que la infraestructura de estos servicios se realicen en edificios ya construidos, en los que sí hay obligación de notificación a los propietarios con una antelación de dos meses a la realización de la obra, de modo que si no se cumple con dicha notificación se podría impugnar el acuerdo mediante el sistema general del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Acaso la explicación pudiera hallarse en que determinados acuerdos válidamente adoptados obligan a todos los propietarios y, en consecuencia, deben satisfacer su cuota de participación en el gasto generado (apartado 1º del artículo 17); mientras que para otros (apartado 2º), por el contrario, no permiten repercutir el coste de las obras sobre los propietarios que no hubiesen votado expresamente a favor del acuerdo en la Junta, a no ser que posteriormente solicitasen el acceso a los servicios afectados por dichas obras, como ocurre en el presente supuesto.

El principal problema que plantea el precepto en este punto es averiguar cuál va ser criterio que determine el coste real a pagar por el disidente en caso de participar de la

innovación con posterioridad a su realización. Su incorporación a la mejora debe hacerse a todos los efectos, y parece ser que la regla establecida en el artículo 9-1º, apartado e) sería la solución más lógica por venir referida a la obligación genérica que se impone a todo propietario de contribuir a los gastos generales con arreglo a *“la cuota fijada en el Título o a lo especialmente establecido”*; si bien podría tomarse como referencia la cuota por gastos generales. En la práctica sigue siendo habitual que el coste total se sufrague por todos los propietarios que votaron favorablemente, de forma proporcional<sup>22</sup>.

Cuando los gastos son de instalación o de adaptación de las infraestructuras prácticamente no se plantean problemas al haber quedado previamente preestablecidos. En este punto la solución más razonable, para los propietarios que posteriormente soliciten el acceso a los servicios de telecomunicaciones, sería “no” abonar los gastos anteriores de simple conservación de las infraestructuras y “sí” abonar los gastos de reparación ordinaria y extraordinaria de las mismas, por cuanto deben considerarse como coste de la instalación o adaptación<sup>23</sup>.

Aunque la norma permite dicho acceso con posterioridad al propietario que los solicitase, éste deberá hacerse en los términos y condiciones legalmente previstos por el propio artículo 17-2º: *“No obstante, si con posterioridad solicitasen el acceso a los servicios de telecomunicaciones o a los suministros energéticos, y ello requiera aprovechar las nuevas infraestructuras o las adaptaciones realizadas en las preexistentes, podrá autorizárseles siempre que abonen el importe que les hubiera correspondido, debidamente actualizado, aplicando el correspondiente interés legal”*.

---

<sup>21</sup> Cfr. FUENTES LOJO: *Suma de la propiedad...*, cit., pá. 358; y DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 247.

<sup>22</sup> La Jurisprudencia ha venido admitiendo que el reparto de determinados gastos no siempre tenga que realizarse de forma proporcional sino igualitario entre todos los propietarios, e incluso se admite la posibilidad de exención de dicho pago a alguno de ellos (sentencias del Tribunal Supremo de 25 de Junio de 1984, 2 de Marzo de 1989, 2 de Febrero de 1991, 22 de Diciembre de 1993; Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 20 de Diciembre de 1994). En sentido similar lo entendía también para la Ley anterior GARCÍA GIL, F.J.: “Los gastos comunes. Contribución a su sostenimiento” en Cuadernos de Derecho Judicial. Madrid 1994, cit., pág. 119, que aludía a la modificación del sistema de reparto para casos especiales concretado en cuota que sirviese de módulo exclusivamente para estos fines; para la Ley actual DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., págs. 249-250.

<sup>23</sup> En este sentido DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 339.



## 5.- Los gastos de conservación y mantenimiento posterior de los servicios de telecomunicaciones

El artículo 17-2º sigue el mismo criterio para determinar el coste que se deriva de los gastos de conservación y mantenimiento posterior al establecido en relación a los de instalación o adaptación de las infraestructuras comunes, en el sentido de no poder repercutirse sobre aquellos propietarios que no hayan votado en la Junta expresamente a favor del acuerdo.

Pero, ¿cómo y en qué momento han de abonarse dichos gastos?, ¿debe abonarlos el disidente que desea participar *a posteriori*, desde que se hayan generado o desde su participación de las ventajas de la innovación?. Lo más lógico parece ser que se deban abonar desde que comenzó el mantenimiento<sup>24</sup>, máxime si se trata de una ventaja cuyo uso y disfrute ha tenido, pese a haber sido disidente por haber votado en contra de ella; lo contrario podría constituir un enriquecimiento injusto<sup>25</sup>. Distinto será que de dicha innovación sólo hayan disfrutado en exclusiva algunos propietarios, en cuyo caso no podrán repercutirse dichos gastos de mantenimiento, siendo éstos atribuibles únicamente a los propietarios beneficiados directa y exclusivamente<sup>26</sup>.

En todo caso, el último párrafo del artículo 17-2º dice expresamente al respecto: “*Sin perjuicio de lo establecido anteriormente respecto a los gastos de conservación y mantenimiento, la nueva infraestructura instalada tendrá la consideración, a los efectos establecidos en esta Ley, de elemento común*”. Esto significa que su consideración como “elemento común” supone el sometimiento al mismo régimen jurídico que el resto de

---

<sup>24</sup> En este sentido FUENTES LOJO, J.V.: *Suma de la Propiedad por apartamentos* pág. 359; DOMÍNGUEZ LUELMO: *La Reforma...*, cit., pág. 250, con matizaciones, al incluir los de reparación ordinaria y extraordinaria y no los de conservación; LOSCERTALES: *Propiedad...*, cit., pág. 156. En contra ZANÓN MASDEU, L.: *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona 1964 pág. 359, que se inclinaba por el abono de tales gastos sólo desde el momento en que se empieza a participar de las ventajas de la innovación, por tener su fundamento en el uso y disfrute de la cosa. ECHEVERRÍA SUMMERS: *Comentarios...*, pág. 328, también matiza que deberá abonar los gastos de mantenimiento anteriores a la fecha de incorporación a la mejora o ventaja que no resulten imputables a uno o varios propietarios, es decir, los que merezcan la consideración de gastos generales.

<sup>25</sup> SAP de Valencia de 13 de Mayo de 1997.

<sup>26</sup> Vid. sobre esta cuestión y las diferentes posiciones y alternativas doctrinales ZANÓN MASDEU: *La propiedad...*, cit., págs. 380 y ss.

elementos comunes del edificio, lo que para el propietario se traduce en el cumplimiento de toda una serie de obligaciones enumeradas en el artículo 9 de la Ley. En concreto, la obligación económica para el propietario tiene su reflejo más importante en el apartado e) del párrafo 1º de este artículo que le obliga a contribuir a los gastos generales o comunes del edificio en los términos siguientes: *“Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización”*.

## **BIBLIOGRAFÍA**

**ATAZ LÓPEZ, J.:** “Comentario al artículo 20”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coordina BERCOVITZ). Pamplona 1995, págs. 465 y ss.

**CABALLERO GEA, J.A.:** *Ley de Arrendamientos Urbanos 24/1994, de 24 de Noviembre*. Madrid 1995.

**CARRASCO PERERA, A. Y CORDERO LOBATO, E.:** “Telecomunicaciones y Derecho inmobiliario”, en *Comentarios a la Ley General de Telecomunicaciones* (Dirección de ARPÓN DE MENDÍVIL Y CARRASCO PERERA). Pamplona 1999, págs. 787 y ss.

**CARRASCO PERERA, A.:** “Comentario al artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (Coordina BERCOVITZ). Pamplona 1999, págs. 485 y ss.

**COCA PAYERAS, M.:** “Comentario a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de Mayo de 1987”, Cuadernos Cívitas de Jurisprudencia Civil/1987, nº 14.

**DOMÍNGUEZ LUELMO, A.:** *La Reforma de la Propiedad Horizontal* (Coordina GUILARTE GUITÉRREZ). Valladolid 1999.

**DOMÍNGUEZ PLATAS, J.:** *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coordina VALPUESTA FERNÁNDEZ). Valencia 1994.

**ECHEVERRÍA SUMMERS, F.M.:** “Comentarios a los artículos 10, 11 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal”, en *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal* (Coordina BERCOVITZ). Pamplona 1999, págs. 301 y ss.

**FUENTES LOJO, J.V.:** *Suma de la Propiedad por Apartamentos*, I. Barcelona 1985.

**FERNÁNDEZ MARTÍN, F.:** “Elementos comunes de uso privativo”, Cuadernos de Derecho Judicial. Propiedad Horizontal. Madrid 1994.

**FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO, M.:** *Código de Propiedad Horizontal (Comentarios y Formularios)*, I. Madrid 1997.

**GARCÍA DE ENTERRÍA, E. DE LA QUADRA SALCEDO, T. y OTROS:** *Comentarios a la Ley General de Telecomunicaciones* (Ley 11/1998, de 24 de Abril). 1999.

**GARCÍA GIL, F.J.:** “Los gastos comunes. Contribución a su sostenimiento”. Cuadernos de Derecho Judicial. Propiedad Horizontal. Madrid 1994.

**GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (Coordinador):** “Comentarios a los artículos 9-1º, apartado f), y 14; y a la Disposición Adicional”, en *La Reforma de la Propiedad Horizontal*. Valladolid 1999, págs. 167 y ss., 284 y ss., y 463 y ss.

**HERNANZ CANO, L. Y OTROS:** *Las comunidades de propiedad urbana. Ajustada a la Ley 8/1999, de 6 de Abril, reformadora de la Propiedad Horizontal*. Madrid 1999.

**LOSCERTALES FUERTES, D.:** *Propiedad Horizontal*. Madrid 1999.

**MORO ALMARAZ, M.J.:** “Oposición abusiva en la adopción de acuerdos para los que la Ley de Propiedad Horizontal exige unanimidad (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de Julio de 1992)”, *Poder Judicial*/1993, nº 29, págs. 133 y ss.

- “Comentario al artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Urbanos”, en *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos* (Coordina GUILARTE). Valladolid 1994.

**OSSORIO SERRANO, J.M.:** “Comentario al artículo 20”, en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ley 29/1994, de 24 de Noviembre* (Coordina LASARTE ÁLVAREZ). Madrid 1996.

**PASTOR ÁLVAREZ, M.C.:** *La realización de obras por la Comunidad en los elementos o servicios comunes del edificio*. Valencia 2001.

**PONS GONZÁLEZ, M. y DEL ARCO TORRES, M.A.:** *Régimen jurídico de la Propiedad Horizontal (Doctrina científica y jurisprudencia. Legislación. Formularios)*. Granada 1995.

**SIERRA PÉREZ, I.:** “Propiedad Horizontal: cambio de titularidad y gastos comunes”, *Anuario de Derecho Civil*/1990, págs. 573 y ss.

**VATTIER FUENZALIDA, C.:** “Tipología de las innovaciones en las cosas comunes en la disciplina positiva de la Propiedad Horizontal”, *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*/1976, nº 3.

**VENTURA-TRAVERSET Y GONZÁLEZ, A.:** *Derecho de Propiedad Horizontal*. Barcelona 1992.

**ZANÓN MASDEU, L.:** *La propiedad de casas por pisos*. Barcelona 1964.

**ZURILLA CARIÑANA, M. A.:** *La garantía real y la Propiedad Horizontal*. Madrid 1995.