



UN AÑO DE INCIPIENTE JURISPRUDENCIA SOBRE INSTALACIONES DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN COMPLEJOS INMOBILIARIOS



ALEJANDRO FUENTES-LOJO RIUS
ABOGADO

La reciente sentencia nº 171/2026, de 6 de marzo, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sec. 17ª, constituye una sentencia pionera sobre problemática de instalaciones de placas fotovoltaicas en complejos inmobiliarios.

El caso enjuiciado se encuadra en una urbanización residencial de lujo ubicada a las afueras de la ciudad de Barcelona. La comunidad de propietarios quiere instalar placas fotovoltaicas en la cubierta de las viviendas, oponiéndose más de una treintena de propietarios a su instalación por las potenciales molestias que dicha instalación les pueda causar, impugnando judicialmente estos propietarios disidentes el acuerdo comunitario su aprobación que tiene un coste de instalación de más de 700.000 euros. Todo ello con una solicitud de medida cautelar de

prohibición de ejecutar la instalación sobre las cubiertas de los impugnantes hasta la resolución del pleito.

Tanto la solicitud de medidas cautelares como la demanda principal fueron desestimadas en primera y en segunda instancia y con condena en todas las instancias a la actora, dando los tribunales la razón a la comunidad de propietarios, al considerar que estamos ante una instalación comunitaria que se ubica en zonas comunes, y que al tratarse de un acuerdo para la instalación de un sistema de energías renovables es suficiente que cuente con un quórum de mayoría simple de propietarios presentes y cuotas de participación, y en tanto que la parte impugnante no ha acreditado que dicha instalación le cause daños y perjuicios.

LA NATURALEZA JURÍDICA

El núcleo del debate versa sobre la naturaleza jurídica de las cubiertas del complejo inmobiliario, configurado como una propiedad horizontal por parcelas, considerando la sentencia que constituyen, claramente y contrariamente a lo alegado por la actora, un elemento común, en los siguientes términos:

“No estamos ante viviendas independientes entre sí, sino diferentes edificaciones o bloques que integran varias viviendas unifamiliares de forma ‘adosada’, que comparten la cubierta, que es un elemento estructural de la construcción de las viviendas (...). Al mantener la unidad del edificio, la cubierta se considera elemento común”.

SENTENCIA FIRME

De conformidad con todo lo anterior, la sentencia, considerando válido y plenamente ejecutivo el acuerdo comunitario de instalación de las placas fotovoltaicas, obliga a los disidentes a soportar dicha instalación en la zona de las cubiertas que se encuentra encima de sus viviendas, aun cuando no quieran hacer uso de la misma.

Si bien debemos puntualizar que el caso no ha sido enjuiciado conforme a la Ley de Propiedad Horizontal al incardinarse el complejo inmobiliario en Cataluña, debe tenerse en cuenta que la regulación catalana sobre instalaciones de mejora de la eficiencia energética en complejos inmobiliarios es muy similar a la estatal. La sentencia es firme al no haber sido recurrida en casación.

Grupo Ureka
Rehabilitación integral de edificios

**Menos consumo.
Más confort.
Más valor para tu edificio.**

Rehabilitación integral para comunidades de propietarios y administradores de fincas.

Un único interlocutor para todo el proceso.
Gestión, tramitación, ejecución y mantenimiento.

¿Eres administrador?
Gestiona la rehabilitación sin complicaciones.

Accesibilidad para todos

Ahorro energético

Confort térmico

Reducción CO₂

Revalorización del edificio

Hacemos tu edificio más accesible para todos, eliminando barreras.

Rehabilitamos con criterios energéticos, reduciendo el gasto y la huella ambiental.

Mejoramos el confort, la salubridad y el buen estado del edificio.

Gestionamos subvenciones y planificamos la financiación más adecuada.

Ejecutamos y mantenemos cada proyecto con garantía y calidad.

Te ayudamos a ofrecer a tus comunidades una solución clara, completa y eficaz.

91 813 36 35

www.grupoureka.com

GBCE

Grupo Ureka
Rehabilitamos para un futuro mejor