



Propiedad horizontal: limitaciones a la actividad de los propietarios

José Ignacio Atienza López

*Letrado de la Administración de Justicia.
Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid*

Extracto

El presente caso que se propone trata de ilustrar acerca de los problemas que en la práctica se plantean en las comunidades de propietarios de determinados inmuebles que resultan ser especialmente protectores del estilo de inmueble querido por sus vecinos. Las limitaciones impuestas por la comunidad de propietarios a los propietarios respecto del tipo de actividad que la comunidad permite instalar en sus superficies privativas entran en conflicto directo con el propio derecho de propiedad, y sobre todo cuando las cláusulas estatutarias que han de delimitar estas limitaciones contienen una redacción tan abierta y genérica que, prácticamente, pueden permitir a la Junta de Propietarios ejercer su soberanía permitiendo o prohibiendo de forma casuística aquellos que en cada caso vayan teniendo por conveniente, lo cual no resulta asumible por el ordenamiento en materia de propiedad horizontal.

Palabras clave: propiedad horizontal; limitaciones estatutarias; derecho de propiedad.

Fecha de entrada: 13-06-2019 / Fecha de aceptación: 26-06-2019

Enunciado

En el inmueble sito en la calle Lagasca 88 de Madrid, hay siete plantas con dos viviendas en cada planta; se trata de un edificio residencial con dos locales en la planta primera, cada uno de 300 metros cuadrados, pues así aparecen denominados en el título constitutivo, aunque ha sido siempre un empeño de la comunidad negar esta denominación para entender que se trata también de viviendas.

En los estatutos de la comunidad consta un artículo 44, que ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad a efectos de que todo aquel que adquiera una vivienda en la finca sepa de antemano las limitaciones previstas. Esta cláusula dice:

Todos los locales y pisos del inmueble, con excepción hecha de la planta que se destina obligatoria y exclusivamente a garaje, se utilizará para residencias privadas, no permitiéndose la instalación de locales industriales o talleres. Podrán, no obstante, dedicarse al ejercicio profesiones liberales, bufetes de abogados, oficinas de arquitectos, ingenieros o similares. No podrá establecerse en ningún caso en el inmueble: 1.- Ningún establecimiento insalubre, peligroso, incómodo o inmoral. 2.- Ningún almacén de mercancías, herramientas o materiales. 3.- Ningún establecimiento que por el ruido, olor o emanaciones pueda molestar a los vecinos. 4.- Ninguna pensión, hotel amueblado, restaurante, salones de merienda, cafés cantantes, salas de bailes, salas de espectáculos, salas de reuniones públicas, ni ningún establecimiento de noche. Los propietarios no obstante pueden tener uno o dos huéspedes 5.- Ningún lavadero ni establecimiento de baños. 6.- Ningún hospital, sanatorio, maternidad, comadrona, clínica o establecimiento de desinfección. 7.- Ningún profesor de canto, instrumento de música o baile. 8.- Ningún instituto de cultura física, peluquería ni instituto de belleza. 9.- Ningún taller de sastre o modista. 10.- Ningún oficio. Toda esta enumeración no es limitativa, pudiendo por tanto prohibirse por mayoría de la Junta de Copropietarios el establecimiento de otras actividades similares.

Una empresa ha comprado el piso 1.º izquierda y ha arrendado el mismo a otra empresa en la cual trabajan 15 personas dando soporte informático a una determinada aplicación informática necesaria para la actividad empresarial.

Ha sido advertida la propiedad de este piso por parte de la comunidad en el sentido de que la actividad que desarrolla la empresa inquilina vulnera la cláusula antes descrita, rechazando este planteamiento la propietaria. Ante ello, la comunidad ha iniciado un pleito para lograr dos pronunciamientos del juzgado: uno principal, consistente en que se declare que la actividad realizada en tal inmueble está prohibida por los estatutos, debiendo las codemandadas (propietaria e inquilina) estar y pasar por tal declaración, y otro subsidiario para el caso de que no se cese de forma inmediata en tal actividad, consistente en que se declare resuelto el contrato de arrendamiento vigente entre las codemandadas, incluyendo, en su caso, el lanzamiento del inquilino.

Manifiesta la actora que el edificio de la calle Lagasca, 88 de Madrid es exclusivamente residencial, siendo así que el piso 1.º izquierda, objeto de autos, está calificado tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro como vivienda, y en idéntico sentido se señala tanto en el título constitutivo de la comunidad como en los propios estatutos registrados de la misma. La actividad desarrollada es una plataforma de movilidad colaborativa *online*, que ofrece servicios para compartir viajes, alquiler de coches y *renting*, de acuerdo con la descripción de la demandante.

Manifiesta esta que los estatutos de la comunidad, debidamente registrados, prohíben la actividad que las demandadas desarrollan en el 1.º izquierda, considerando que, además, dicha actividad resulta constitutiva de un supuesto de actividad insalubre e incómoda, en ningún caso autorizada por la actora. Igualmente, la demandante refiere que como tal comunidad siempre se han defendido los estatutos ante este tipo de incumplimientos, relacionando los diferentes pleitos en los que han tenido que personarse como demandantes o demandados, precisamente para hacer efectiva esta defensa de lo ordenado en sus estatutos.

Por la propietaria del 1.º izquierda, se destaca que la actividad desarrollada en el inmueble (actividad de oficina) está autorizada por los estatutos de la comunidad, añadiendo que no es cierto que en el inmueble sito en el n.º 88 de la calle Lagasca de Madrid existan en su descripción solo viviendas, sino que también se describen locales, considerando que el suyo es precisamente un local.

Informemos sobre la cuestión y sobre las opciones de esta demanda a la vista de la jurisprudencia y de los planteamientos de las partes.

Cuestiones planteadas:

- Posibilidad de los estatutos de la comunidad de prohibir actividades a los propietarios.
- Conflicto con el derecho de propiedad exclusiva de los propietarios.
- Planteamientos jurisprudenciales en la materia.

Solución

Vistas las posiciones enfrentadas de las partes, debemos proceder en primer lugar a delimitar el contexto normativo, tanto legal como estatutario, de esta litis, así como los mandatos jurisprudenciales que sobre la materia entendemos adecuados, y que sirven de marco a las pretensiones de las partes.

El párrafo primero del apartado segundo del artículo 7 de la LPH establece que «al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas».

La comunidad de propietarios de la calle Lagasca, 88 de Madrid ha elaborado su propio «Reglamento de copropiedad del inmueble», en el cual se integran las normas de funcionamiento obligatorias para todos y cada uno de los copropietarios de los distintos pisos y locales de la citada casa desde el momento en que adquieran la propiedad. Con ocasión de los razonamientos a desarrollar, nos iremos refiriendo a los diferentes contenidos.

Especial referencia debe hacerse en este fundamento a la redacción del artículo 44 del citado reglamento estatutario, inscrito como artículo único en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Madrid, por ser el elemento normativo nuclear sobre el que asienta este pleito [texto reproducido en el enunciado del caso práctico].

Expuesto el contexto normativo, los mandatos jurisprudenciales a la hora de permitir que las juntas de copropietarios puedan limitar los usos de los inmuebles a los copropietarios, y en relación con lo que ello supone en cuanto constitutivo de reducción o merma de las facultades que nuestro ordenamiento otorga al titular del derecho de propiedad exclusiva de un bien, constituyen hoy un sólido cuerpo de doctrina que pasamos a exponer con algunas muestras de sentencias de nuestro Tribunal Supremo, que estimamos suficientes para expresar este cuerpo de doctrina aludido.

La STS de 20 de octubre de 2008, rec. núm. 3106/2002 (NCJ047598), confirmó lo acordado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 14 de Valencia que falló en el sentido de que:

Basta examinar el título constitutivo [...] para advertir que tal prohibición concreta no existe, pues el hecho de que prevea que los pisos o plantas superiores serán destinadas a vivienda, no quiere decir que no pueda instalarse en las mismas la actividad que en este caso ejerce el demandado, consultorio médico, si no existe una norma estatutaria que prohíba expresamente este destino. Añadía también que la prueba desarrollada impedía concluir que la actividad pudiera ser calificada como molesta o incómoda, ni tampoco que generara inseguridad a los vecinos.

El Tribunal Supremo, enmendando el criterio jurídico de la Audiencia Provincial de Valencia y dando la razón al juzgado, concluye que:

La doctrina constitucional entiende que el art. 33 CE reconoce al derecho a la propiedad privada un núcleo esencial, de manera que el régimen de los bienes, es decir, las facultades del propietario, no puede privarle de la efectiva utilidad económica, ni de la autonomía de la voluntad para usar, gozar y disponer de ellos. Si bien es cierto que los estatutos de una determinada comunidad constituida en régimen de propiedad horizontal pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades, estas deben estar establecidas en atención al interés general de la propia comunidad. Para garantizar su eficacia frente a terceros y a posteriores adquirentes, estas limitaciones deben constar inscritas en el Registro de la Propiedad.

Por esta razón, en las ocasiones en que esta Sala ha debido pronunciarse sobre problemas iguales o semejantes a los que se suscitan en el actual recurso de casación, ha advertido que las limitaciones a las facultades del propietario deben constar de forma expresa en el título constitutivo. Así, la sentencia de 20 septiembre de 2007, señala que «la concepción del derecho de propiedad en nuestro ordenamiento jurídico, no sujeta a otras limitaciones que las expresamente previstas en las leyes y las que convencionalmente se establezcan, así como la inexistencia en el título constitutivo de una prohibición expresa del cambio de uso o destino de los locales comerciales del edificio [...] implica que las restricciones a las facultades dominicales han de interpretarse limitadamente, de tal forma que su titular puede acondicionar su propiedad al uso que tenga por conveniente, siempre y cuando no quebrante alguna prohibición legal, y ello aunque suponga un cambio de destino respecto del previsto en el título constitutivo» (asimismo, SSTS de 17 de noviembre de 1993, 21 de diciembre de 1993 y 23 de febrero de 2006).

La reciente STS de 15 de junio de 2018, rec. núm. 1935/2015 (NCJ063454), recoge estos apartados que a continuación destacamos ahondando en la línea de la precedente:

Reconoce como correcta la doctrina relativa a que el derecho de propiedad de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal permite, en lo que aquí importa, el uso del bien adecuado a su naturaleza cualquiera que sea mientras no vulnere los límites genéricos de toda propiedad y los específicos de la propiedad horizontal y que no puede ser limitado por la mera descripción que de los pisos o locales se realice en el título constitutivo.

El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 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. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se considera posible y aceptable establecer limitaciones

o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad debe constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad. (ii) También es doctrina de esta Sala (sentencias de 30 de diciembre de 2010, 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008) considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca.

De ahí, que la interpretación más favorable al derecho de propiedad sea que se dijo «para oficina», por ser lo instalado, pero sin excluir cualquier otro destino, siempre y cuando se acomodase este y su uso a las normas de la propiedad horizontal, a que se ha hecho mención. La interpretación de la Audiencia implica una limitación de las facultades dominicales, que no puede presumirse, pues como se ha declarado, la eficacia de la prohibición exige una cláusula que así lo prevea de modo expreso, según la jurisprudencia.

La sentencia de 4 de marzo de 2013 (rec. núm. 1078/201) reitera la doctrina antes expuesta, y añade que los propietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido. Es decir, que una disposición legal o la administración prohíba esa actividad, por lo que si el objeto social es correcto, se disponen de los permisos legales, no causa perjuicio a la comunidad y se adoptan medidas protectoras que eviten estos perjuicios, no puede limitarse el objeto o destino del local.

La STS de 24 de octubre de 2011 integra en sus contenidos este texto:

De lo expuesto, en lo relativo al cambio de destino, cabe concluir que no se ha producido violación de precepto legal alguno ni de la doctrina jurisprudencial, pues la descripción del inmueble como local no le priva al propietario de la posterior posibilidad de destinarlo a vivienda, dado que no consta la prohibición expresa en el título constitutivo o en los estatutos que así lo acredite.

En idéntico sentido a lo expuesto en las sentencias precedentes, la STS de 12 de septiembre de 2013, expone:

En la sentencia de 23 de diciembre de 2006, se declara que nada obstaba a la instalación de un gimnasio en el local, que en el título constitutivo estaba destinado a oficinas, pues no constaba prohibición expresa ni se acreditaba que se desarrollasen actividades peligrosas, incómodas o insalubres y que lo relativo a las licencias administrativas era ajeno a la normativa de la propiedad horizontal.

La doctrina de esta Sala es prácticamente unánime (SSTS 30 de diciembre de 2010, rec. núm. 81/2007 [NCJ054510]; 23 de febrero de 2006, rec. núm. 1374/1999

[NCJ044355]; 20 de octubre de 2008, rec. núm. 3106/2002 [NCJ047598]) al considerar que la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad 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.

La STS de 30 de diciembre de 2010, confirmando lo resuelto por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 61 de Madrid y por la Sección 25.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, zanja de nuevo esta cuestión, considerándose por esta juzgadora destacar estos contenidos:

La mera y simple descripción, que se contenga de los pisos y locales en la escritura de obra nueva y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, carente de Estatutos, no puede en modo alguno ser entendida como expresión del destino único de los mismos, ya que, en cuanto ello comporta una limitación de las facultades dominicales, no puede presumirse ni interpretarse de manera extensiva. De forma que la descripción que el primitivo dueño de toda la finca hiciera en la escritura de división horizontal no obliga al posterior propietario del elemento privativo, pues al presumirse libre toda propiedad, bien pudo cambiar después el destino de su finca, si no existía una prohibición legal o contractual que se lo impidiera.

Estimamos más que suficientes estas muestras jurisprudenciales unánimes del Alto Tribunal, si bien en el mismo sentido existen otras muchas, como las SSTS de 1 y 23 de febrero de 2006, 29 de febrero de 2000, 25 de abril de 2013 y 4 de marzo de 2013. Esta última sentencia incluso se plantea hasta qué punto estas limitaciones de las comunidades de propietarios pudieran llegar a constituir supuestos de abuso de derecho por la comunidad, al integrar realmente extralimitaciones a las que la ley no concede protección alguna, por tratarse de excesos en el ejercicio de un derecho.

El artículo 3 de los estatutos dice expresamente que, de las siete plantas del edificio, hay «seis plantas dedicadas a viviendas de dos pisos cada una», luego hay una planta (la primera, a la que denomina «planta de bajos») que no está incluida entre las plantas dedicadas a vivienda, luego, *a contrario sensu*, la planta primera es la de locales, puesto que, recordando los términos del artículo 2 de los estatutos, «estas normas obligan a todos y cada uno de los propietarios de los distintos pisos y locales de la citada casa. Es completamente indiferente que las partes quieran llamar a los espacios de la planta primera locales o pisos sin exclusivo destino residencial o pisos con posibilidad de destino no residencial, pues la evidencia estatutaria no es discutible: en el artículo 3 de los estatutos se estableció que solo las plantas 2.^a a 7.^a serían exclusivamente residenciales, mientras que esta exclusividad no concurría en la 1.^a a la que decidió llamar "planta de bajos"».

En cualquier caso, la jurisprudencia del Tribunal Supremo que hemos dejado reseñada no deja lugar a dudas sobre lo irrelevante de la descripción que como local o como vivienda se haga en el título constitutivo a efectos de determinar para esa superficie, cuál ha de ser el alcance del régimen de limitaciones o prohibiciones de uso que al propietario de la misma se le trata de imponer: «reconoce como correcta la doctrina relativa a que el derecho de propiedad de los elementos privativos en el régimen de la propiedad horizontal permite, en lo que aquí importa, el uso del bien adecuado a su naturaleza cualquiera que sea mientras no vulnere los límites genéricos de toda propiedad y los específicos de la propiedad horizontal y que no puede ser limitado por la mera descripción que de los pisos o locales se realice en el título constitutivo». (STS de 15 de junio de 2018, entre otras). La descripción como piso o local de una superficie es intrascendente a efectos del destino que se haya de dar a la misma, pues, de hecho, en muchos de los supuestos recogidos sobre los que el Tribunal Supremo ha sentenciado, precisamente se debatía sobre pisos a los que se estaba dando destino de local y viceversa.

Por las partes se ha tratado de utilizar también, como recurso argumentativo en diferentes ocasiones, el hecho de que el propietario u ocupante del 1.º izquierda en el pasado hubiese logrado o no la licencia de actividad municipal para la que proyectaba usar el local; pues bien, este es otro aspecto que ha de dejarse claro desde el principio, pues las decisiones administrativas municipales en esta materia son completamente ajenas al objeto de este pleito y no condicionan ni causan eficacia probatoria alguna en una litis, que solo versa sobre materia propia de propiedad horizontal. También la jurisprudencia previa nos lo ha indicado: «Lo relativo a las licencias administrativas era ajeno a la normativa de la propiedad horizontal».

Tras ello, es evidente que el único hecho controvertido a resolver es si la actividad que se desarrolla en el 1.º izquierda de la calle Lagasca, 88 está o no permitida por los estatutos de la comunidad de propietarios, a la vista de la redacción que tiene el artículo 44 de los mismos, y, de llegar a la conclusión de que es actividad permitida o no prohibida, habrá que valorarse si es una actividad a la que ha de ponerse fin por molesta, insalubre, nociva o peligrosa.

Nos encontramos ante una comunidad de propietarios que ha acreditado una voluntad activa de mantener un absoluto control sobre las actividades no residenciales que se puedan estar desarrollando en los pisos de la finca, y muy especialmente en los dos llamados "pisos de bajos" (1.º derecha y 1.º izquierda), que en los estatutos aparecen calificados como no dedicados exclusivamente a vivienda, por estar excluidos de la letra c) de su artículo 3. El celo con el que la comunidad vigila esta cuestión está más que probado, y, de hecho, no resulta nada habitual que una comunidad de propietarios se preocupe de inscribir en el Registro de la Propiedad precisamente el precepto estatutario que regula las prohibiciones y limitaciones de uso de sus superficies, para que cualquier tercero que adquiera un piso en Lagasca, 88 conozca ya desde el principio cuáles son sus límites al comprarlo, aunque, como comprobaremos, resulta imposible conocer tales límites con la redacción que la citada cláusula presenta.

Ahora bien, como la jurisprudencia del Tribunal Supremo se ha encargado de perfilar de forma unánime y hemos expuesto con anterioridad, estos límites acordados por las juntas de propietarios chocan frontalmente con los derechos y facultades que integran en nuestro ordenamiento el derecho de propiedad exclusiva de una cosa. Y la única forma de hacer compatibles las peculiaridades de la propiedad horizontal con el derecho a la propiedad privada de un piso o local es la redacción de esas prohibiciones y limitaciones de actividad por parte de la comunidad de una forma absolutamente precisa y clara, de forma que las actividades prohibidas o limitadas estén tan expresamente tipificadas, que ninguna de las que en la práctica puedan surgir pueda integrar la categoría de prohibiciones presuntas o que hayan de ser interpretadas, pues en el caso de que hayan de serlo, la interpretación nunca podrá ser extensiva a favor de la prohibición, o dicho de otro modo, nunca podrá interpretarse la prohibición en sentido restrictivo al derecho de propiedad del titular exclusivo.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo en esta materia es muy contundente, como hemos referido, sin que las juntas de propietarios puedan redactar unas limitaciones tan genéricas o abiertas, que terminen convirtiéndose en un dogma inatacable para el propietario afectado, de modo que su derecho de propiedad se vea notoriamente menoscabado. Si las prohibiciones o limitaciones no son expresas, claras y redactadas con absoluta precisión, esa falta de tipicidad que abre el margen a la inseguridad jurídica nunca será interpretada a favor de la comunidad y sí a favor del propietario. Lo contrario sería terminar por transformar a la junta de la comunidad en juez y parte que arbitrariamente iría decidiendo a su antojo acerca de la casuística de posibles actividades que vayan apareciendo como consecuencia de una redacción que, por imprecisa, termina por ser completamente ineficaz.

El hecho de que una actividad profesional de oficina como la que se está desarrollando en el piso 1.º izquierda no tenga su adecuada tipificación en lo redactado, tanto como actividad prohibida como permitida, y haya provocado este pleito, es la prueba evidente de que el artículo 44 de los estatutos presenta una redacción inviable para la finalidad para la que fue creada.

Analizando el precepto estatutario, nos encontramos con un primer enunciado genérico en el sentido de que todos los locales y pisos del inmueble (nuevo reconocimiento de que hay locales) solo se pueden destinar a residencias privadas. Causa cierta extrañeza que en este primer mandato se contemple la posibilidad de que las personas puedan vivir en locales y no solo en pisos, si de propiedad horizontal estamos hablando.

A continuación, se delimitan dos tipos de actividades, las permitidas y las prohibidas, y en ambos casos empleando la técnica del *numerus apertus* y no del *numerus clausus*, empleando en ambos listados la palabra «similares», es decir, que el elenco de lo prohibido o lo permitido lo irá estableciendo la comunidad según sus propios criterios en cada caso cuando la actividad no esté en el listado. El alejamiento de la precisión y claridad exigidas jurisprudencialmente es palmario. La redacción es tan deficitaria e inasumible que la parte demandante no ha sabido concretar en cuál de las actividades prohibidas de las relacio-

nadas cabe incardinar la que actualmente se desarrolla en el 1.º izquierda, de forma que cualquier propietario antes de instalar en su superficie alguna actividad deberá plantearse previamente si esta se halla entre las relacionadas como prohibidas o permitidas, para continuar con su proyecto o no; pero si no lo encuentra por la defectuosa redacción, deberá adivinar si a la comunidad le parecerá que la que trata de emprender es similar a alguna de las prohibidas o de las permitidas.

Ha quedado más que acreditado que la actividad que se desarrolla en el 1.º izquierda es lo que cabe denominar actividad profesional de oficina (ingeniería informática), una actividad normal y habitual para este tipo de superficies y completamente previsible en cuanto al tipo de inquilino que trataría de alquilar la misma. Con la jurisprudencia detallada en la mano, es claramente una actividad permitida al no estar expresamente prohibida. Habría sido oportuno escuchar algún razonamiento acerca de la causa de que la actividad de una oficina no sea asimilable a la de un despacho de abogados, con el adecuado detalle de los factores y elementos que hacen a ambas no asimilables con nuestra redacción estatutaria.

Pero al margen de ello, no es hecho controvertido que en la superficie de unos 300 metros cuadrados se desarrolla una actividad profesional de una sociedad limitada que no está expresamente prohibida en la redacción estatutaria; trabaja allí un colectivo de informáticos que dan soporte técnico al objeto social de la sociedad, sin que se haya acreditado, ni intentado probar siquiera, que sea un espacio en el que sean recibidos clientes (lo que generaría un trasiego incómodo de personas), como sí es lo propio de un bufete de abogados, que sí está permitido. La situación absurda que genera la propia redacción de los estatutos nos lleva a que si en el 1.º izquierda se instala un bufete de 20 abogados con un despacho cada uno de 15 metros cuadrados, con recepción constante de clientes, esta actividad no es cuestionable; pero si en esos mismos 20 despachos trabajan 20 personas dedicadas a la informática con sus ordenadores dando soporte a una aplicación informática empresarial, entonces se convierte en una actividad prohibida y ni siquiera susceptible de ser calificada de similar al despacho de abogados. Creo que el ejemplo que se acaba de poner no merece mayores comentarios acerca de la carencia absoluta de cobertura de lo que se pretende con la presente demanda. No basta con decir que esta o aquella actividad no está autorizada, hay que probar por qué la actividad de que se trate está prohibida en relación con la norma estatutaria que se pretende aplicar, y esta prueba no ha tenido lugar en estos autos.

Estamos ante una redacción estatutaria, absolutamente anticuada, sobre la cual no se ha hecho ni el más mínimo esfuerzo actualizador, determinando su inaplicabilidad a los casos que pueden ir surgiendo, y no nos resistimos a destacar como muestra de esta antigüedad y pasividad actualizadora el hecho de que pueda la comunidad en uno de sus apartados tener como prohibido que un propietario pueda alojar en su casa a más de dos huéspedes.

Pero por si ello no es bastante, los estatutos se encargan de otorgar a la comunidad todavía mayores poderes: «Toda esta enumeración no es limitativa, pudiendo por tanto prohibirse por mayoría de la Junta de Copropietarios el establecimiento de otras actividades



similares». ¿Dónde está la claridad y precisión exigidas por el Tribunal Supremo para declarar prohibida una actividad, si la comunidad se arroga incluso su derecho de futuro de prohibir lo que tenga por conveniente, sin precisión previa alguna? ¿Alguien que se haya planteado adquirir un piso o local de la calle Lagasca, 88 puede con esta redacción registrada conocer cuáles van a ser sus límites, antes de comprarlo? En absoluto.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 49/1960 (LPH), art 7.
- SSTS de 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 12 de septiembre de 2013 y 15 de junio de 2018.