

Apuntes sobre obligación de realizar las obras requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble

Como puso de manifiesto la sentencia 12/2022, de 12 de enero, la obligación de realizar las obras requeridas para la adecuada conservación y habitabilidad del inmueble ya existía en la redacción original de la LPH, según se deducía a sensu contrario de su art. 10. Se trataba más bien de una obligación preventiva para evitar la situación límite de ruina del art. 389 CC. Pero más recientemente el legislador ha establecido obligaciones que van más allá de la prevención de esas situaciones y, siguiendo la tendencia de la legislación urbanística, impone a los propietarios unas obligaciones más amplias en relación con el mantenimiento de los inmuebles, en cuanto a sus condiciones no sólo estructurales, sino también de estanqueidad, habitabilidad y seguridad (verbigracia, art. 19 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; arts. 3 y 16.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; art. 17.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana).

En esta línea, el régimen del art. 10.1 LPH se acomodó a este marco jurídico tras las reformas introducidas por las Leyes 8/1999, de 6 de abril, y 8/2013, de 26 de junio, de tal manera que este precepto establece el deber general de las comunidades de propietarios de realizar las obras y actuaciones necesarias para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble, precisas para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad del edificio y de sus servicios e instalaciones comunes.

En el caso, en el que se pueda acreditar daños estructurales debía ser la comunidad quien tomara la iniciativa de reparar los elementos comunes dañados y una vez conocida la existencia del daño. No se trata de un derecho o actuación amparada por los estatutos que el copropietario pueda facultativamente decidir si ejerce o no, sino que estamos ante una actuación necesaria de la comunidad para dar cumplimiento a lo previsto en el art. 10.1 a) LPH, arts. 3 y 16 LOE y concordantes de la legislación urbanística.

Por ello, en contra de lo resuelto por la sentencia recurrida, en rigor, el demandante no tenía la necesidad de impugnar directa y formalmente un acuerdo que se adoptó de forma improcedente (sentencia 12/2022, de 12 de enero). Respecto de las obras y actuaciones necesarias para cumplir el deber de conservación a que se refiere al art. 10.1 a) LPH, este precepto prescribe claramente que no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, ni siquiera en los casos en que impliquen una modificación del título constitutivo o de los estatutos, y tanto si vienen impuestas por las administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios.

El fundamento de esa obligatoriedad descansa en el deber legal de conservación y mantenimiento del edificio de acuerdo con los requisitos básicos previstos en la legislación urbanística y de ordenación de la edificación. Por ello resultaba improcedente un acuerdo de la comunidad que no sólo desatendía la solicitud del demandante, sino que contrariaba manifiestamente el art. 10.1 a) LPH. De manera tal que un acuerdo como el litigioso no podría ampararse en una supuesta sanación por el transcurso del plazo de impugnación del art. 18.1 LPH, lo que equivaldría a dotarlo de un efecto derogatorio de normas legales imperativas y de obligado cumplimiento, resultado que por absurdo debe descartarse de raíz (sentencia 51/2013, de 20 de febrero).

Salvo mejor opinión