

VALIDEZ DE LOS ESTATUTOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL CON CONTENIDO CONTRARIO A LA LEY

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
*Magistrada del Juzgado n.º 55
de Primera Instancia de Madrid*

Extracto:

EN el presente caso, vamos a estudiar la reciente doctrina del Tribunal Supremo sobre la forma de valorar el contenido de los estatutos aprobados en una comunidad en régimen de propiedad horizontal, y su vinculación cuando en los mismos se autoricen obras contrarias a lo establecido en el artículo 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal, en especial cuando se trate de obras en un local comercial.

Palabras clave: propiedad horizontal, estatutos.

Abstract:

IN the present case, we are going to study the recent doctrine of the Supreme Court on the way of valuing the content of the Bylaws approved in a Community for regime of horizontal property, and his entail when in the same ones works opposite to the established are authorized in the art. 7.º of the Law of horizontal Property, especially when it is a question of works in a business premises.

Keywords: horizontal property, bylaws.

ENUNCIADO

En el presente caso, vamos a estudiar la reciente doctrina del Tribunal Supremo sobre la forma de valorar el contenido de los estatutos aprobados en una comunidad y su vinculación, no obstante en los mismos se autoricen obras contrarias a lo establecido en el artículo 7.º de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en especial cuando de obras realizadas en un local comercial se trate.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Validez de los estatutos de propiedad horizontal contrarios a la ley.
- Obras en elementos comunes. Mayorías exigidas.

SOLUCIÓN

Nos encontramos, en este caso, con un supuesto en el que se ejercita por una comunidad de propietarios una acción de condena interesando se devuelva por uno de los comuneros, titular de un local del edificio, una fachada interior a su estado originario, al haberla alterado cambiando dos huecos, uno de ventana y otro de puerta.

Pues bien, la parte demandada se opone a la pretensión alegando el mismo contenido de los estatutos de la comunidad, los que establecen como facultad de los comuneros:

«Facultad de hacer obras en locales y pisos, en los primeros incluso rasgando los muros para darles salida distinta a la que actualmente tienen, siempre y cuando no afecten al muro de carga o sostén de las mismas; dichas obras en la fachada, tienen por fin el adorno, ornamentación o adaptación de los mismo para mejor desenvolvimiento del negocio que se tenga establecido en dichos locales.»

Sentado lo anterior y debiéndose incardinar las obras realizadas por el propietario del local entre las permitidas en los estatutos, más contrarias a lo establecido en el artículo 7.º de la LPH, solo cabe recordar la doctrina reciente del Tribunal Supremo sobre la validez de los estatutos que establecen a priori la autorización de obras que podrían considerarse contrarias a la regulación de la LPH.

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2010 estableció que:

«En el único motivo del recurso se plantea ante esta Sala nuevamente la cuestión jurídica sobre la posibilidad de que los estatutos de una comunidad de propietarios puedan autorizar válidamente la realización de obras que afectan a elementos comunes, y para cuya ejecución la LPH exige el acuerdo unánime por parte de la junta de propietarios. La parte recurrente razona que la Audiencia Provincial ha infringido la jurisprudencia de la Sala que niega que los estatutos de la comunidad puedan autorizar la realización genérica de obras por los copropietarios cuando afectan a elementos comunes. Es cierto, como señala la parte recurrente, que la LPH establece que solo por unanimidad de los copropietarios reunidos en junta pueden adoptarse válidamente acuerdos que impliquen una modificación de elementos comunes. Este criterio es el que se ha seguido por esta Sala, no solo en las sentencias que se citan en apoyo del interés casacional que defiende la recurrente, sino en otras más modernas, como las de 15 de diciembre de 2008 o 17 de febrero de 2010. También esta Sala se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la imposibilidad de que el título constitutivo de la comunidad pueda contener normas que contraríen preceptos de naturaleza imperativa recogidos en la LPH (SSTS de 26 de noviembre de 2007 y 1 de abril de 2009, entre otras). Pero la más reciente jurisprudencia, al analizar situaciones relativas a locales comerciales que se encuentran ubicados en comunidades de propietarios, ha venido flexibilizando las exigencias normativas en materia de las mayorías necesarias para la aprobación de acuerdos con el objeto de posibilitar la actividad de los locales comerciales, que no es otra que servir de sede de diferentes negocios económicos, más o menos duraderos en el tiempo, con proyección comercial. En definitiva, para el desarrollo de las actividades comerciales que les son propias, puede resultar imprescindible la instalación de elementos que van a afectar a otros elementos comunes y cuya instalación no puede dejarse al arbitrio de que una minoría de copropietarios que, sin razón que lo justifique, impidan su realización. Así, la Sentencia de esta Sala de 15 de octubre de 2009 (en el mismo sentido, las Sentencias de 21 de octubre y 11 de noviembre de 2009), ha señalado que "en la aplicación del artículo 7.º de la LPH, no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, donde cualquier modificación puede romper la armonía del conjunto, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, tanto en su inicial construcción y acabado, a veces elemental, rudimentario y sin división alguna, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales, siempre mutable, y susceptible de notables transformaciones de destino surgidas por iniciativa de los iniciales titulares, o de sus sucesores, pues, como ejemplo, es distinta su conformación, entre otras, para una cafetería, un supermercado o una oficina bancaria, de manera que la realidad operativa exige alteraciones esenciales para el fin perseguido, que a veces afectarán a la fachada, siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros".»

Pues bien, se trata de una doctrina que modera la necesidad de la obtención de una autorización previa por el titular de un local comercial en el que se pretende realizar obras que puedan afectar a elementos comunes, cuando las mismas aparezcan autorizadas por los estatutos de la comunidad,

con vulneración de normas imperativas, y, en lugar de declarar la nulidad de tal facultad, acepta su validez en los casos de los referidos locales comerciales, siempre que dichas obras no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 49/1960 (LPH), art. 7.º.
- STS de 9 de diciembre de 2010.