

EQUIDAD JUDICIAL, MOVILIDAD REDUCIDA Y
PROPIEDAD HORIZONTAL: TUTELA CIVIL FRENTE A LA
RIGIDEZ COMUNITARIA

*JUDICIAL EQUITY, REDUCED MOBILITY AND CONDOMINIUM
LAW: CIVIL PROTECTION AGAINST COMMUNITY RIGIDITY*

Rev. Boliv. de Derecho N° 42, julio 2026, ISSN: 2070-8157, pp. 308-335

Carlos DE
LARA VENCES

ARTÍCULO RECIBIDO: 17 de junio de 2026
ARTÍCULO APROBADO: 30 de junio de 2026

SINTESI: La equidad judicial prevista permite corregir situaciones de rigidez comunitaria cuando la aplicación ciega de la norma proyecta sobre personas vulnerables una carga desproporcionada. El trabajo analiza la naturaleza jurídica del juicio de equidad como tutela civil frente a la imposición del cargo de presidente y al bloqueo en accesibilidad universal.

PAROLE CHIAVE: Propiedad horizontal; equidad judicial; movilidad reducida; persona vulnerable; accesibilidad universal; presidente de comunidad; discapacidad; bloqueo comunitario.

ABSTRACT: *Judicial equity makes possible to correct situations of community rigidity where the blind application of the law imposes a disproportionate burden on vulnerable persons. This paper analyses the legal nature of equity proceedings as a form of civil protection against the compulsory appointment as president of the owners' association and against deadlock in matters of universal accessibility.*

KEY WORDS: *Condominium law; judicial equity; reduced mobility; vulnerable person; universal accessibility; condominium president; disability; community deadlock.*

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.- II. LA EQUIDAD JUDICIAL COMO RESPUESTA CIVIL FRENTE A LA VULNERABILIDAD.- 1. De la propiedad horizontal patrimonial a la propiedad horizontal convivencial.- 2. Movilidad reducida y vulnerabilidad civil.- III. LA EQUIDAD EN EL SISTEMA DE FUENTES: EXCEPCIÓN AUTORIZADA AL PRINCIPIO DE ESTRUCTURA LEGALIDAD.- 1. La equidad como método de ponderación aplicativa y fundamento exclusivo de la decisión judicial.- 2. Equidad, buena fe y prohibición del abuso de derecho.- IV. NATURALEZA JURÍDICA DEL JUICIO DE EQUIDAD EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- 1. Procedimiento especial, sumario, contradictorio y de cognición limitada.- A) *Tesis de la jurisdicción voluntaria.*- B) *Tesis contenciosa: la equidad como criterio de decisión, no como ausencia de proceso.*- C) *Tesis del procedimiento especial sui generis.*- 2. Equilibrio entre dispensa automática y decisión paternalista.- V. EL RELEVO JUDICIAL DEL PRESIDENTE DESIGNADO: ENTRE PROTECCIÓN, AUTONOMÍA Y NO DISCRIMINACIÓN.- 1. La presidencia comunitaria como carga orgánica de intensidad variable.- 2. Criterios para una decisión equitativa en el art. 13.2 LPH.- 3. Relvo, sustitución y preservación de la participación comunitaria.- VI. BLOQUEO COMUNITARIO Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: LA EQUIDAD COMO TÉCNICA DE DESBLOQUEO.- 1. Integración de los arts. 10.1.b), 17.2 y 17.7 LPH.- 2. Bloqueo por doble mayoría y comunidades con estructura desigual de cuotas.- 3. Accesibilidad y función social de la propiedad.- VII. CONTRADICTORES, PRUEBA, BUENA FE Y CONTROL PROCESAL DE LA DECISIÓN DE EQUIDAD.- 1. Quiénes deben ser oídos y quiénes deben ser parte.- 2. La prueba como presupuesto de una equidad no arbitraria.- 3. Recurso y control de la decisión de equidad.- VIII. A MODO DE CONCLUSIÓN.

I. INTRODUCCIÓN.

La equidad judicial en la Ley de Propiedad Horizontal constituye un cauce especialmente apto para satisfacer la tutela civil de la persona con movilidad reducida en el interior de la comunidad de propietarios. Lejos de tratarse de una cuestión meramente tangencial, aflora aquí un problema de justicia dentro del ámbito comunitario que obliga a revisar la pretendida neutralidad de reglas como la obligatoriedad del cargo de presidente, el principio mayoritario en la formación de la voluntad colectiva o la distribución uniforme de las cargas comunitarias. Cuando tales reglas se aplican de forma abstracta a situaciones de movilidad reducida, pueden proyectar sobre la persona afectada un sacrificio sensiblemente más intenso que el soportado por el resto de los propietarios y comprometer, de manera material, el uso digno y funcional del inmueble.

En ese marco, la movilidad reducida no puede ser tratada como un simple realidad *extra muros* del ámbito jurídico o como una circunstancia meramente fáctica ajena a la estructura de las mayorías aplicables que se precisan en el régimen de la propiedad horizontal. Al contrario, constituye un elemento normativo profundamente relevante para interpretar la posición del propietario dentro de la comunidad, tanto en el plano de la gobernanza comunitaria como en el de la accesibilidad a los elementos comunes. La comunidad de propietarios, en estos casos, no puede seguir siendo concebida exclusivamente como una organización

• **Carlos de Lara Vences**

Profesor Ayudante Doctor de Derecho civil, Universidad de Burgos. Correo electrónico: cde@ubu.es.

patrimonial de base real regida por cuotas, mayorías y deberes uniformes; ha de ser entendida también como una estructura jurídica de convivencia en la que la aplicación estricta de reglas aparentemente neutras puede desembocar en resultados incompatibles con una tutela civil materialmente adecuada de la vulnerabilidad funcional.

Desde esta perspectiva, la obligatoriedad del cargo de presidente exige una reconsideración. Su imposición automática resulta difícilmente conciliable con supuestos en los que el desempeño del cargo implica desplazamientos, presencia física continuada, seguimiento de incidencias, supervisión de obras o relación operativa con espacios comunes no accesibles para quien ha sido designado. El problema no reside en convertir la movilidad reducida en una causa automática de dispensa, sino en determinar si la exigencia de asumir el cargo puede mantenerse cuando se traduce en una carga orgánica desproporcionada. La sustitución judicial del presidente designado deja así de aparecer como una concesión de mera tolerancia para ser comprendida como una respuesta jurídicamente fundada frente a una imposición comunitaria que, en determinados supuestos, desborda los límites de lo razonablemente exigible. La clave radica en desplazar el análisis desde la igualdad formal en la atribución de cargas hacia la proporcionalidad en su concreta incidencia sobre la persona afectada.

En paralelo, la accesibilidad de los elementos comunes revela otra manifestación de la misma insuficiencia estructural. La previsión legal de determinadas actuaciones obligatorias no elimina la conflictividad en torno al coste de las obras, a su alcance técnico, a la suficiencia de la solución adoptada o a la resistencia, abierta o encubierta, de la colectividad. El desacuerdo comunitario no puede ser tratado siempre como una simple divergencia entre intereses patrimoniales equivalentes. En determinados supuestos, la negativa o la pasividad de la mayoría proyectan sobre una persona concreta una carga de exclusión que trasciende la mera incomodidad y compromete seriamente la efectividad del uso de la vivienda. Cuando la falta de accesibilidad impide o dificulta de modo relevante el disfrute del inmueble, la cuestión deja de ser un problema organizativo o de aplicación estricta del principio de autonomía de la voluntad, para convertirse en un problema de tutela civil de la persona vulnerable.

La conexión entre el relevo judicial del presidente designado y la superación del bloqueo comunitario en materia de accesibilidad pone de manifiesto una realidad más profunda que, a veces, no se reconoce. En ambos casos aparece la misma realidad: la insuficiencia de reglas comunitarias formalmente neutras cuando recaen sobre una persona cuya movilidad reducida altera de manera relevante la posibilidad real de soportar ciertas cargas o de disfrutar plenamente del inmueble. La equidad judicial no comparece, por tanto, como cláusula marginal

o residual, sino como técnica de corrección de la rigidez comunitaria. Su función no es excepcionar arbitrariamente el régimen de propiedad horizontal, sino impedir que la rigidez estructural del sistema de mayorías produzca resultados materialmente disfuncionales.

Esta reconstrucción solo adquiere pleno sentido si se la sitúa a la luz de los principios de dignidad del ser humano, libre desarrollo de la personalidad y no discriminación. La dignidad impide tratar a la persona con movilidad reducida como destinataria indiferenciada de deberes diseñados para un propietario abstracto y funcionalmente neutro. El libre desarrollo de la personalidad exige preservar un espacio efectivo de autonomía en el disfrute de la vivienda y en la participación en la vida comunitaria, sin que las limitaciones de movilidad se conviertan en causa de subordinación material o de reducción práctica de esa autonomía. La no discriminación obliga, por su parte, a superar una falsa neutralidad normativa que ignora el impacto desigual de ciertas reglas cuando son aplicadas sin modulación a situaciones de vulnerabilidad funcional. Estos principios no operan aquí como referencias externas de carácter meramente retórico, sino como criterios de interpretación material del régimen comunitario y como fundamento de soluciones civilmente proporcionadas.

La respuesta doctrinal adecuada pasa por configurar la equidad judicial como un juicio de proporcionalidad civil y humanamente orientado. En materia de presidencia comunitaria, ello exige ponderar la aptitud funcional real para asumir el cargo, la intensidad del sacrificio impuesto, la posibilidad de apoyos organizativos y la existencia de soluciones menos gravosas. En materia de accesibilidad, exige valorar si la negativa o la dilación comunitaria comprometen el uso ordinario y digno de la vivienda, perpetúan barreras evitables o consolidan una desigualdad funcional objetivamente relevante. En ambos planos, la finalidad no consiste en privilegiar subjetivamente a quien presenta movilidad reducida, sino en evitar que la aplicación lineal de reglas aparentemente neutras produzca una desproporción jurídicamente inaceptable. Esto se produce cuando existe una mayoría de bloqueo, cuando la doble mayoría exigida impide la adopción de acuerdo alguno. En este caso, la equidad puede perseguir la función social de la propiedad.

Desde esta óptica, la categoría de desproporción comunitaria ofrece un eje conceptual particularmente útil. Hay desproporción cuando la comunidad impone a un propietario con movilidad reducida una carga orgánica o funcional que excede de lo razonablemente exigible, o cuando mantiene una estructura física cuya inaccesibilidad priva de contenido real al uso del inmueble en condiciones de igualdad. Ante esa desproporción, la respuesta adecuada no puede reducirse a una apelación ética a la sensibilidad vecinal, sino que debe concretarse en técnicas jurídicas de corrección. La equidad judicial cumple precisamente esa función:

traducir las exigencias de dignidad, autonomía y no discriminación a soluciones operativas en el seno del régimen de propiedad horizontal, permitiendo tanto la modulación de las cargas de gobierno como la superación del bloqueo comunitario cuando este produce efectos excluyentes.

Por ello, la sustitución del presidente designado por razón de movilidad reducida y el desbloqueo judicial de acuerdos vinculados a la accesibilidad constituyen dos manifestaciones de una misma exigencia de racionalidad interna del sistema comunitario. En ambos supuestos, la equidad judicial actúa como técnica de integración material del régimen de propiedad horizontal y como instrumento idóneo para impedir que la aparente neutralidad de sus reglas termine lesionando, de forma indirecta pero intensa, la posición civil de la persona con movilidad reducida. La consecuencia última es clara: la propiedad horizontal no puede seguir siendo interpretada exclusivamente desde la lógica de la uniformidad y de la mayoría, sino también desde la necesidad de garantizar que la convivencia comunitaria sea compatible con la dignidad de la persona, con su libre desenvolvimiento en el espacio doméstico y con una auténtica prohibición de discriminación por razón de vulnerabilidad funcional. Esta es la función de la equidad en la tutela civil de las personas vulnerables en el ámbito del régimen de la propiedad horizontal.

II. LA EQUIDAD JUDICIAL COMO RESPUESTA CIVIL FRENTE A LA VULNERABILIDAD FUNCIONAL.

I. De la propiedad horizontal patrimonial a la propiedad horizontal convivencial.

La propiedad horizontal ha sido tradicionalmente explicada como una forma compleja de titularidad inmobiliaria, integrada por un derecho singular y exclusivo sobre un elemento privativo y por una copropiedad inseparable sobre los elementos comunes, es decir, se trata de una titularidad *ob rem*¹. Esta sigue siendo una realidad inmutable, de hecho, es un paradigma esencial de la propiedad horizontal, pero resulta insuficiente cuando el análisis se desplaza desde la estructura del derecho real hacia la posición material de los condueños. La comunidad de propietarios es algo más que un mero centro de imputación de gastos, cuotas y mayorías; es también un espacio jurídico de convivencia en el que la vivienda, los accesos, las escaleras, los ascensores, los portales, los garajes, los patios y demás elementos comunes condicionan la vida diaria de quienes habitan o utilizan el inmueble².

1 DE LARA VENCES, C: *Derecho de la Construcción y Uso de la Vivienda. Suelo, Construcción, Propiedad Horizontal, Arrendamientos Urbanos y Registro de la Propiedad*, Colex, A Coruña, 2025, p. 181.

2 ALONSO PÉREZ, M. T.: “¿Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 802, 2024, pp. 639-672.

Esta dimensión convivencial adquiere especial intensidad cuando la persona afectada presenta movilidad reducida, discapacidad física, sensorial o psíquica, edad avanzada, enfermedad o cualquier otra circunstancia de vulnerabilidad funcional que incida directamente en el uso del edificio o en la posibilidad real de asumir determinadas cargas comunitarias. En tales situaciones, las reglas ordinarias de la propiedad horizontal, tales como la obligatoriedad del cargo de presidente, el principio mayoritario, reparto de gastos por cuota, la ejecutividad inmediata de los acuerdos o la necesidad de alcanzar determinadas mayorías, pueden producir efectos que deben ir más allá de una fría aplicación de un precepto jurídico haciendo abstracción de la persona a quien va destinada la aplicación concreta de la norma.

La cuestión no es convertir toda circunstancia personal en causa de inaplicación del régimen comunitario, como si toda norma fuera en esencia una excepción, cuando en realidad es lo contrario, procede su aplicación general. Tampoco se trata de transformar la vulnerabilidad en una categoría exoneratoria general frente a las obligaciones inherentes a la titularidad dominical. La propiedad horizontal requiere cooperación, contribución a los gastos comunes, aceptación de cargas organizativas y sometimiento a reglas de funcionamiento colectivo. Sin embargo, cuando la aplicación rigurosa de esas reglas coloca a una persona vulnerable ante una carga singularmente gravosa, no basta con invocar la igualdad formal de todos los propietarios. La igualdad formal puede encubrir una desigualdad real cuando se exige idéntico comportamiento a quienes se encuentran en posiciones funcionalmente desiguales. Por eso, lo que se pretende aquí es analizar la equidad instrumento jurídico que permite superar la igualdad formal para alcanzar la igualdad material³.

Desde esta perspectiva, la equidad judicial prevista en la Ley de Propiedad Horizontal aparece como una técnica de corrección interna de la rigidez derivada de la ciega aplicación de la norma, pretendiendo encontrar un acomodo para los condueños vulnerables. En este sentido, debe tener en cuenta que se trata de aplicar la norma en el lugar habitual de residencia y morada de los condueños. Su función no es desplazar la ley, sino impedir que su aplicación rígida produzca resultados incompatibles con la justicia del caso concreto. El legislador remite al juez a la equidad en dos ámbitos en los que la rigidez comunitaria puede generar consecuencias especialmente intensas: de un lado, el relevo del presidente designado; de otro, la imposibilidad de alcanzar determinadas mayorías comunitarias. Ambos supuestos revelan una misma tensión: la que se produce

3 CARMONA CUENCA, E.: "El principio de igualdad material en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional", *Revista de Estudios Políticos*, núm. 84, 1994, pp. 265-286. En el mismo sentido, CHANO REGAÑA, L.: "La igualdad como parámetro de control de la constitucionalidad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional español: evolución, modelo aplicativo y principio de proporcionalidad", *Nuevos Horizontes del Derecho Constitucional*, núm. 4, 2023, pp. 78-97.

entre el funcionamiento abstracto de la comunidad y la protección civil de personas situadas en una posición materialmente vulnerable. Si hay algún lugar donde las personas vulnerables deben ser especialmente protegidas es en su hogar. No pueden ser víctimas de la literalidad de la norma, sino de una aplicación equitativa de la misma por parte del juzgador, sin olvidar, como más adelante se analizará, que viene avalado por una norma con rango legal.

2. Movilidad reducida y vulnerabilidad civil.

La movilidad reducida no debe ser tratada como un dato meramente físico, médico o asistencial, sino como una circunstancia jurídicamente relevante cuando condiciona el ejercicio de facultades dominicales, el acceso a la vivienda, la utilización de elementos comunes o el cumplimiento de deberes comunitarios. Una persona propietaria con movilidad reducida no ocupa una posición idéntica a la de quien puede desplazarse sin obstáculos por el inmueble, asistir sin dificultad a juntas, supervisar reparaciones, resolver incidencias, atender presencialmente a terceros o asumir tareas ordinarias de representación comunitaria⁴.

La vulnerabilidad funcional tiene, por tanto, una doble proyección. En primer lugar, opera en sentido defensivo, como límite a la imposición de cargas comunitarias que, aunque en abstracto deben ser aplicadas desde la generalidad, pueden resultar desproporcionadas en determinados casos concretos⁵. Este es el plano propio del art. 13.2 LPH, relativo al relevo judicial del presidente designado. En segundo lugar, opera en sentido prestacional o facilitador, como fundamento de actuaciones orientadas a remover barreras que impiden el uso efectivo del inmueble. Este es el plano de las obras de accesibilidad y del eventual recurso a la equidad del art. 17.7 LPH cuando el principio mayoritario no permite superar una situación de bloqueo⁶.

4 A fecha de redacción de este artículo se ha aprobado el 26 de mayo de 2026 la toma en consideración de la Proposición de Ley de modificación de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, expediente 122/000240, que pretende modificar la Ley de Propiedad Horizontal en tres puntos: el art. 9.1.h), para admitir una dirección de correo electrónico a efectos de citaciones y notificaciones; el art. 15.1, para admitir la asistencia a la junta de propietarios por videoconferencia; y el art. 19.1, para permitir el libro de actas en formato y soporte electrónico. El texto propuesto para el art. 15.1 dice que la asistencia a la Junta será "personal, por videoconferencia o por representación legal o voluntaria", basa en la normativa aprobada en los tiempos de la pandemia derivada del COVID-19, concretamente el Real Decreto-ley 8/2021, de 4 de mayo, por el que se adoptan medidas urgentes en el orden sanitario, social y jurisdiccional, a aplicar tras la finalización de la vigencia del estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, por el que se declara el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2.

5 TINAO LLERANDI, R.: "Las personas vulnerables. Análisis global de su definición y protección jurídica", *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, núm. 277, 2024, pp. 5-32. DOI: 10.51302/cefllegal.2024.20141. Este autor considera que, en sentido jurídico civil, la vulnerabilidad no debe identificarse solo con una condición personal abstracta, sino con una situación relacional de exposición cualificada al daño, en la que la persona presenta una menor capacidad real para prevenir, resistir o neutralizar los efectos perjudiciales de una relación jurídica, patrimonial, familiar, contractual o habitacional.

6 OTERO CRESPO, M.: "Colectivos vulnerables y vivienda", *Revista de Derecho Civil*, núm. 4, 2025, pp. 93-129. Defiende que la realidad de la vivienda debe analizarse también desde la posición de los sujetos vulnerables o en riesgo de discriminación, debiéndose aplicar mecanismos correctores. En este caso, la equidad.

Ahora bien, la tutela civil de la persona vulnerable exige evitar dos riesgos contrapuestos. El primero es la indiferencia formalista: negar relevancia a la vulnerabilidad porque la Ley de Propiedad Horizontal impone a todos los propietarios las mismas cargas. El segundo es el paternalismo excluyente: presumir que toda persona mayor, enferma o con discapacidad debe ser automáticamente apartada de la presidencia comunitaria o de la participación en la vida orgánica del edificio. La primera opción desprotege; la segunda infantiliza. Una comprensión constitucional y civilmente adecuada exige partir de la voluntad de la persona afectada, valorar su situación real y adoptar únicamente aquellas modulaciones que resulten necesarias y proporcionadas. Ninguno de estos criterios aplicados de forma aislada daría lugar a una solución justa, lo que procede es una interpretación conjunta de todos ellos que permita encontrar un equilibrio basado en la equidad cuya aplicación viene avalada por una norma legal y cuya aplicación, no se deja de forma arbitraria a la mayoría de los condueños, a los órganos de gobierno o al propio vulnerable, sino que se cede al poder judicial.

Por ello, la movilidad reducida no debe operar como una incapacidad comunitaria automática. Una persona con discapacidad física puede estar plenamente capacitada, desear ejercer la presidencia y contar con apoyos suficientes para hacerlo. Del mismo modo, una persona mayor puede tener aptitud, experiencia y voluntad para asumir funciones representativas. La equidad judicial debe convertirse en una herramienta para evitar que a una persona vulnerable se le imponga una carga que, atendidas sus circunstancias, excede de lo razonablemente exigible. La clave no reside en una aplicación automática de la norma o en una injusta clasificación del condueño: mayor, enfermo, discapacitado, vulnerable, sino en la concreta incidencia funcional de esa circunstancia sobre el deber comunitario discutido. Por lo tanto, razones de estricta justicia aconsejan el examen individual de cada situación, huyendo de injustas reglas apriorísticas que lejos de alcanzar una aplicación justa de la norma, conlleve a situaciones de auténtica discriminación o de desaforada protección que genere situaciones humillantes.

Las comunidades de propietarios deben superar el ser un rígido microcosmos de aplicación normativa ciega para pasar a ser un lugar de interrelación social. No es necesario una relación más allá de la meramente protocolaria, pero sí debe ser un espacio donde se fomente más la convivencia humana que un lugar frío de aplicación normativa insensible. Ahora bien, es necesario crear un marco que permita alcanzar la igualdad material en el seno de las comunidades de propietarios⁷.

7 NOGUEIRA LÓPEZ, A.: "Vulnerabilidad. Reducto o frontera del Estado social", *Revista de Derecho Público: Teoría y Método*, vol. 12, 2025, pp. 215-246. Esta autora ofrece ofrecer un marco general sobre el tránsito desde una vulnerabilidad entendida como excepción asistencial hacia una vulnerabilidad concebida como frontera del Estado social y de los mecanismos de igualdad material.

III. LA EQUIDAD EN EL SISTEMA DE FUENTES: EXCEPCIÓN LEGALMENTE AUTORIZADA AL PRINCIPIO DE ESTRUCTA LEGALIDAD.

I. La equidad como método de ponderación aplicativa y fundamento exclusivo de la decisión judicial.

El art. 3.2 CC contiene una regla de extraordinaria importancia para delimitar el alcance de la equidad judicial. Según este precepto, la equidad debe ponderarse en la aplicación de las normas, pero las resoluciones judiciales solo pueden descansar exclusivamente en ella cuando la ley expresamente lo permita. Lo contrario implicaría una clara vulneración del principio de legalidad, base inexcusable del estado de derecho. Esta formulación permite distinguir dos planos. En un primer plano, la equidad actúa como criterio ordinario de aplicación razonable del Derecho: permite interpretar y aplicar las normas de modo proporcionado, evitando resultados manifiestamente injustos⁸. En un segundo plano, mucho más excepcional, la equidad se convierte en fundamento directo de la decisión judicial, pero solo cuando exista habilitación legal expresa.

Los arts. 13.2 y 17.7 LPH constituyen precisamente una de esas habilitaciones legales expresas. En el primero, el propietario designado presidente puede solicitar su relevo al juez, quien resolverá por el procedimiento del art. 17.7. LPH. En el segundo, cuando la mayoría no pueda lograrse por los procedimientos establecidos legalmente, el juez, a instancia de parte, oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados, resolverá en equidad lo que proceda. La ley no se limita a permitir una interpretación equitativa de normas preexistentes, sino que atribuye al juez una potestad decisoria fundada en la equidad para desbloquear una situación comunitaria o modular una carga orgánica.

Esta habilitación no significa que el juez quede liberado del derecho. Resolver en equidad no equivale a resolver según intuiciones personales, criterios de oportunidad o percepciones subjetivas de conveniencia⁹. La equidad judicial sigue siendo una decisión jurisdiccional, sometida a motivación, contradicción, prueba, congruencia y control procesal¹⁰. Su singularidad consiste en que la solución no se deduce de manera automática de una regla cerrada, sino de una ponderación de las circunstancias relevantes del caso a la luz de los principios que estructuran el ordenamiento: dignidad, igualdad, no discriminación, buena fe, prohibición del

8 ZORRILLA RUIZ, M. M.: "Eficacia y justicia del orden natural de la equidad", *Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público*, vol. 57, núm. 2, 2009, pp. 255-302. Se puede considerar la equidad como criterio excepcional de resolución judicial y como corrección de la generalidad de la norma.

9 LELL, H.M.: "La equidad y la seguridad jurídica. El equilibrio como desafío a la ética judicial", *Lex Humana*, vol. 9, núm. 1, 2017, pp. 26-45.

10 PARRA MARTÍN, M. D.: "La equidad como criterio auxiliar en la interpretación judicial", en *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo*, BOE, 2021, pp. 1413-1420. Considera la equidad como criterio auxiliar de interpretación judicial, no como poder libre del juez.

abuso de derecho, proporcionalidad, función social de la propiedad y efectividad del uso del inmueble.

La equidad funciona así como una excepción al principio de estricta legalidad en sentido débil, no como una excepción al Derecho. Es una excepción a la subsunción mecánica, no una licencia para apartarse del ordenamiento. El juez no sustituye la ley por una valoración puramente moral, sino que aplica una habilitación legal que le permite integrar el régimen comunitario allí donde la regla mayoritaria u orgánica produce un bloqueo o una carga desproporcionada. La equidad no destruye la seguridad jurídica; la completa allí donde la seguridad formal generaría una injusticia material intolerable.

2. Equidad, buena fe y prohibición del abuso de derecho.

La equidad judicial en propiedad horizontal se encuentra estrechamente conectada con la buena fe y con la prohibición del abuso de derecho^{II}. Las comunidades de propietarios son ámbitos especialmente propensos a conflictos de bloqueo, estrategias de resistencia, mayorías coyunturales, minorías obstativas y tensiones entre el interés patrimonial individual y la funcionalidad colectiva del inmueble. En ese contexto, la equidad permite al juez examinar si la posición mantenida por una parte responde a un interés legítimo o, por el contrario, utiliza las reglas comunitarias para imponer a otra persona un sacrificio desproporcionado.

Este análisis resulta particularmente relevante en materia de accesibilidad. La oposición a una obra puede fundarse en razones técnicas, económicas o de proporcionalidad que merecen consideración. No toda negativa comunitaria es abusiva ni toda solicitud de accesibilidad debe aceptarse sin examen. Sin embargo, cuando la oposición se basa en meras preferencias estéticas, incomodidades menores, resistencia genérica al gasto o indiferencia hacia la imposibilidad real de uso del inmueble por una persona con movilidad reducida, la buena fe exige un control más intenso. El problema no es solo si se ha alcanzado o no una mayoría, sino si la regla de mayoría está siendo utilizada para consolidar una barrera que priva a una persona del uso ordinario de su vivienda o de los elementos comunes.

La equidad puede desempeñar, en este punto, una función análoga a la del abuso de derecho, aunque no se confunde con él. El abuso de derecho permite

II Resulta de interés el análisis de la buena fe realizado por YZQUIERDO TOLSADA, quien distingue la buena fe subjetiva y objetiva, estudia su función como estándar de conducta y su papel integrador del contrato. Sirve para fundamentar que la buena fe no es solo creencia psicológica, sino canon objetivo de lealtad, diligencia y corrección. YZQUIERDO TOLSADA, M.: "De nuevo sobre la buena fe", *Anuario de la Facultad de Derecho. Universidad de Extremadura*, núm. 6, 1988, pp. 633-681.
Vid. PINAGLIA-VILLALÓN Y GAVIRA, J. I.: "Aproximación al concepto de abuso del derecho del artículo 7.2 del Código civil español", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 69, núm. 3, 2016, pp. 925-949.

neutralizar el ejercicio antisocial de una facultad¹². La equidad, en cambio, permite construir una solución judicial positiva allí donde la comunidad no ha sido capaz de alcanzarla. En ocasiones ambas categorías convergerán: por ejemplo, cuando la negativa comunitaria a una medida de accesibilidad carezca de justificación razonable y produzca una exclusión funcional grave. En otros casos, la equidad no se apoyará tanto en la ilicitud de la conducta de los contradictores como en la necesidad de resolver una situación objetiva de bloqueo. Son conceptos jurídicos complementarios, de hecho, la equidad puede fundamentar la solución ante el abuso del derecho.

IV. NATURALEZA JURÍDICA DEL JUICIO DE EQUIDAD EN LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

I. Procedimiento especial, sumario, contradictorio y de cognición limitada.

La naturaleza jurídica del juicio de equidad en la Ley de Propiedad Horizontal ha suscitado dudas relevantes. No encaja plenamente en el proceso declarativo ordinario, porque su regulación es brevísima, su plazo es extraordinariamente reducido y la ley ordena al juez resolver en equidad. Tampoco se identifica sin más con un expediente de jurisdicción voluntaria, porque presupone la existencia de contradictores previamente citados, puede existir una controversia real de intereses y la decisión judicial produce efectos relevantes sobre la organización comunitaria o sobre la posición de determinados propietarios. La categoría más adecuada es la de procedimiento especial *sui generis*, de cognición limitada, contradictorio y legalmente orientado a la resolución equitativa de una situación de bloqueo o de una solicitud de relevo.

La naturaleza jurídica del juicio de equidad ha dado lugar al planteamiento de distintas tesis.

A) Tesis de la jurisdicción voluntaria.

Esta tesis parte de varios datos: el procedimiento se inicia por una solicitud o instancia, la ley no habla formalmente de demanda, el juez no revisa la legalidad de un acuerdo ya adoptado, sino que suple una falta de decisión comunitaria, y en algunos supuestos puede tener una dimensión más organizativa que estrictamente litigiosa.

12 MIQUEL GONZÁLEZ, J.M.: "Cláusulas generales y desarrollo judicial del Derecho", *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 1, 1997, pp. 297-326. Considera este autor que si bien, la buena fe, abuso del derecho, equidad y otras cláusulas generales son útiles como instrumentos de corrección judicial, pueden suponer también una fuente de riesgo para la seguridad jurídica si se utilizan sin control metodológico.

En la práctica judicial aparecen procedimientos calificados como de jurisdicción voluntaria. La SAP Madrid 18 abril 2018, trae causa de unos autos denominados en origen “Procedimiento de equidad LPH 424/2016 (Jurisdicción Voluntaria)”¹³. Sin embargo, lo relevante es que la propia resolución no se queda en esa etiqueta formal, sino que aborda la naturaleza sustantiva del juicio de equidad y afirma que la equidad se refiere a la decisión, no necesariamente al cauce procesal.

El principal obstáculo para calificarlo como jurisdicción voluntaria es la propia Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, que define estos expedientes como aquellos que requieren intervención de un órgano jurisdiccional para tutelar derechos e intereses civiles o mercantiles “sin que exista controversia” que deba sustanciarse en un proceso contencioso. Precisamente, el art. 17.7 LPH exige oír a los contradictores, lo que revela que el presupuesto natural del juicio de equidad es una situación de bloqueo derivada de posiciones contrapuestas.

B) Tesis contenciosa: la equidad como criterio de decisión, no como ausencia de proceso.

Se entiende que el juez resuelve un conflicto entre los condueños del edificio¹⁴. Esta parece ser la tesis seguida por la anteriormente citada SAP Madrid 18 abril 2018¹⁵. Señala la sentencia que se trata de suplir la falta de un acuerdo adoptado por mayoría, a través de lo que denomina “proceso plenario de cognición especial” encuadrable en la jurisdicción contenciosa.

Sus partidarios defienden esta tesis sobre la base de la existencia de partes con intereses opuestos, audiencia contradictoria, posible práctica de prueba, pronunciamiento sobre costas y una resolución que afecta al contenido de la relación jurídico-comunitaria.

C) Tesis del procedimiento especial sui generis.

La calificación más afinada es, sin embargo, la de procedimiento especial *sui generis*. Se supera con ello la necesidad de dilucidar si se está ante un procedimiento de jurisdicción voluntaria o contencioso¹⁶. Ello permite evitar dos reducciones

13 SAP Madrid 18 abril 2018 (ECLI:ES:APM:2018:3631).

14 GÓMEZ DE LA ESCALERA, C.: “Las decisiones judiciales ‘en equidad’ en la vigente Ley de Propiedad Horizontal”, en AA.VV.: *Estudios Jurídicos Liber Amicorum en honor a Jorge Caffarena*, (dir. por J. M. MIGUEL GONZÁLEZ, A. M. MORALES MORENO Y J. CAFFARENA LAPORTA, coord. por C. ARIJA SOUTULLO, M. J. SANTOS MORÓN, J. M. EMBID Irujo), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2017, pp. 407-436. Se constata expresamente que la doctrina se divide entre quienes lo consideran jurisdicción voluntaria, quienes lo sitúan en la jurisdicción contenciosa y quienes lo asimilan a una suerte de procedimiento arbitral; pero el autor toma partido por la naturaleza contenciosa, porque el juez resuelve un conflicto previo de intereses entre propietarios, con exigencias derivadas del art. 24 CE y de la legislación procesal civil.

15 SAP Madrid 18 abril 2018 (ECLI:ES:APM:2018:3631).

16 PÉREZ URREÑA, A.A.: “El juicio de equidad en el régimen de propiedad horizontal, a la luz de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas”, *El Derecho/Lefebvre, Tribuna*, 1 de abril de

excesivas. Por un lado, evita convertirlo en un expediente típico de jurisdicción voluntaria, ignorando la existencia de contradictores. Por otro, evita someterlo íntegramente al juicio ordinario del art. 249.I.8.º LEC, porque la Ley de Propiedad Horizontal ha querido un cauce rápido, funcional y simplificado, con resolución en veinte días.

En realidad, el juicio de equidad no es una acción declarativa común, ni una impugnación de acuerdos del art. 18 LPH, ni un arbitraje, ni una mediación judicial. Es una técnica judicial de integración de la voluntad comunitaria bloqueada. Su función no es anular un acuerdo ya adoptado, sino sustituir la voluntad no formada cuando la Junta no ha podido alcanzar la mayoría legalmente exigida.

La propia práctica judicial reciente tiende a tratarlo como un procedimiento judicial de equidad especial de la Ley de Propiedad Horizontal, con demanda o solicitud, comparecencia de contradictores, admisión de prueba documental en su caso, resolución judicial, pronunciamiento sobre costas y posibilidad de recurso cuando proceda conforme a las reglas procesales aplicables¹⁷. Esta configuración confirma que la brevedad del procedimiento no elimina sus garantías esenciales. El juez no puede decidir en abstracto, ni limitarse a una impresión general de conveniencia, sino que debe formar criterio a partir de las circunstancias acreditadas.

La expresión legal “oyendo en comparecencia a los contradictores previamente citados” es especialmente significativa. No se trata de una audiencia meramente circunstancial. La contradicción es presupuesto de legitimidad de la decisión de equidad, porque el juez solo puede ponderar adecuadamente si conoce las razones de quien solicita la intervención judicial y las razones de quienes se oponen. La comparecencia debe permitir alegar, aportar documentos y proponer aquellos medios de prueba compatibles con la sumariedad del procedimiento. La equidad exige conocimiento suficiente de los hechos; sin hechos probados, degenera en intuición.

En materia de relevo del presidente, esta exigencia probatoria adquiere especial relevancia. La persona designada que solicita el relevo deberá acreditar las razones que invoca: movilidad reducida, enfermedad, edad avanzada asociada a limitaciones funcionales, discapacidad sensorial que impida o dificulte gravemente determinadas tareas, situación psíquica o cognitiva que haga desproporcionado el desempeño, cargas familiares o asistenciales intensas, u otras circunstancias

2014. Este autor destaca que el art. 17.7 LPH genera importantes problemas procesales por su parquedad y que la cuestión central es precisamente determinar si se está ante un procedimiento contencioso o ante un acto de jurisdicción voluntaria.

17 SAN CRISTÓBAL REALES, S.: “Las acciones en el ámbito de la propiedad horizontal”, *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, 2008, XLI, pp. 103-136. Sitúa el juicio en equidad dentro del conjunto de acciones propias de la propiedad horizontal.

análogas. Pero los contradictores también deben poder alegar y probar lo que estimen oportuno: existencia de apoyos suficientes, posibilidad de ejercicio no presencial, escasa complejidad de la comunidad, disponibilidad de administrador profesional, rotación previa de cargos o eventual utilización abusiva de la solicitud para eludir una obligación legal.

Po lo tanto, la resolución judicial no solo es consecuencia del criterio personalista del juez ordinario predeterminado por la ley, sino que es el resultado del análisis conjunto y razonado de las alegaciones y pruebas propuestas por las partes y cuya práctica se ha acordado en el seno del procedimiento.

2. Equilibrio entre dispensa automática y decisión paternalista.

La primera consecuencia doctrinal de esta naturaleza jurídica *sui generis* es que el juicio de equidad no permite automatismos. En el art. 13.2 LPH, el cargo de presidente es obligatorio, pero el propietario designado puede solicitar su relevo al juez. La ley no establece un catálogo cerrado de causas, ni convierte la edad, la enfermedad o la discapacidad en causas automáticas de exoneración. Esta opción legislativa es coherente con una visión no paternalista de la vulnerabilidad: protege a quien pide protección, pero no presupone que toda persona vulnerable sea incapaz de asumir responsabilidades comunitarias¹⁸.

La voluntariedad de la solicitud es decisiva. Si una persona con movilidad reducida desea ejercer la presidencia y puede hacerlo con apoyos razonables, la comunidad no debería apartarla por prejuicio, comodidad o temor a eventuales dificultades¹⁹. Privarla automáticamente del cargo equivaldría a sustituir la tutela por exclusión. La discapacidad no elimina la capacidad jurídica ni la aptitud para participar en la vida comunitaria²⁰. La equidad debe proteger frente a la carga desproporcionada, no frente al ejercicio autónomo de derechos.

Al mismo tiempo, la equidad tampoco puede convertirse en un refugio para el incumplimiento injustificado de obligaciones comunitarias²¹. La edad, la enfermedad o la discapacidad no dispensan por sí solas de todos los deberes

18 GARZÓN VALDÉS, E.: “¿Es éticamente justificable el paternalismo jurídico?”, *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, núm. 5, 1988, pp. 155-173. la protección de la persona vulnerable no autoriza cualquier sustitución de su autonomía. Lell, H.M.: “El paternalismo jurídico y su justificación ética en el pensamiento de Ernesto Garzón Valdés”, *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, vol. 48, núm. 129, 2018, pp. 439-458.

19 TÍNAO LLERANDI, R.: “Las personas vulnerables”, cit., <https://doi.org/10.51302/cefflegal.2024.20141>. La vulnerabilidad no debe operar como etiqueta absoluta, sino como criterio jurídico de protección graduada.

20 CALAZA LÓPEZ, S.: “Ni toda la discapacidad es vulnerabilidad, ni toda la vulnerabilidad es discapacidad en el nuevo crisol digital: en busca de la confluencia”, *Persona y Derecho*, núm. 89, 2023, pp. 243-267. Se debe evitar una identificación automática entre discapacidad, vulnerabilidad e imposibilidad de asumir cargas. El juez debe razonar caso por caso, sin categorías rígidas.

21 La aplicación de la equidad como causa de remoción de la obligación de asunción de la presidencia comunitaria exige una causa legítima y objetiva. DE LARA VENCES, C.: *Lecciones de Derecho de la Construcción*, Colex, A Coruña, 2024, pp. 175-176.

inherentes a la propiedad. El juez debe examinar si la causa invocada incide realmente en el desempeño del cargo y si existen medidas menos gravosas que permitan compatibilizar la obligación comunitaria con la situación personal. Entre esas medidas pueden encontrarse el apoyo de un administrador profesional, la distribución interna de tareas, la asistencia telemática a determinadas gestiones, la delegación de actos materiales no representativos o la designación de otro propietario si el sacrificio resulta excesivo.

La equidad se configura así como un juicio de proporcionalidad civil²². No pregunta únicamente si la persona solicitante pertenece a un grupo vulnerable, sino si la concreta obligación que se le impone resulta adecuada, necesaria y proporcionada en atención a sus circunstancias. La respuesta puede ser el relevo, pero también puede ser la permanencia en el cargo con apoyos o la desestimación de la solicitud cuando no exista sacrificio relevante. La finalidad no es privilegiar a una persona frente al resto de propietarios, sino evitar una desproporción jurídicamente injustificada.

V. EL RELEVO JUDICIAL DEL PRESIDENTE DESIGNADO: ENTRE PROTECCIÓN, AUTONOMÍA Y NO DISCRIMINACIÓN.

I. La presidencia comunitaria como carga orgánica de intensidad variable.

El cargo de presidente de la comunidad es una obligación legal vinculada a la condición de propietario²³. Sin embargo, su intensidad práctica varía extraordinariamente según las características del inmueble. No es lo mismo presidir una pequeña comunidad con escasa conflictividad, administrador profesional y mínimos servicios comunes que asumir la presidencia de una comunidad compleja, con obras pendientes, litigios, incidencias frecuentes, accesos difíciles, ausencia de administrador, morosidad relevante o necesidad de presencia física continuada.

Esta variabilidad impide resolver las solicitudes de relevo mediante criterios rígidos. En algunos casos, una persona con movilidad reducida podrá ejercer el cargo sin dificultad relevante si la comunidad cuenta con apoyos organizativos y si las funciones materiales están profesionalizadas. En otros, la misma situación de movilidad reducida puede convertir la presidencia en una carga excesiva: desplazamientos constantes por zonas no accesibles, inspección de elementos comunes, atención presencial a proveedores, firma de documentación en lugares

22 La aplicación de la equidad como juicio de proporcionalidad civil no solo está reservado al ámbito de la propiedad horizontal, puesto que despliega toda su eficacia en otras ramas jurídicas, como el caso de la proporcionalidad respecto a la obligación del pago de alimentos. En este sentido, GONZÁLEZ VALVERDE, A.: "La suspensión temporal de la obligación de satisfacer la pensión de alimentos a los hijos menores por carencia de medios", *Revista de Derecho Civil*, vol. VI, núm. 3, 2019, pp. 73-118.

23 Esta obligatoriedad permanece desde el nombramiento del condueño como presidente hasta la resolución judicial firme, dictada en equidad y que le permita abandonar el cargo. LOSCERTALES FUERTES, D.: Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal, Colex, A Coruña, 2023, p. 128.

no adaptados, supervisión de obras o gestión de conflictos vecinales que exijan presencia física.

El art. 13.2 LPH permite al juez atender a esa variabilidad. La fórmula “invocando las razones que le asistan” abre el juicio a una valoración amplia, pero no ilimitada. Las razones deben ser personales, funcionales y jurídicamente relevantes. La enfermedad, la edad o la discapacidad no operan como etiquetas, sino como hechos que deben conectarse con las tareas concretas de la presidencia. La pregunta central no es si el solicitante es vulnerable en abstracto, sino si el desempeño del cargo le impone, en esa comunidad y en ese momento, una carga desproporcionada. Debe tenerse en cuenta que hoy en día, la mayoría de las comunidades de propietarios cuentan entre sus órganos de gobierno con un administrador colegiado que gestiona directamente todos los asuntos comunitarios, limitando al presidente solo a sus funciones de representación orgánica de la comunidad²⁴. La dificultad de nombrar a un presidente condueño del edificio se suple con la ampliación de las competencias del administrador comunitario hasta el límite establecido en el art. 20 LPH²⁵.

Por lo tanto, el criterio decisivo debe ser la proporcionalidad. Si la comunidad puede funcionar mediante la designación de otro propietario sin perjuicio relevante, y si el mantenimiento del cargo en la persona con movilidad reducida genera una carga intensa, la equidad debe inclinarse hacia el relevo. La presidencia no puede transformarse en una forma de sacrificio personal incompatible con la dignidad y la autonomía.

2. Criterios para una decisión equitativa en el art. 13.2 LPH.

Una decisión judicial de relevo fundada en equidad debería ponderar, al menos, seis criterios.

En primer lugar, la aptitud funcional real de la persona designada. Debe examinarse si la movilidad reducida, enfermedad, discapacidad sensorial, deterioro cognitivo o situación psíquica alegada impide o dificulta gravemente el desempeño ordinario de la presidencia. Esta valoración no puede descansar en estereotipos. Una discapacidad visual, auditiva o física puede ser plenamente compatible con la presidencia si existen apoyos adecuados. Por el contrario, una limitación aparentemente moderada puede ser muy relevante si el edificio carece de accesibilidad o exige presencia material constante.

24 DE LARA VENCES, C.: “Representación en juicio del presidente de la comunidad de propietarios”, *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 361, 2024, pp. 14-19.

25 En este sentido, GONZÁLEZ CARRASCO, M. C.: “Comentario al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, (coord. por BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pp. 611-612.

En segundo lugar, la complejidad objetiva de la comunidad. El juez debe considerar número de propietarios, existencia de administrador profesional, conflictividad, obras pendientes, litigios, morosidad, servicios comunes, estado del edificio y accesibilidad interna. La misma situación personal puede justificar el relevo en una comunidad y no en otra. Si el designado presidente es deudor de la comunidad no será aconsejable su continuación ya que privaría a esta de su representación orgánica.

En tercer lugar, la disponibilidad de apoyos razonables. Antes de relevar, debe valorarse si la carga puede modularse mediante medidas organizativas menos intensas: administrador profesional, colaboración del secretario-administrador, reuniones telemáticas cuando sean posibles, asistencia de familiares o apoyos voluntarios, externalización de gestiones materiales o distribución razonable de tareas. No obstante, los apoyos no pueden convertirse en una ficción para mantener formalmente a una persona en un cargo que, en realidad, no puede desempeñar sin sacrificio excesivo.

En cuarto lugar, la voluntariedad del solicitante. La tutela se activa porque la persona designada pide el relevo. La comunidad no debería utilizar la vulnerabilidad como argumento para excluirla contra su voluntad. La equidad protege la autonomía; no legitima la sustitución paternalista de la voluntad ajena.

En quinto lugar, la posición de los contradictores. La oposición de otros propietarios puede ser legítima si se funda en razones objetivas: carga rotatoria ya soportada, distribución equitativa de cargos, inexistencia de imposibilidad real, disponibilidad de apoyos o perjuicio organizativo relevante. Pero será menos atendible si responde a mera resistencia insolidaria, presión vecinal o indiferencia hacia una limitación funcional acreditada.

En sexto lugar, la buena fe. El juez debe examinar tanto la buena fe del solicitante como la de quienes se oponen. La equidad no debe amparar estrategias elusivas, pero tampoco oposiciones puramente obstativas. La comunidad exige reciprocidad; la vulnerabilidad exige proporcionalidad.

3. Relevo, sustitución y preservación de la participación comunitaria.

Si el juez estima la solicitud, la resolución debe designar al propietario sustituto hasta que se proceda a nueva designación en el plazo fijado. Esta previsión muestra que el relevo no es una anulación de la vida comunitaria, sino una técnica de continuidad institucional. La comunidad no queda sin presidencia; simplemente se evita que una persona soporte una carga que el juez considera excesiva.

No obstante, la resolución debería cuidar su fundamentación para evitar efectos simbólicos indeseables. No debe presentarse a la persona relevada como incapaz

o inhábil en términos generales, sino como titular de una situación concreta que hace desproporcionado el desempeño del cargo en ese momento. Esta precisión es relevante para evitar que la tutela civil se transforme en estigmatización. La persona relevada conserva su condición de propietaria, su derecho de voto, su participación en la comunidad y su capacidad para intervenir en los asuntos comunes.

La equidad cumple aquí una función de ajuste razonable en sentido civil amplio. No se limita a aplicar una cláusula compasiva, sino que adapta la organización comunitaria para evitar una carga desproporcionada. El relevo no es privilegio; es proporcionalidad. Tampoco es exclusión; es preservación de la autonomía frente a una obligación que, en el caso concreto, excede de lo exigible.

VI. BLOQUEO COMUNITARIO Y ACCESIBILIDAD UNIVERSAL: LA EQUIDAD COMO TÉCNICA DE DESBLOQUEO.

I. Integración de los arts. 10.I.b), 17.2 y 17.7 LPH.

La accesibilidad universal ocupa un lugar central en la evolución contemporánea de la propiedad horizontal. El edificio ya no puede ser concebido solo como una estructura patrimonial dividida en pisos y locales, sino como un entorno físico que debe permitir, en condiciones razonables, el acceso, la movilidad y el uso de las personas que viven en él. Esta transformación se refleja en el art. 10.I.b) LPH, que contempla actuaciones obligatorias en materia de accesibilidad, y en el art. 17.2 LPH, que regula acuerdos comunitarios sobre obras o servicios comunes destinados a suprimir barreras arquitectónicas o establecer ascensor.

La relación entre ambos preceptos y el art. 17.7 LPH es delicada. Si la obra es obligatoria conforme al art. 10.I.b) LPH, la comunidad no puede bloquearla sin más mediante la negativa mayoritaria. En ese caso, el problema se desplaza hacia la determinación de la necesidad, el alcance técnico, la distribución del coste, la eventual existencia de alternativas menos gravosas o la superación de resistencias de hecho. En cambio, cuando se trata de actuaciones de accesibilidad que se encuentran bloqueadas por el capricho aritmético de la doble mayoría necesaria, de propietarios y de cuotas de participación, y esta no se alcanza, el art. 17.7 LPH ofrece un cauce para que el juez resuelva en equidad.

La equidad no debe convertirse en una vía para eludir los requisitos del art. 10.I.b) LPH ni para imponer cualquier mejora deseada bajo la etiqueta de accesibilidad. Pero tampoco debe interpretarse de forma tan restrictiva que deje sin respuesta situaciones de bloqueo estructural. La finalidad del sistema es doble: proteger a la persona con necesidad de accesibilidad y preservar una distribución razonable de cargas entre propietarios. Esta doble finalidad exige

una ponderación particularmente cuidadosa cuando concurren vulnerabilidad funcional y vulnerabilidad económica.

Debe tenerse en cuenta una vulnerabilidad más, es la vulnerabilidad económica. A la vulnerabilidad funcional hay que añadir que el permanente bloqueo injustificado por un condeño en situación de mayoría de cuotas de participación, pero de minoría de propietarios, puede obligar a quien tiene una discapacidad, además, a soportar el pago permanente de las actuaciones tendentes a eliminar barreras arquitectónicas, con beneficio, incluso, para aquel condeño que vota en contra del acuerdo. Por ello, la equidad es un remedio para sanar conductas que en muchos casos resultan tangenciales al abuso del derecho. El art. 17.7 LPH permite así introducir una racionalidad correctora en comunidades bloqueadas. La mayoría deja de ser un muro infranqueable cuando su falta produce una situación de exclusión funcional. La decisión judicial en equidad no destruye la autonomía comunitaria, sino que la integra allí donde la comunidad no ha sido capaz de alcanzar una solución compatible con los derechos implicados²⁶.

2. Bloqueo por doble mayoría y comunidades con estructura desigual de cuotas.

Uno de los supuestos más relevantes para la equidad se produce cuando la doble mayoría de propietarios y cuotas resulta difícil o imposible de alcanzar por la estructura interna de la comunidad. Es importante destacar como la accesibilidad universal ha ido desplazando el peso de la unanimidad hacia fórmulas de mayoría y obligatoriedad legal. No obstante esta evolución, puede ocurrir que una mayoría numérica de propietarios, muchos de ellos mayores o con limitaciones funcionales, represente una minoría de cuotas, mientras que un propietario joven, una sociedad o un titular de varios elementos privativos concentre la mayoría de los coeficientes. También puede suceder lo contrario: un reducido grupo de propietarios con alta cuota impide soluciones apoyadas por quienes soportan directamente las barreras del edificio.

En tales casos, el principio mayoritario puede dejar de funcionar como técnica democrática razonable y convertirse en mecanismo de bloqueo. La equidad del art. 17.7 LPH permite al juez examinar si la imposibilidad de alcanzar la doble mayoría responde a una discrepancia legítima o a una configuración comunitaria que produce un resultado materialmente injusto. La cuestión no es sustituir sistemáticamente la mayoría por la voluntad judicial, sino evitar que la arquitectura de cuotas haga inviable una solución exigida por la accesibilidad, la dignidad y el uso efectivo del inmueble.

26 En este supuesto, el conflicto no se reduce a una mera discrepancia económica, sino que puede afectar al uso efectivo y digno de la vivienda. ARNAU MOYA, F.: "La problemática de la instalación de ascensores en los edificios de propiedad horizontal", *Revista Jurídica Valenciana*, núm. 37-38, 2021, pp. 33-69.

El ejemplo de una comunidad integrada por varios propietarios mayores de setenta años con cuotas minoritarias y un propietario joven con cuota mayoritaria ilustra bien el problema. Si las obras de accesibilidad son obligatorias, la comunidad deberá afrontarlas en los términos legales. Pero si se trata de una actuación de mejora de accesibilidad que exige acuerdo y la doble mayoría queda bloqueada, la equidad permite introducir criterios de justicia distributiva. El juez puede valorar quién se beneficia, quién soporta el coste, si existen ayudas públicas, si la obra incrementa el valor de todos los inmuebles, si el sacrificio económico de los propietarios vulnerables es asumible y si la oposición del propietario mayoritario responde a un interés legítimo o a una estrategia de bloqueo.

3. Accesibilidad y función social de la propiedad.

La accesibilidad universal no beneficia únicamente a quien hoy tiene movilidad reducida. Mejora la funcionalidad del edificio, incrementa su habitabilidad, facilita el envejecimiento en casa, previene futuras situaciones de exclusión y puede aumentar el valor de los elementos privativos. Por ello, la distribución del coste no puede analizarse solo desde el uso inmediato. La jurisprudencia sobre ascensores ha insistido en que la instalación o adecuación funcional del ascensor no constituye una simple mejora, sino una actuación vinculada a la habitabilidad y al uso total del inmueble.

Esta idea permite conectar la accesibilidad con la función social de la propiedad. La propiedad horizontal no puede interpretarse como una yuxtaposición de intereses individuales desvinculados, sino como una forma de titularidad que incorpora deberes de cooperación. Quien se beneficia de la existencia del edificio, de sus elementos comunes y de la revalorización derivada de su mejora funcional debe soportar, dentro de los límites legales, las cargas necesarias para hacerlo accesible. La función social no anula el derecho de propiedad ni permite imponer sacrificios ilimitados, pero sí impide una comprensión puramente individualista de los elementos comunes²⁷.

La equidad judicial es especialmente útil para traducir esta función social a soluciones concretas. Puede modular plazos, ordenar soluciones técnicas razonables, evitar costes desproporcionados, ponderar subvenciones, distribuir cargas conforme al título o a criterios legalmente admisibles, y valorar la existencia de propietarios con vulnerabilidad económica. La tutela de la persona con movilidad reducida no exige ignorar la situación económica de otros comuneros. Al contrario, una equidad bien entendida debe atender tanto a la vulnerabilidad

27 La accesibilidad no es una mera comodidad, sino presupuesto de igualdad real en el uso de los entornos habitados. LÓPEZ PELÁEZ, P. y DE PERALTA ORTEGA, J.C. "Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español", *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, vol. 10, núm. 13, 2017, pp. 27-36.

funcional de quien necesita accesibilidad como a la vulnerabilidad social o económica de quienes deben contribuir al coste.

VII. CONTRADICTORES, PRUEBA, BUENA FE Y CONTROL PROCESAL DE LA DECISIÓN DE EQUITAD.

I. ¿Quiénes deben ser oídos y quiénes deben ser parte?

La Ley de Propiedad Horizontal habla de “contradictores previamente citados”, expresión que plantea una cuestión procesal de notable importancia: si tales contradictores son propiamente parte o si solo deben ser oídos en comparecencia. La respuesta debe construirse atendiendo a la eficacia de la resolución. Cuando la decisión judicial afecte directamente a la comunidad, parece necesario que la comunidad sea llamada al procedimiento. Cuando, además, existan propietarios concretos que hayan mantenido una posición contraria en junta o que puedan resultar singularmente afectados por la decisión, su citación como contradictores resulta indispensable.

En materia de relevo del presidente, el contradictor natural pudiera parecer ser la comunidad, pues la sustitución afectaría a su organización. También deberían ser citados quienes se hayan opuesto expresamente al relevo si tal oposición consta de forma identificable. Aunque lo que parece razonable es exigir la citación de todos los propietarios y sí debe garantizarse que quienes sostienen una posición contraria y pueden verse afectados tengan posibilidad real de ser oídos²⁸.

En materia de acuerdos no alcanzados, la cuestión es más compleja. Si se pretende que el juez supla una mayoría no lograda, deben citarse como contradictores quienes hayan votado en contra o quienes sostengan la posición impeditiva del acuerdo. Puede discutirse si deben citarse también a los ausentes y los que se abstuvieron por afectarles a ellos también la resolución judicial que se dicte. El criterio más seguro es identificar como contradictores a quienes mantuvieron la oposición que impidió la mayoría, sin que se pueda permitir la intervención de otros propietarios, tales como ausentes o propietarios que se abstuvieron²⁹.

28 SAN CRISTÓBAL REALES, S.: “Los juicios en equidad de la Ley de Propiedad Horizontal”, en AA.VV.: *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, (coord. por S. SAN CRISTÓBAL REALES), La Ley, Madrid, 2009, p. 961. Existen posiciones doctrinales contradictorias en este sentido, en el sentido de si solo deben ser considerados contradictores quienes hayan rechazado las razones vertidas por el proponente del juicio de equidad o, por el contrario, debe extenderse a todos los propietarios. En este sentido, no comparto la conclusión de esta autora que considera que extenderlo a todos los condueños implica que sean parte todos los que pueden ser afectados por la resolución que se dicte. Considero más acertado el criterio mantenido por LOSCERTALES FUERTES que lo restringen a quienes se hayan opuesto al acuerdo objeto del proceso de equidad. LOSCERTALES FUERTES, D.: *Propiedad Horizontal, Legislación y Comentarios*, Dykinson, Madrid, 2020, pp. 245-246.

29 SAN CRISTÓBAL REALES, S.: “Los juicios”, cit., pp. 953-954.

2. La prueba como presupuesto de una equidad no arbitraria.

La equidad judicial requiere un conocimiento suficiente de los hechos. La sumariedad del procedimiento no puede confundirse con ausencia de prueba. En los supuestos del art. 13.2, serán relevantes informes médicos, certificados de discapacidad, informes sociales, documentos sobre movilidad, edad, dependencia, barreras arquitectónicas del inmueble, existencia o inexistencia de administrador profesional, actas de juntas, comunicaciones comunitarias y cualquier documento que permita valorar la carga real que supone la presidencia. En los supuestos del art. 17.7 vinculados a accesibilidad, serán decisivos los informes técnicos, presupuestos, alternativas de obra, certificaciones de ayudas públicas, actas de votación, distribución de cuotas, situación económica de los propietarios y acreditación de las necesidades de accesibilidad.

El juez no debe resolver sobre la base de una compasión abstracta ni de una resistencia patrimonial abstracta. Debe reconstruir la situación comunitaria con precisión suficiente para ponderar. La prueba permite distinguir entre vulnerabilidad real y alegación oportunista; entre oposición legítima y bloqueo abusivo; entre obra necesaria y mejora excesiva; entre coste razonable y carga desproporcionada.

3. Recurso y control de la decisión de equidad.

La idea de que la decisión de equidad queda sustraída a todo control debe rechazarse, al menos como afirmación general. La equidad no elimina la naturaleza jurisdiccional de la resolución. Otra cosa es que el control de la segunda instancia no deba convertir la apelación en una sustitución libre del criterio equitativo del juez de primera instancia. El control debe centrarse en la competencia, la correcta constitución de la relación jurídico procesal, la citación de contradictores, la suficiencia de la motivación, la valoración racional de la prueba, la congruencia, la ausencia de arbitrariedad y la razonabilidad de la solución adoptada.

La apelación puede ser particularmente relevante cuando se alegue indefensión por falta de citación de quienes debieron ser oídos, cuando la resolución haya prescindido de prueba esencial, cuando haya resuelto sobre cuestiones no sometidas a la junta o no incluidas en la solicitud, o cuando la decisión equitativa sea manifiestamente irrazonable. En cambio, no debería prosperar una apelación fundada únicamente en que el tribunal de segunda instancia habría ponderado de otro modo circunstancias opinables, siempre que la resolución recurrida esté motivada y se mantenga dentro de los márgenes razonables de la equidad legalmente habilitada, puesto que lo contrario significaría vaciar de contenido la equidad del juez ordinario predeterminado por la ley.

VIII. A MODO DE CONCLUSIÓN.

Primera. La equidad judicial de los arts. 13.2 y 17.7 LPH constituye una técnica de tutela civil frente a la rigidez comunitaria, especialmente relevante cuando las reglas ordinarias de la propiedad horizontal proyectan sobre personas con movilidad reducida cargas desproporcionadas o consolidan barreras de accesibilidad.

Segunda. La equidad opera como excepción legalmente autorizada al principio de estricta legalidad, en los términos del art. 3.2 CC, pero no como excepción al Derecho. La decisión judicial debe ser motivada, contradictoria, probatoriamente fundada y orientada por los principios de dignidad, autonomía, no discriminación, buena fe, proporcionalidad y función social de la propiedad.

Tercera. El juicio de equidad regulado en la Ley de Propiedad Horizontal debe configurarse como procedimiento especial *sui generis*, sumario, contradictorio y de cognición limitada. No es un proceso declarativo ordinario, pero tampoco un expediente puramente voluntario carente de controversia. La presencia de contradictores y la eficacia de la resolución exigen garantías procesales suficientes.

Cuarta. En el art. 13.2 LPH, la tutela de la persona vulnerable no justifica automatismos. La edad, enfermedad o discapacidad no deben determinar por sí solas el relevo ni la exclusión del cargo. La clave es la voluntad del solicitante y la incidencia funcional concreta de sus circunstancias sobre el desempeño de la presidencia.

Quinta. La protección frente a la presidencia obligatoria debe evitar tanto la indiferencia formalista como el paternalismo. La equidad debe impedir cargas desproporcionadas, pero no privar a la persona vulnerable de participación comunitaria cuando desee y pueda ejercerla con apoyos razonables.

Sexta. En materia de accesibilidad universal, el art. 17.7 LPH puede cumplir una función de desbloqueo cuando la doble mayoría resulte inalcanzable o cuando la estructura de cuotas y propietarios produzca una situación materialmente injusta. Su uso debe coordinarse con el art. 10.1.b) LPH, que contempla actuaciones obligatorias, y con el art. 17.2 LPH, relativo a acuerdos de accesibilidad.

Séptima. La equidad permite articular una justicia distributiva intracomunitaria que atienda simultáneamente a la vulnerabilidad funcional de quien necesita accesibilidad y a la vulnerabilidad económica de quienes deben contribuir al coste. La solución justa no siempre será la más expansiva técnicamente, sino la más proporcionada, eficaz y respetuosa con el uso digno del inmueble.

Octava. La buena fe desempeña un papel central. La equidad no debe amparar solicitudes oportunistas de relevo ni oposiciones comunitarias meramente

obstativas. El juez debe valorar la conducta de solicitantes y contradictores, la razonabilidad de las posiciones sostenidas y el impacto real de la decisión sobre la convivencia comunitaria.

Novena. Las resoluciones dictadas en equidad no deben considerarse, sin matiz, inmunes al recurso. El control judicial debe extenderse a la correcta constitución del procedimiento, la citación de contradictores, la motivación, la valoración racional de la prueba y la ausencia de arbitrariedad, sin sustituir indebidamente la ponderación equitativa razonable del juez de instancia.

Décima. La propiedad horizontal contemporánea exige superar una comprensión exclusivamente patrimonial y mayoritaria. La comunidad de propietarios es también un espacio civil de convivencia en el que la dignidad, la autonomía personal y la accesibilidad universal deben operar como criterios internos de interpretación y aplicación del régimen comunitario.

BIBLIOGRAFÍA

ALONSO PÉREZ, M. T.: “¿Es necesario reconocer personalidad jurídica a las comunidades de propietarios organizadas en régimen de propiedad horizontal?”, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 802, 2024.

ARNAU MOYA, F.: “La problemática de la instalación de ascensores en los edificios de propiedad horizontal”, *Revista Jurídica Valenciana*, núm. 37-38, 2021.

CALAZA LÓPEZ, S.: “Ni toda la discapacidad es vulnerabilidad, ni toda la vulnerabilidad es discapacidad en el nuevo crisol digital: en busca de la confluencia”, *Persona y Derecho*, núm. 89, 2023.

CARMONA CUENCA, E.: “El principio de igualdad material en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional”, *Revista de Estudios Políticos*, núm. 84, 1994.

CHANO REGAÑA, L.: “La igualdad como parámetro de control de la constitucionalidad en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional español: evolución, modelo aplicativo y principio de proporcionalidad”, *Nuevos Horizontes del Derecho Constitucional*, núm. 4, 2023.

DE LARA VENCES, C.:

- *Derecho de la Construcción y Uso de la Vivienda. Suelo, Construcción, Propiedad Horizontal, Arrendamientos Urbanos y Registro de la Propiedad*, Colex, A Coruña, 2025.
- *Lecciones de Derecho de la Construcción*, Colex, A Coruña, 2024.
- “Representación en juicio del presidente de la comunidad de propietarios”, *Propiedad horizontal: cuaderno jurídico*, núm. 361, 2024.

GARZÓN VALDÉS, E.: “¿Es éticamente justificable el paternalismo jurídico?”, *Doxa. Cuadernos de Filosofía del Derecho*, núm. 5, 1988.

GÓMEZ DE LA ESCALERA, C.: “Las decisiones judiciales 'en equidad' en la vigente Ley de Propiedad Horizontal”, en AA.VV.: *Estudios Jurídicos Liber Amicorum en honor a Jorge Caffarena*, (dir. por J. M. MIQUEL GONZÁLEZ, A. M. MORALES MORENO y J. CAFFARENA LAPORTA, coord. por C. ARIJA SOUTULLO, M. J. SANTOS MORÓN, J. M. EMBID IRUJO), Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2017.

GONZÁLEZ CARRASCO, M.C.: “Comentario al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, (coord. por R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO), Aranzadi, Cizur Menor, 2020.

GONZÁLEZ VALVERDE, A.: "La suspensión temporal de la obligación de satisfacer la pensión de alimentos a los hijos menores por carencia de medios, *Revista de Derecho Civil*, vol. VI, núm. 3, 2019.

LELL, H. M.:

- "El paternalismo jurídico y su justificación ética en el pensamiento de Ernesto Garzón Valdés", *Revista Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, vol. 48, núm. 129, 2018.
- "La equidad y la seguridad jurídica. El equilibrio como desafío a la ética judicial", *Lex Humana*, vol. 9, núm. 1, 2017.

LÓPEZ PELÁEZ, P. y DE PERALTA ORTEGA, J. C. "Urbanismo y vivienda accesibles para personas con discapacidad: el caso español", *Contexto. Revista de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Nuevo León*, vol. 10, núm. 13, 2017.

LOSCERTALES FUERTES, D.:

- *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal*, Colex, A Coruña, 2023.
- *Propiedad Horizontal, Legislación y Comentarios*, Dykinson, Madrid, 2020.

MIQUEL GONZÁLEZ, J.M.: "Cláusulas generales y desarrollo judicial del Derecho", *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, núm. 1, 1997.

NOGUEIRA LÓPEZ, A.: "Vulnerabilidad. Reducto o frontera del Estado social", *Revista de Derecho Público: Teoría y Método*, vol. 12, 2025.

OTERO CRESPO, M.: "Colectivos vulnerables y vivienda", *Revista de Derecho Civil*, núm. 4, 2025.

PARRA MARTÍN, M. D.: "La equidad como criterio auxiliar en la interpretación judicial", en *Fundamentos romanísticos del derecho contemporáneo*, BOE, 2021.

PÉREZ UREÑA, A.A.: "El juicio de equidad en el régimen de propiedad horizontal, a la luz de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas", *El Derecho/Lefebvre, Tribuna*, 1 de abril de 2014.

PINAGLIA-VILLALÓN Y GAVIRA, J. I.: "Aproximación al concepto de abuso del derecho del artículo 7.2 del Código civil español", *Anuario de Derecho Civil*, vol. 69, núm. 3, 2016.

SAN CRISTÓBAL REALES, S.:

- "Las acciones en el ámbito de la propiedad horizontal", *Anuario Jurídico y Económico Escurialense*, XLI, 2008.
- "Los juicios en equidad de la Ley de Propiedad Horizontal", en AA.VV.: *Estudios sobre la Propiedad Horizontal*, (coord. por S. SAN CRISTOBAL REALES), La Ley, Madrid, 2009.

TÍNAO LLERANDI, R.: "Las personas vulnerables. Análisis global de su definición y protección jurídica", *CEFLegal. Revista práctica de derecho*, núm. 277, 2024.

YZQUIERDO TOLSADA, M.: "De nuevo sobre la buena fe", *Anuario de la Facultad de Derecho. Universidad de Extremadura*, núm. 6, 1998.

ZORRILLA RUIZ, M. M.: "Eficacia y justicia del orden natural de la equidad", *Estudios de Deusto. Revista de Derecho Público*, vol. 57, núm. 2, 2009.