Consulta legal de una vecina sobre piscina en el patio.

Hola a todos,  
  
Agradecería que alguien me informara si conoce la resolución de alguna sentencia que se haya resuelto preferiblemente en Madrid, sobre el tema siguiente:  
  
Soy propietaria de un piso en una comunidad de vecinos y llevamos intentando hacer una piscina comunitaria desde hace 2 años, pero hay 4 vecinos que alegan no querer ceder su terreno, a todo esto me gustaría resaltar que tengo un comentario de un conocido que me ha indicado los siguiente:  
  
\*\*\*\*  
" Sara: sin perjuicio de una opinión más cualificada que la mía:   
  
A mi entender, el susodicho asunto de la construcción de la piscina, no encaja en la previsión del Art. 17.1 LPH (párrafo segundo), es decir: "El establecimiento o supresión de los servicios de ascensor, portería, conserjería, vigilancia u otros servicios comunes de interés general, 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". Tampoco en el régimen encaja en el Art. 11. 1-3 LPH donde leemos" 1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características.   
2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja.   
Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal.   
3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes", ya que no estamos hablando de una reforma de mejora en una piscina ya construida, sino de una por construir.   
  
En cambio, si encaja, a mi entender, en lo que establece el Art. 17.1 LPH, es decir, que "La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad". El terreno donde se construiría la piscina, es un ELEMENTO COMÚN, que daría alterado o modificado al construir la piscina, esto a su vez alteraría o modificaría el Título, y para que esto sea viable se hace exigible el acuerdo UNANIME.   
  
Tal vez en este punto no estaría mal recordar lo del Art. 397 del Código civil, a saber: "Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ella pudieran resultar ventajas para todos".   
  
En fin Sara; siento que en esta ocasión no haya podido ser más optimista.   
  
De todas formas, revisar la redacción de las Escrituras por si estas le asignaran al terreno un destino específico dentro de la Comunidad. \*\*\*\*  
  
  
Tengo que resaltar que en las escrituras no pone nada especial con respecto a las zonas comunes y que no tenemos estatutos creados.  
  
Agradezco vuestros comentarios,  
  
Saludos,

Contestación:

2 Cosas que no me quedan claras:  
  
1.- En primer lugar hablas de ceder terreno por el resto de propietarios. Si el terreno es privativo y no quieren vender no tenéis nada que hacer.  
  
2.- Si los terrenos son de la comunidad y por lo tanto afectan a elementos comunes, pues en principio es necesaria la unanimidad de los propietarios para tomar esa decisión.  
  
Mi recomendación es que acudáis a un abogado con los estatutos, escrituras y actas de las asambleas de propietarios donde se haya planteado el tema y que os haga un estudio completo.

**Contestación de otros especialistas.**

**El acuerdo que aprueba la construcción de una piscina en un elemento común destinado a jardín, constituye una alteración de los elementos comunes que exige la unanimidad por lo que no puede aprobarse con la mayoría cualificada de tres quintas partes que se necesita para el establecimiento de un servicio común de interés general. Así lo declara el Tribunal Supremo (Sala 1.ª) en su sentencia núm. 940/2008, de 9 de octubre.**

**A nuestro juicio, esta sentencia tiene el interés de destacar que la regla de las tres quintas partes es una excepción a la regla de la unanimidad, razón por la cual debe aplicarse de forma restrictiva y no cabe para cualquier tipo de acto que conlleve la alteración sustancial de los elementos comunes de la propiedad horizontal. En esta línea, creo que el criterio hermenéutico que se apunta está llamado a tener gran relevancia para resolver otros casos semejantes, en los que, prescindiendo de la unanimidad, se pretendan alteraciones esenciales de los elementos comunes que no vengan exigidos por el establecimiento de servicios comunes realmente necesarios o esenciales para la comunidad como, por ejemplo, la instalación de gas en una finca que no cuenta con este servicio, etc.**