



# LA CONSIDERACIÓN DE LOS PUNTOS DE RECARGA COMO ELEMENTOS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y LA INTERPRETACIÓN EN CONJUNTO DE NORMATIVA QUE AUTORIZA SU INSTALACIÓN SIN ACUERDO DE JUNTA. COMENTARIO SENTENCIA TRIBUNAL SUPREMO

Código: 68/2026 - Fecha: 05/03/2026

La Sala 1ª del Tribunal Supremo dictó en fecha 1 de Diciembre de 2025 la sentencia 1745/2025 ([pulsa aquí para ver la sentencia completa](#)), que venía a resolver los pronunciamientos contrarios dictados por parte del Juzgado de Primera Instancia de Villajoyosa y la Audiencia Provincial de Alicante y a establecer la correcta interpretación sobre el asunto de referencia, que no es otra que la relativa a la controversia suscitada en torno a la instalación de un punto de recarga de vehículo eléctrico en una plaza de garaje privativa dentro de una comunidad de propietarios, todo ello en el marco de los requisitos legales establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).

A través de esta resolución, el Tribunal Supremo, clarifica de manera relevante los derechos del propietario interesado en una de las numerosas casuísticas que inciden en la instalación de este tipo de equipos, así como los límites a la facultad de actuación de la comunidad de propietarios (en el caso más frecuente: propietario con vivienda, trastero y plaza de garaje en un edificio que ya dispone de cuarto de contadores; por tanto téngase en cuenta que no opera exactamente igual en otras casuísticas como en aquellas en la que el propietario de plaza no dispone de vivienda o en las que la plaza es comunitaria y su uso es rotatorio).

## Introducción y contexto de la sentencia

El procedimiento llega hasta la Sala 1ª del Alto Tribunal tras las resoluciones contrarias emitidas por el Juez de Instancia y la Audiencia Provincial, y que nacen con la solicitud de nulidad de un acuerdo comunitario que obligaba a un propietario a retirar su punto de recarga instalado en su plaza de garaje.

En los hechos debe observarse, que el propietario mostró toda la diligencia debida por su parte (y más allá), comunicando previamente su intención de instalar en su plaza de garaje el punto de recarga para vehículo eléctrico (tal y como exige el art. 17.5 LPH), indicando en su comunicación que asumiría personalmente todos los costes de la misma y que limitaría la afección de elementos comunes a lo estrictamente necesario para conducir la electricidad desde su contador a la plaza, si bien ello implicaba utilizar de forma imprescindible, elementos comunes como el forjado del garaje para soportar

la canalización del cableado.

La junta de propietarios, tras recibir la comunicación, exigió al propietario la retirada de la instalación argumentando que ello implicaba una afección de elementos comunes, que no era posible ejecutar sin autorización previa de la comunidad de propietarios.

En juez de primera instancia falló en favor de la comunidad, recogiendo su tesis de que cualquier afectación a elementos comunes, por mínima que fuera, requería necesariamente autorización expresa de la junta.

Sin embargo, esta tesis fue contradicha y por tanto la sentencia revocada por parte de la Audiencia Provincial, que estimó el recurso del propietario y anuló el acuerdo de la comunidad, lo que motivó la presentación del recurso de casación seguido ante el Tribunal Supremo.

### **Fundamentos jurídicos y doctrina del Tribunal Supremo**

El análisis parte del contenido del artículo 17.5 de la LPH, que establece una especialidad en la alteración de espacios comunes para la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos en plazas de garaje del edificio. La literalidad del artículo es clara al disponer que “sólo requerirá la comunicación previa a la comunidad”, asumiendo el propietario los gastos de instalación y consumo, tesis que recoge el Tribunal Supremo, indicando que el legislador a la hora de dar redacción a dicho artículo, ya previó que esta actuación era imprescindible y que si pese a todo la redactó en esta manera, es *“porque consideró que esta particular actuación quedaba excluida o al margen de las facultades de decisión de la Comunidad que no podía oponerse a la práctica de la instalación, salvo en los supuestos antes mencionados (es decir, en aquellos supuestos en los que la “afección es innecesaria o desproporcionada en elementos comunes”, o se cause “perjuicio a los demás copropietarios”), siendo la regla general la mera comunicación”*.

Aparte de este tipo de consideración, para sostener su sentencia invoca el precepto consagrado en el art. 3.1. del Código Civil (CC) que viene a determinar que las normas deben ser interpretadas conforme a la realidad social del momento y añade, que hay que conocer el espíritu del legislador al redactar la norma para inferir cuál es el espíritu de la letra.

Para ello, debe acudirse (y manifiesta que así opera la jurisprudencia) al contenido de los preámbulos y exposiciones de motivos de las normas, enumerando a continuación, aquellas que inciden en la casuística de la instalación de los puntos de recarga, siendo estas las siguientes:

- Apartado III del preámbulo de la Ley 19/2009 de 23 de noviembre.
- Preámbulo de la Ley 8/2013 de 26 de junio (que modificaría la LPH).
- Directiva 2010/31/UE

### **Conclusiones y resumen de doctrina aplicable**

El Tribunal Supremo establece que “el espíritu y finalidad de la norma propician la interpretación de que para realizar la instalación de un punto de recarga, basta la mera comunicación a la Comunidad con independencia de que pueda afectar tangencialmente a los elementos comunes como ocurre al fijar el cableado al techo del garaje.

La finalidad del legislador es facilitar la ejecución de obras e implantación de servicios o sistemas que contribuyan a la consecución de objetivos de rehabilitación, regeneración urbana, mayor eficiencia y ahorro energético, ....propósitos análogos a los que se orienta la progresiva sustitución de los vehículos de combustión por los vehículos eléctricos, cuya implantación se pretende fomentar facilitando la posibilidad de recargar la batería en el propio aparcamiento.

**Por tanto:**

- a. La instalación de un punto de recarga para vehículo eléctrico, situada en una plaza de garaje individual que forme parte de un elemento privativo y que no pretenda la creación de una infraestructura común para beneficio general, NO requiere acuerdo, autorización ni consentimiento expreso de la comunidad, bastando la comunicación previa dirigida al presidente o al secretario.
- b. Se permite el uso de elementos comunes, en la medida estrictamente necesaria para conducir el cableado o soportar los equipos, siempre y cuando la actuación sea proporcionada, justificada técnicamente y no ocasione perjuicio relevante a la estructura, la configuración, la seguridad del edificio ni a los derechos de los demás propietarios.
- c. La comunidad no puede condicionar ni proponer soluciones alternativas, salvo que actúe en defensa del interés común cuando se acredite una afección injustificada, grave o desproporcionada.
- d. Los costes de instalación, mantenimiento y consumo corresponden íntegramente al propietario interesado.
- e. La notificación previa, sin requisitos formales adicionales ni necesidad de adjuntar proyecto, viene exigida a efectos informativos y de control mínimo de la legalidad y la seguridad, pero no supone acto de disposición o limitación sobre elementos comunes.
- f. La sentencia refuerza la línea doctrinal mayoritaria de Audiencias Provinciales que ya venía entendiendo que el artículo 17.5 LPH constituye una excepción relevante en el régimen de obras sobre elementos comunes, dotando de seguridad jurídica a los propietarios y motivando una adaptación de los modelos de gestión de las comunidades en todos aquellos supuestos de solicitudes individuales de puntos de recarga.
- g. En caso de controversia, será carga de la comunidad la prueba de la existencia de perjuicios ciertos, innecesarios o desproporcionados generados por la instalación, alejando de la casuística renuente a aceptar que el simple uso del techo, pared o forjado justifique una negativa. Esta doctrina, de conformidad con la finalidad de fomento de la sostenibilidad, tiene especial trascendencia en el contexto actual de

transición energética y movilidad eléctrica.

- h. El Tribunal Supremo consolida la interpretación del art. 17.5 LPH: la mera comunicación previa al presidente de la comunidad faculta al propietario a la ejecución de la instalación del punto de recarga de vehículo eléctrico en su plaza de garaje, aunque ello implique la necesaria y proporcionada afectación de elementos comunes, siempre que se realice conforme a la normativa técnica, se entregue la certificación y no haya un perjuicio relevante para otros propietarios o para la seguridad del inmueble. Esta doctrina favorece la movilidad eléctrica, otorga seguridad jurídica y clarifica las obligaciones y derechos de las comunidades de propietarios ante la creciente demanda de instalaciones de recarga eléctrica.



## Asesoría Jurídico Técnica

CAFMadrid dispone de una Asesoría Jurídico Técnica GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAFMadrid
- Consultas **telefónicas**: L - V 8:00 15:00 - 91 591 96 70 Ext. 1
- Consultas **presenciales**: únicamente previa cita confirmada con Secretaría



Patricia Briones  
Roberto Mangas

Vº Bº La Presidenta

Manuela Julia Martínez Torres



El Secretario

Benjamín Eceiza Rodríguez

