



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 729/2014, de 3 de diciembre de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3312/2012

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Estatutos. Mayorías necesarias para la transformación de local a vivienda. Transformación legal ante la falta de prohibición de las facultades dominicales. En el ámbito de la propiedad horizontal resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Tal y como señala la constitución en su artículo 33 el derecho a la propiedad puede limitarse legal o convencionalmente. Por tanto las prohibiciones referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble deben constar de manera expresa. Existe plena libertad para 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. En el presente caso cabe la transformación de local de negocio en vivienda por no existir prohibición expresa para cambiar el destino del elemento privativo. No consta que la transformación que hizo el alterara elemento común alguno o modificara las cuotas de participación, supuestos en los que, pese a la inexistencia de prohibición expresa, habría sido necesaria la autorización unánime de la Comunidad de Propietarios.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5 y 17.
Constitución Española, art. 33.

PONENTE:

Don José Luis Calvo Cabello.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a tres de Diciembre de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso de casación núm. 3312/2012, interpuesto por el procurador don José Manuel Díaz Pérez, en nombre y representación de don Hugo , contra la sentencia dictada en apelación por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso núm. 410/2011 , procedente de los autos de juicio ordinario núm. 1247/2008 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid. Es parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , números NUM000 al NUM001 .



www.civil-mercantil.com

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid dictó sentencia el 25 de junio de 2010 , cuya parte dispositiva es la siguiente:

«Se estima parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora Doña Alicia Álvarez Plaza en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , nº NUM000 - NUM001 (Madrid), defendida por el letrado Sr. León Pérez, contra Don Hugo representado por el Procurador Don José Díaz Pérez y defendido por el Letrado Sr. Martín Hernández, y se condena al demandado a dar al inmueble situado en la CALLE000 , nº NUM000 , planta NUM002 , local NUM003 (Madrid), el uso y destino que tenía originariamente de local comercial, cesando en su uso como vivienda, declarando la nulidad de la inscripción registral del cambio de uso de dicho inmueble, absolviendo a la parte demandada del resto de las pretensiones deducidas en su contra».

Segundo.

La Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia el 11 de octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es la siguiente:

«Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Hugo , contra la sentencia de fecha 25 de junio de 2010 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Madrid en el Juicio Ordinario nº 1.247/08, condenando al recurrente al pago de las costas causadas, con pérdida del depósito constituido».

Tercero.

Mediante escrito de 22 de noviembre de 2012, el procurador don José Manuel Díaz Pérez, en nombre y representación de don Hugo , interpuso recurso de casación, con base en los siguientes motivos:

1. «Infracción de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal por aplicación indebida, en relación a la doctrina jurisprudencial que lo interpreta».
2. «Infracción de lo establecido en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal , por aplicación indebida del artículo y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta».

Cuarto.

Por auto de 8 de octubre de 2013, la Sala acordó admitir el recurso de casación por concurrir los requisitos legales.

Quinto.

Mediante escrito presentado el 18 de noviembre de 2013, en el Registro General del Tribunal Supremo, la procuradora doña Alicia Álvarez Plaza, en nombre y representación de la



www.civil-mercantil.com

Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , números NUM000 al NUM001 , se opuso al recurso solicitando su desestimación.

Sexto.

Por providencia de 1 de octubre de 2014, la Sala señaló el día 26 de noviembre de 2014, para deliberación, votación y fallo.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Luis Calvo Cabello,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Son antecedentes relevantes los siguientes:

1. Don Hugo era propietario de un local situado en la planta baja del portal núm. NUM000 , puerta NUM003 . NUM004) de la CALLE000 , de Madrid.
2. En el título constitutivo y en los Estatutos de la Comunidad consta que la planta baja se distribuye en «locales comerciales».
3. En el articulado de los Estatutos se distingue entre «locales comerciales» y «viviendas».
4. Don Hugo realizó obras en su local y lo transformó en una vivienda.
5. La Comunidad de Propietarios no autorizó el cambio.
6. Mediante la demanda correspondiente, la Comunidad de Propietarios solicitó que se declararan ilegales las obras de transformación en vivienda, se condenara al demandado a restituir el local a su estado primitivo y se anulara la inscripción registral del cambio de uso.

Segundo. Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid

1. El Juzgado estimó en parte la demanda en los términos siguientes:
 - a) Condenó al demandado a dar al inmueble el uso y destino que tenía originariamente de local de negocio, debiendo cesar en su uso como vivienda.
 - b) Declaró la nulidad de la inscripción registral del cambio de uso del inmueble.
 - c) Absolvió al demandado de la pretensión de restituir el interior del local a su aspecto físico originario.
2. El Juzgado se apoyó en las siguientes razones:
 - a) La condena la basó en que las obras eran ilegales porque para modificar el uso del inmueble -no fue una reforma, sino un cambio de local comercial a vivienda- era necesaria la autorización de la Comunidad por unanimidad.
 - b) La absolución la fundamentó en que el demandado podía utilizar el local reformado para dedicarlo a una actividad comercial, pero no para seguir utilizándolo como vivienda.

Tercero. Sentencia de la Audiencia Provincial



www.civil-mercantil.com

La Audiencia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia por sus propios fundamentos, subrayando que todo cambio en los Estatutos -y la transformación en vivienda fue un cambio- exige la unanimidad de los comuneros, a tenor de lo establecido en los artículos 5 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Cuarto. Recurso de casación. Estructura y fundamentación

El recurso objeto de esta sentencia contiene dos motivos.

En el primero, el recurrente atribuye a la Audiencia Provincial haber infringido el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal por aplicación indebida, en relación con la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

En el segundo, haber infringido el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal , por aplicación indebida y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta.

La fundamentación de ambos motivos es idéntica, por lo que se estudian conjuntamente.

Expone el recurrente, para demostrar tales infracciones que, con base en las sentencias de esta Sala de 21 de diciembre de 1993 , 19 de octubre de 2010 , 30 de diciembre de 2010 y 24 de octubre de 2011 , para que la transformación que hizo fuera ilegal no basta la alusión en el título constitutivo al uso o destino de los locales, sino que es necesaria -y no existe- una cláusula previa y concreta limitativa de las facultades dominicales.

Es más, considera que en los estatutos se otorga a los propietarios «bastante libertad permitiendo a los locales que agrupen sus cuotas y las dividan siempre y cuando no perjudique al resto de los comuneros».

Por lo demás, añade que la transformación «ni siquiera cambia su coeficiente de participación».

Quinto. Doctrina de la Sala

Tras declarar que el derecho a la propiedad privada es un derecho reconocido por el artículo 33 de la Constitución Española y que, como dicen las sentencias de esta Sala de 1 y 9 de octubre de 2013 , está concebido ampliamente en nuestro ordenamiento, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente -limitaciones que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo-, la Sala tiene establecido lo siguiente:

1. En el ámbito de la propiedad horizontal, resulta posible el establecimiento de limitaciones o prohibiciones que en general atiendan al interés general de la comunidad. Prohibiciones estas que, como indican las sentencias de 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010 , citadas por la de 5 de octubre de 2013 , referidas a la realización de determinadas actividades o al cambio de uso del inmueble, que es lo sucedido en el caso del recurrente, deben constar de manera expresa: la sentencia de esta Sala 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 privada exige, para que sean eficaces, que consten de manera expresa».

Por lo demás, a fin de tener eficacia frente a terceros deben estar inscritas en el Registro de la Propiedad.

2. Existe, pues, una plena libertad para 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



www.civil-mercantil.com

aparezca expresamente limitado por el régimen de dicha propiedad horizontal, su título constitutivo o su regulación estatutaria, como señalan las sentencias de 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 , entre otras.

Sexto. Estimación del recurso

Por las siguientes razones conjuntas, el motivo -y con ello el recurso- debe ser estimado.

1. La Audiencia Provincial, tras negar relevancia a la licencia municipal de obras y a la comunicación que el recurrente hizo a la Comunidad de Propietarios, expresó la razón de su decisión: el recurrente no podía alterar, sin consentimiento unánime de los comuneros, el destino que le es propio y que le es conferido por los Estatutos: el de local comercial.

Esta fue también la razón de la decisión del Juzgado, cuya fundamentación fue asumida por la Audiencia: dado que el local del recurrente tiene atribuido en el título constitutivo y en los Estatutos la condición de local comercial, la transformación exige el acuerdo unánime de la Comunidad porque supone una actuación contraria al título y a los Estatutos, añadiendo que «no es preciso que exista en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los Estatutos una prohibición expresa de cambiar el destino del elemento privativo, sino que es suficiente con la mencionada atribución de destino». Al final, aún con mayor precisión razona que «sin el título constitutivo el elemento privativo figura con destino de local comercial, aunque no exista una prohibición de convertirlo en vivienda, no puede realizarse tal transformación, ya que ello implica una actuación en contra de lo establecido en el título, lo que solo puede llevarse a cabo modificándolo por acuerdo unánime».

2. No consta en las instancias -nada dicen las sentencias de la Audiencia y del Juzgado-, que la transformación que hizo el recurrente cambiando el destino de su local comercial a vivienda alterara elemento común alguno o modificara las cuotas de participación, supuestos en los que, pese a la inexistencia de prohibición expresa, habría sido necesaria la autorización unánime de la Comunidad de Propietarios.

3. Como resulta de lo expuesto arriba, la razón de la decisión de la Audiencia (y la del Juzgado asumida por esta) contraría la doctrina de la Sala, ya que, pese a no existir prohibición expresa para cambiar el destino del elemento privativo, han considerado ilegal que el recurrente lo hiciera.

En consecuencia, procede estimar el recurso, casar la sentencia, estimar el recurso de apelación formulado por don Hugo , revocar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid y desestimar todas las pretensiones formuladas en su demanda por la Comunidad de Propietarios.

Séptimo.

En aplicación de lo dispuesto por los artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede condenar a la Comunidad de Propietarios al pago de las costas de la primera instancia y no hacer especial pronunciamiento respecto de las costas de la segunda instancia y del recurso de casación.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

FALLAMOS

1. Se estima el recurso de casación interpuesto por don Hugo , contra la sentencia dictada en apelación por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso núm. 410/2011 , procedente de los autos de juicio ordinario núm. 1247/2008 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 18 de Madrid.

2. Se casa dicha sentencia y se desestiman todas las pretensiones formuladas por la Comunidad de Propietarios en su demanda.

4. Se imponen a la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , números NUM000 al NUM001 , las costas de la primera instancia, sin que proceda hacer pronunciamiento especial sobre las costas de la segunda instancia y de la casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Jose Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O'Callaghan Muñoz. Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Luis Calvo Cabello, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.