



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



EL DERECHO DEL CONDÓMINO A INSTALAR LOS PANELES FOTOVOLTAICOS

La asamblea de los condóminos no puede privar a un condómino la instalación de paneles fotovoltaicos, caso use el espacio común.

Martina Pavarese (redattore Salvatore Aromando)
CIVILE - RESPONSABILITA CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Domenica 30 Ottobre 2016

Con la **sentencia n. 11707 del 7 de Octubre de 2014**, el Tribunal de Milán ha establecido que si un **condómino** requiera la autorización para **instalar los paneles fotovoltaicos**, la asamblea no puede negarle esta posibilidad. Sólo tiene la facultad de indicar – si esta iniciativa implica la modificación de algunos espacios comunes y con una mayoría cualificada – modalidades alternativas de ejecución de la intervención o imponer precauciones adecuadas a la salvaguardia de estabilidad y seguridad.

Según el Tribunal, **la deliberación se manifestaba como ‘ilegítima’** porque la asamblea de la comunidad de propietarios había ejercido **un poder no permitido** por el nuevo texto del **art. 1122-bis c.c.1**, norma introducida con la ley n. 220/2012 y cuyo fin es facilitar el uso, por parte de un individuo, de los espacios comunes del edificio, así que pueda instalar el sistema fotovoltaico, que produce energía a partir de fuentes no contaminadas.

En particular, dicha norma **consiente “la instalación** de sistemas para la producción de energía a partir de fuentes renovables, destinados al servicio de unidades individuales del condominio **sobre el tejado**, otra área común adecuada o espacios pertenecientes a la persona interesada en la instalación”, estableciendo que, sólo “si son necesarias modificaciones de las partes comunes, la persona lo comunica al administrador el contenido específico y las modalidades de ejecución de las intervenciones”. **La asamblea puede disponer**, en vía mayoritaria y según el art. 1136, apartado 5 del Código Civil (es decir, la mayoría de los participantes y al menos dos tercios del valor del edificio), **“idóneas modalidades alternativas de ejecución** o imponer precauciones para salvaguardar la estabilidad, la seguridad o el decoro arquitectónico del edificio” y “subordinar al interesado la ejecución de una adecuada garantía, caso se verifiquen eventuales daños”.

Por lo tanto, según la correcta interpretación de la ley, la asamblea no podía negar la intervención del condómino, sino someter dichas condiciones, caso estas concernían las partes comunes.

El Tribunal ha evidenciado que, en este caso, se aplica el art. 1102 del Código Civil, a través del cual **cada condómino puede utilizar la cosa común** sin alterar su destino y

no impedir a otros el uso común, según sus derechos. Al contrario, el hecho de haber negado al condómino la autorización a concluir las obras, ha puesto **la asamblea en contraste con la ley**, “dado que ha ultrapasado sus funciones” y ha violado en concreto el derecho subjetivo de un condómino a utilizar espacios comunes, originando la invalidez de la deliberación empuñada, bajo este perfil.