

Propiedad horizontal y cambio de destino del piso de la planta baja en local

Comentario a la [STS de 15 de diciembre de 2020](#)

Casto Páramo de Santiago

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

Extracto

No cabe una 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, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales. De este modo los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja pueden ejecutar obras que supongan la alteración de la fachada del edificio, siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios, cuando ello sea preciso para el desarrollo de su actividad comercial. Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria.

Palabras clave: propiedad horizontal; elementos privativos; obras; conversión de piso en local.

Fecha de entrada: 12-01-2021 / Fecha de aceptación: 26-01-2021

Nota: Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com> (selección de jurisprudencia de Derecho civil del 1 al 15 de enero de 2021).

La sentencia seleccionada para comentar tiene una aplicación práctica concreta en la medida en que la aplicación de la Ley de propiedad horizontal (LPH), que regula las relaciones entre los copropietarios de los pisos y locales existentes en los edificios sometidos a ese régimen, y que articula mecanismos legales para impedir que sus propietarios infrinjan la regulación aplicable, así como el título constitutivo, y de ese modo sometan a su piso a local o modificaciones que puedan alterar la seguridad del edificio, o su configuración o estado exterior, o supongan la alteración de elementos comunes.

El supuesto de la sentencia del Tribunal Supremo tiene incidencia en ese tipo de actuaciones y en sus consecuencias.

La demanda se presentó por copropietarios del inmueble afectado, al entender que la transformación en local se ha efectuado alterando la fachada de dicho edificio, contravieniendo para ello el título constitutivo de la comunidad, al efectuarse dicha alteración del citado elemento común, no contando para ello con el consentimiento unánime del resto de los copropietarios. La demanda que conoció el juzgado de primera instancia fue totalmente desestimada, al no hallarse prohibido en los estatutos, ni en el título constitutivo; correspondía a los codemandados el derecho a cambiar el destino de su piso convirtiéndolo en local para su explotación como bar, y que las obras llevadas a efecto con tal fin, con proyecto técnico y licencia municipal, no afectaban a la estructura y seguridad del inmueble; los demandantes interpusieron recurso de apelación, que fue estimado parcialmente por la audiencia provincial, al haberse efectuado alterando la fachada de dicho edificio, contravieniendo para ello el título constitutivo de la comunidad, al producirse la alteración del citado elemento común, no contando para ello con el consentimiento unánime del resto de los copropietarios del edificio citado, condenándoles a estar y pasar por esta declaración.

Los demandados interpusieron recurso de casación que es estimado por el Tribunal Supremo, estimando el recurso interpuesto, confirmando la sentencia de primera instancia al juzgado de primera instancia.

El artículo 7.1 de la LPH dispone que el propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquel cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna, y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes, deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

Asimismo, el artículo 10.1 del mismo texto legal establece que:

Tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengán impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones:

e) Los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

De este modo en principio las obras ejecutadas serían permisibles siempre y cuando no menoscabaran o alteraran la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudicaran los derechos de otros propietarios, o afectaran a elementos comunes del edificio cuando no se trata de una división o agregación jurídica de las viviendas y se trate de una simple modificación y no implique la modificación de un elemento arquitectónico.

Es importante en este sentido resaltar que los propietarios de los inmuebles del edificio no pueden verse privados de la utilización de su derecho de propiedad sobre su piso o local de la manera que consideren adecuada, salvo que estuviera legalmente prohibido o que se limite expresamente por el régimen de propiedad horizontal, el título constitutivo o sus estatutos.

Debe asimismo destacarse la línea jurisprudencial seguida por el Tribunal Supremo, que establece:

1. Así se dice que una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de derecho necesario, pero ello no impide que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC) (SSTS de 15 de octubre de 2009, 4 y 7 de marzo de 2013).

2. También indica que el derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (art. 33 CE), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atienden al interés general de la comunidad. Estas prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble deben constar de manera expresa, y a fin de tener eficacia frente a terceros deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad (SSTS de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010).

3. Existe una plena libertad a la hora de establecer el uso que se le puede dar a un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal, de tal forma que los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad del inmueble como consideran más adecuado, a no ser que este uso no esté legalmente prohibido o que el cambio de destino aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria (SSTS 23 de febrero de 2006; 20 de octubre de 2008, entre otras). La sentencia del Tribunal Supremo de 24 de octubre de 2011 declaró en su fallo: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones

referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa».

Esta doctrina se reitera en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013.

4. Si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios solo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma (STS de 30 de septiembre de 2010).

En relación con el concepto de fachada, la Sentencia de 18 de mayo de 2011 estableció que:

La STS de 11 de noviembre de 2009, así como la STS de 30 de septiembre de 2010, declaran que 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, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales. De este modo los propietarios de los locales comerciales situados en la planta baja pueden ejecutar obras que supongan la alteración de la fachada del edificio, siempre y cuando su realización no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general o perjudique los derechos de otros propietarios, cuando ello sea preciso para el desarrollo de su actividad comercial.

En Sentencia de 22 de diciembre de 2010, se declaró que:

La aplicación de la doctrina expuesta al presente litigio exige la estimación del recurso de casación. La parte recurrente, titular de un local comercial situado en la planta baja, ha abierto tres huecos en la fachada del edificio, amparada por la autorización que le ofrecía los estatutos de la comunidad, sin que durante el desarrollo del pleito, se haya aducido que tales obras hayan menoscabado o alterado la seguridad del edificio o su estructura general. Tampoco se ha acreditado en modo alguno que con la apertura de tales huecos se haya perjudicado los derechos de otro propietario.

En conclusión, la sentencia del Tribunal Supremo que se comenta, siguiendo la línea jurisprudencial reiterada, estima el recurso de los demandados y confirma la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia, que desestimó la demanda presentada por los copropietarios; al no hallarse prohibido en los estatutos, ni en el título constitutivo, correspondía a los codemandados el derecho a cambiar de destino de su piso, convirtiéndolo en local para su explotación como bar, y que las obras llevadas a efecto con tal fin, con proyecto técnico y licencia municipal, no afectaban a la estructura y seguridad del inmueble.