

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067478

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1036/2024, de 19 de julio de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3401/2019

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Local independiente formado tras la desafectación de plazas de garaje. Solicitud de permiso para realizar obras a la comunidad de propietarios. Denegación por falta de unanimidad.

La **doctrina jurisprudencial**, elaborada por esta sala, **sobre la necesidad de flexibilizar las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías cuando se trata de locales comerciales**, quedaría inutilizada si se sostuviera que la regla de la unanimidad sigue siendo necesaria siempre que con la obra se altere la configuración exterior del edificio, lo que no tiene ningún sentido, pues se seguiría entonces produciendo lo que se trató de evitar, a saber, que la aplicación rigurosa de la LPH impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa, siendo esa la razón por la que declaramos que, en el caso de dichos locales, la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de estos comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes, bien porque se acredite que aquellas resultan necesarias o precisas para el desarrollo de la actividad.

De lo que se sigue que cada caso sea discutido y que resulte necesario por ello **adaptar la doctrina de la sala a ese inevitable casuismo**. De ahí que las obras en un local que producen una alteración en la configuración exterior del edificio no deban, simplemente por ese hecho, sujetarse siempre a la regla de la unanimidad. Siendo necesario sopesar las circunstancias particulares de cada caso y ponderar tanto el grado o alcance de dicha alteración que no se puede valorar igual cuando afecta a una fachada interna o de un patio interior que a una fachada exterior del edificio, como su carácter necesario o no, pues tampoco se puede apreciar de forma semejante, por mucho que dé lugar a una alteración de la configuración exterior del edificio, una obra de realización indispensable para el desarrollo de la actividad que una susceptible de evitarse sin impedirlo.

El título constitutivo permite que las plazas de garaje sean desafectadas por sus titulares, sin consentimiento de la Junta de Propietarios, para su aprovechamiento independiente y consideración como propiedad separada, al tiempo que prevé la posibilidad de redistribuir y modificar el uso de todas las fincas del edificio y su destino a actividades comerciales, autorizando su división, agrupación, segregación e intercomunicación, formando locales de libre configuración. Así, las plazas de garaje han sido desafectadas, dando lugar a la constitución de un local comercial, constitutivo de propiedad separada, jurídicamente autónomo y con aprovechamiento independiente. **La construcción pretendida** (portal seccional de acceso) **es necesaria** para que el local pueda ser destinado comercialmente a almacén y permite dotarlo del acceso adecuado respecto al insuficiente que se tenía que realizar por el interior del garaje; **las condiciones** de dicho portal seccional de acceso **son similares al ya existente** para otra plaza, y además, este no afecta negativamente a la seguridad, estabilidad y estética del edificio, ni comporta el perjuicio grave que se alega de reducción de aparcamiento en la calle para la comunidad o los terceros.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 7.

Ley 49/1960 (LPH), arts. 5, 7.1, 12, 17 y 18.

PONENTE:*Don Antonio García Martínez.***TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.036/2024

Fecha de sentencia: 19/07/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3401/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/07/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Pontevedra. Sección Tercera.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 3401/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente
D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 19 de julio de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, representada por la procuradora Dña. Mónica Paloma Fente Delgado, bajo la dirección letrada de Dña. María Jesús Taboada Perianes, contra la sentencia n.º 150/2019, dictada el 10 de abril de 2019 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el rollo de apelación n.º 441/2018, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 93/2015 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Vilagarcía de Arousa.

Ha sido parte recurrida D. Carlos Jesús, representado por el procurador D. Argimiro Vázquez Guillén y bajo la dirección letrada de D. Juan Carlos Rivas Castro.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia.*

1. El 13 de febrero de 2015, el procurador D. Miguel Ángel Palacios Palacios, en nombre y representación de D. Carlos Jesús, presentó una demanda de juicio ordinario en materia de propiedad horizontal, contra la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, del inmueble sito en la DIRECCION001 de Vilanova, en la que ejercitaba la nulidad del acuerdo adoptado en la junta extraordinaria celebrada el día 8 de julio de 2014 y en la que solicitaba que, tras los trámites legales oportunos, se dictase sentencia por la que :

"[...] estimando íntegramente la demanda, se declare la nulidad del acuerdo recogido en el punto primero del Acta de la citada Junta Extraordinaria de propietarios de fecha 8 de julio de 2014, en cuanto deniega la petición formulada por el propietario del local NUMERO UNO-BIS situado en la planta baja del edificio de la comunidad demandada para abrir un hueco y la instalación en el mismo de un portal seccional de acceso a dicho local desde la DIRECCION001, condenando a la Comunidad demandada a autorizar dicha apertura e instalación y a dejar operativo dicho portal de acceso de forma que pueda ser usado por los usuarios de dicho local, con expresa imposición de costas procesales a la parte demandada."

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Vilagarcía de Arousa donde se registró como procedimiento ordinario n.º 93/2015. Admitida a trámite, se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que en el plazo de veinte días hábiles se personase y la contestase, lo que hizo en tiempo y forma, solicitando su íntegra desestimación con imposición de costas a la parte actora.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, el juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Villagarcía de Arousa dictó sentencia el 4 de septiembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. Miguel Ángel Palacios Palacios, en nombre y representación de D. Carlos Jesús, contra la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, sita en DIRECCION001 de Vilanova de Arousa, absolviendo a la demandada de todas las pretensiones con todos los pronunciamientos favorables.

"Se condena en costas a la demandante".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia.*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Carlos Jesús, oponiéndose en tiempo y forma la parte demandada.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Pontevedra, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 441/2018 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia núm. 150/2019, de 10 de abril de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO:

" Estimamos plenamente el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Miguel Ángel Palacios Palacios en nombre y representación de D. Carlos Jesús, revocamos en su integridad la sentencia impugnada dictada en fecha 4 de septiembre de 2018, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Villagarcía de Arosa, y estimamos plenamente la demanda, declarando la nulidad del acuerdo recogido en el punto primero del acta de la Junta Extraordinaria de Propietarios del 8 de julio de 2.014, en cuanto deniega la petición del propietario del local NUMERO UNO-BIS de la planta baja para abrir un hueco y la instalación en el mismo de un portal seccional de acceso a dicho local desde la DIRECCION001, reconociéndose el derecho de la demandada a aperturar dicho acceso, con instalación de portal seccional de similares características a los dos existentes.

" Las costas de primera instancia se imponen a la parte demandada, no efectuándose pronunciamiento en costas de la alzada".

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. Contra la sentencia de segunda instancia el procurador D. José Luis Gómez Feijoo, actuando en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, interpuso recurso de casación al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1 El recurso de casación interpuesto se fundamenta en un único motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

"[...]ÚNICO MOTIVO.- En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y, en concreto, la emanada de sus sentencias de fecha 17 de Enero de 2012 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, (rec. núm. 196/2011), de 22 de Octubre de 2008 (rec. núm. 245/2003), de 15 de Diciembre de 2008 (rec. núm. 861/2004), y de fecha 17 de febrero de 2010 (réc. núm. 1958/2005), de 15 de noviembre de 2010 (rec. num. 1010/2006), de 20 de enero de 2015 (rec.num. 1689/2012) y de 29 de diciembre de 2015 (reo. num. 52/2014), y de 7 de Abril de 2016 (rec. num. 1958/2013); a la hora de la aplicación de los arts. 5,-párrafo 35, 7.1, párrafo 25, 12 y 17, todos ellos de la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 15 de septiembre de 2021 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto. Conferido traslado a la representación de D. Carlos Jesús para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3. Por providencia de 31 de mayo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 9 de julio de 2024, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Resumen de antecedentes

1. D. Carlos Jesús es propietario, con carácter ganancial, del local uno-bis (formado tras la desafectación de las plazas de garaje NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003) que se ubica en la DIRECCION000 del inmueble sito en la DIRECCION001. El local lo adquirió mediante compraventa a la entidad Yotuella S.A. y con anterioridad se formaba por las dichas cuatro plazas de garaje, anejas a viviendas del inmueble, pero que fueron desvinculadas por su anterior propietario, pasando a constituir dicho local único e independiente.

D. Carlos Jesús dirigió un escrito a la comunidad de propietarios del DIRECCION000 del inmueble sito en la DIRECCION001, como propietario de las plazas de garaje núms. NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003, acompañado de un croquis expresivo del estado actual y del que resultaría de la reforma, en el que exponía y solicitaba lo siguiente:

"EXPONGO:

"Con motivo de la realización de mejoras y acceso al local donde se ubican las plazas de garaje consistentes en:

- 1- limpieza del local existente
- 2- revestimiento interior de paredes, techos y suelos del mismo
- 3- mejora del acceso existente, sustituyendo la puerta que da al vial por un nuevo acceso con un portal seccional que permite la utilización de las plazas desde la calle
- 4- mejora del aspecto exterior de la pared que da a la DIRECCION001 y desde la que tengo acceso actualmente a las plazas de garaje, con un nuevo revestimiento de mortero monocapa y zócalo de piedra. Este estado que se va a realizar me comprometo a su mantenimiento y conservación en perfectas condiciones estéticas y de seguridad.

SOLICITO:

- 1- Autorización de la comunidad para las obras y mejoras a realizar según lo que se indica anteriormente.
- 2- Autorización para seguir utilizando y mejorar el acceso a las plazas de garaje, hoy local independiente del garaje, desde la DIRECCION001. Me comprometo a solicitar las autorizaciones y permisos necesarios para la realización de la obra además del mantenimiento de las mejoras realizadas en la fachada del edificio como indiqué anteriormente."

En la junta general extraordinaria celebrada el 8 de julio de 2014, la comunidad de propietarios del DIRECCION000 rechazó la solicitud de D. Carlos Jesús. En la reunión se expuso que "para la apertura de hueco hacia la fachada principal en la colindancia con las plazas de garaje nº NUM000- NUM001- NUM002 y NUM003 es necesario la aprobación unánime, al ser dicha fachada comunitaria" y, también, tras indicar aquel que no tenía intención de utilizar las plazas de garaje para estacionamiento de vehículos, sino que pretendía utilizarlas como

almacén de muebles, sofás, etc., que dichas plazas "exclusivamente tienen que ser destinadas a aparcamiento de vehículos, y que para dar otra utilización requeriría el solicitar, y que se le concediese ante el organismo correspondiente el cambio de uso."

2. D. Carlos Jesús interpuso una demanda contra la comunidad de propietarios del DIRECCION000 del inmueble sito en la DIRECCION001 en la que ejerció una acción de nulidad frente al acuerdo comunitario denegatorio y pidió que se dictara sentencia con los pronunciamientos declarativo y de condena que hemos transcrito en el antecedente de hecho primero de esta resolución.

En la demanda alegó que "[la] apertura de un hueco en la fachada para la instalación de un portal no precisaría de la unanimidad, pues en el Título Constitutivo se prevé la posibilidad de que los titulares de las plazas de garaje puedan desafectar las mencionadas plazas de garaje sin necesidad de consentimiento de la Junta de Propietarios para ello, a fin de que puedan ser susceptibles de aprovechamiento independiente y, por tanto, objeto de propiedad separada, tal y como literalmente se indica en la cláusula segunda [...]. Por tanto, si puede ser susceptible de aprovechamiento independiente, implícitamente se está autorizando como consecuencia de lo anterior la apertura de una salida para el local para su adecuado aprovechamiento. De no ser así no tendría sentido que se permitiese la desafectación de las mencionadas plazas de garaje sin necesidad del consentimiento de la Junta de Propietarios y de que fuesen susceptibles de aprovechamiento independiente." Añadió que "A mayor abundamiento en el propio título constitutivo se autoriza a redistribuir y modificar el uso a que estuviesen destinadas las fincas en cualquier momento."

3. La demandada se opuso a la demanda. Alegó la caducidad de la acción y la necesidad de contar con la preceptiva autorización unánime de la junta de propietarios para llevar a cabo obras en los elementos comunes del edificio "como lo es la fachada en la que se pretende por el actor abrir el portal seccional, y a lo que se refiere exclusivamente el acuerdo impugnado".

4. El juzgado "acoge la excepción de caducidad de la acción de impugnación ejercitada" y, en consecuencia, desestima la demanda. Pero la Audiencia Provincial estima el recurso de apelación interpuesto por D. Carlos Jesús y también, así las cosas, la demanda interpuesta.

El tribunal de apelación desestima, primero, la excepción de caducidad de la acción. Y a continuación, tras citar la doctrina jurisprudencial establecida en la sentencia de 15 de noviembre de 2010 ("[c]uando en el título constitutivo se prevea la posibilidad de segregación de un local comercial, implícitamente se está autorizando como consecuencia natural de lo anterior la apertura de una salida de la finca matriz si el local carece de ella. La construcción de la salida independiente no puede afectar a la seguridad, estabilidad y estática del edificio ni puede perjudicar los derechos de terceros. La negativa de la comunidad de propietarios a autorizar la obra es nula por contravenir lo dispuesto en el título constitutivo y por estar amparada en un ejercicio abusivo del Derecho [...]") y afirmar que ha sido refrendada en las sentencias de 9 de mayo de 2013, 16 de septiembre de 2015 y 7 de abril de 2016, expone, en el fundamento de derecho cuarto de su sentencia, el siguiente razonamiento:

"En el caso estudiado la escritura de obra nueva y división horizontal otorgada el 31.10.2002 faculta a los titulares de plazas de garaje a desafectar las mismas, sin consentimiento de la Junta de Propietarios, para su aprovechamiento independiente y consideración de propiedad separada -cláusula SEGUNDA-, y prevee (sic) que todas las fincas del edificio puedan destinarse a usos comerciales, con consiguiente redistribución y modificación de uso, aceptando su división, agrupación, segregación e intercomunicación, formando locales en libre configuración -cláusula TERCERA- (fs. 80 y 82).

"En fecha 30.9.2013 se escrituró la desvinculación de anejos, convirtiendo las plazas de garage (sic) NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003 de la planta DIRECCION000 del edificio en el denominado "LOCAL UNO-BIS", lo que comportó la desafectación de las cuatro plazas y la configuración de un local comercial, jurídicamente independiente, con aprovechamiento independiente y constitutivo de propiedad separada.

"Es de entender, de acuerdo a los parámetros jurisprudenciales explicados, que el título constitutivo autoriza implícitamente la controvertida construcción de salida independiente a la calle, necesaria para el adecuado desarrollo del destino comercial a almacén del local en cuestión. Ello demostrándose, mediante conjunta valoración de los informes periciales emitidos por el Arquitecto (sic) Sr. Marcelino y por la Arquitecta Técnica (sic) Sra. Elisabeth acomodada a (sic) art. 348 LEC, que la construcción del planteado portal seccional de acceso no afecta negativamente a la seguridad, estabilidad y estética del edificio, ni comporta el alegado grave perjuicio reducción de aparcamiento en calle para la comunidad o terceros, dotando al local de acceso adecuado respecto al insuficiente que el actor tuvo que realizar por el interior del garage (sic), en condiciones similares al existente para la plaza NUM004, fotografiado a f. 120 en pericial.

"Se concluye, en definitiva, que el acuerdo denegatorio comunitario contraviene el título constitutivo y se ofrece abusivo a los efectos establecidos en arts. 18.1 a) y c) LPH y 7 CC imponiéndose su nulidad, con autorización en los términos solicitados en demanda, que se estimará íntegramente, revocándose la sentencia impugnada."

5. La comunidad de propietarios demandada-apelada (ahora recurrente) ha interpuesto un recurso de casación por interés casacional. El recurso ha sido admitido. Y el demandante-apelante (ahora recurrido) se ha opuesto.

Segundo. *Planteamiento del recurso. Alegaciones del recurrido. Decisión de la sala*

Planteamiento del recurso

1. El recurso de casación se funda en un motivo único en el que se denuncia "[l]a oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo y, en concreto, la emanada de sus sentencias de fecha 17 de Enero de 2012 de la Sala Primera del Tribunal Supremo, (rec. núm. 196/2011), de 22 de Octubre de 2008 (rec. núm. 245/2003), de 15 de Diciembre de 2008 (rec. núm. 861/2004), y de fecha 17 de febrero de 2010 (réc. núm. 1958/2005), de 15 de noviembre de 2010 (rec. num. 1010/2006), de 20 de enero de 2015 (rec. num. 1689/2012) y de 29 de diciembre de 2015 (reo. num. 52/2014), y de 7 de Abril de 2016 (rec. num. 1958/2013); a la hora de la aplicación de los arts. 5, párrafo 3º, 7.1, párrafo 2º, 12 y 17, todos ellos de la Ley de Propiedad Horizontal".

La recurrente dice que la sentencia recurrida considera que "[a]l caso de litis debe aplicársele la interpretación jurisprudencial flexible a la prevalencia del principio de unanimidad establecido en el art. 7 en relación con los arts. 5, 18 de la LPH y 7 CC, respecto a obras que afecten a elementos comunes, cuando se refieren a locales en planta baja, dada su finalidad comercial y consiguiente necesidad de una configuración exterior adecuada a tal objetivo, considerando que en el caso de litis, resulta de aplicación tales parámetros jurisprudenciales, por ser necesario para el adecuado desarrollo del destino comercial a almacén del local en cuestión.", pero que "En el caso de litis, la casuística nos lleva a que se tome en consideración la ausencia absoluta de finalidad comercial del local de litis para justificar la aplicación de la excepción al principio de unanimidad, el cual no fue invocado por el actor en su solicitud a la Comunidad de Propietarios, por lo que nunca se pudo valorar tal circunstancia a la hora de adoptar el acuerdo objeto de impugnación. Y, además, se reitera la doctrina jurisprudencial de que, por más flexibilidad que se predica en el caso de locales de negocio, no puede un propietario hacer las modificaciones que alteren sustancialmente la configuración de una fachada por razones de comodidad, cuando su local garaje ya cuenta con un acceso de las mismas características que el que ahora pretende por dentro del propio sótano garaje, como ocurre en el presente caso, en contra de la decisión unánime de los demás propietarios y pese a que no atenta a la estructura del edificio."

Alegaciones del recurrido

2. El recurrido se opone al recurso. Alega que "La doctrina contenida en la jurisprudencia que se cita en el recurso fue asentada sobre supuestos fácticos completamente distintos al caso sometido ahora a enjuiciamiento, se obvia la fundamentación jurídica de la jurisprudencia que se cita como infringida dado que las sentencias resuelven supuestos diferentes."; y que "Se omite por completo en el recurso la habilitación contenida en el título constitutivo, la naturaleza y alcance de las obras que se pretenden ejecutar, la necesaria e imprescindible instalación del portal seccional en fachada del bajo del local para el aprovechamiento y uso de ese local, el uso normal y razonable de los elementos comunes, la instalación de una salida independiente para el local en la propia fachada del bajo, obra que no afecta ni a la estructura, seguridad, ni altera la forma o la configuración exterior, ni causa perjuicio visual o estético relevante, ni afecta en modo alguna a los derechos de otro propietario o perjudica a la comunidad, creándose de manera artificiosa el interés en recurrir mediante la cita de jurisprudencia que ha sido respetada e incluso invocada en el enjuiciamiento del asunto".

Decisión de la sala

3. El recurso de casación se desestima por lo que exponemos a continuación.

La recurrente prescinde por completo de las circunstancias que están en la base de la sentencia impugnada y justifican la decisión estimatoria del tribunal de apelación.

En el recurso se pasa por alto: (i) que el título constitutivo permite que las plazas de garaje sean desafectadas por sus titulares, sin consentimiento de la Junta de Propietarios, para su aprovechamiento independiente y consideración como propiedad separada, al tiempo que prevé la posibilidad de redistribuir y modificar el uso de todas las fincas del edificio y su destino a actividades comerciales, autorizando su división, agrupación, segregación e intercomunicación, formando locales de libre configuración; (ii) que las plazas de garaje

NUM000, NUM001, NUM002 y NUM003 de la planta DIRECCION000 del edificio comunitario han sido desafectadas, dando lugar a la constitución de un local comercial, denominado "local uno-bis", constitutivo de propiedad separada, jurídicamente autónomo y con aprovechamiento independiente; (iii) que la construcción pretendida (portal seccional de acceso) es necesaria para que el local pueda ser destinado comercialmente a almacén y permite dotarlo del acceso adecuado respecto al insuficiente que se tenía que realizar por el interior del garaje; y (iv) que las condiciones de dicho portal seccional de acceso son similares al existente para la plaza NUM004, y además, este no afecta negativamente a la seguridad, estabilidad y estética del edificio, ni comporta el perjuicio grave que se alega de reducción de aparcamiento en la calle para la comunidad o los terceros.

Además, las objeciones a la sentencia que se formulan en el recurso carecen de virtualidad.

La primera, porque la recurrente supo, antes de rechazar su solicitud, ya que así lo indicó el propio recurrido en la junta de propietarios, que no tenía intención de utilizar las plazas de garaje (en realidad, el local que se constituyó con estas una vez desafectadas) para el estacionamiento de vehículos, sino que pretendía utilizarlo como almacén de muebles, sofás, etc., de lo que se sigue, en contra de lo que sostiene, que la recurrente sí pudo valorar, a la hora de adoptar el acuerdo, el destino comercial que se quería dar al local.

Y la segunda, porque la doctrina jurisprudencial elaborada por esta sala sobre la necesidad de flexibilizar las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías cuando se trata de locales comerciales, como dijimos en la sentencia 861/2023, de 5 de junio, y hemos reiterado en la 1555/2023, de 13 de noviembre:

"[q]uedaría inutilizada si se sostuviera que la regla de la unanimidad sigue siendo necesaria siempre que con la obra se altere la configuración exterior del edificio, lo que no tiene ningún sentido, pues se seguiría entonces produciendo lo que se trató de evitar, a saber, que la aplicación rigurosa de la LPH impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa, siendo esa la razón por la que declaramos en la sentencia 52/2014, de 29 de diciembre [...], que, en el caso de dichos locales, la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de estos comporta la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes, bien porque se acredite que aquellas resultan necesarias o precisas para el desarrollo de la actividad.

"De lo que se sigue, como dijimos también en esa misma sentencia, que cada caso sea discutido y que resulte necesario por ello adaptar la doctrina de la sala a ese inevitable casuismo. De ahí que las obras en un local que producen una alteración en la configuración exterior del edificio no deban, simplemente por ese hecho, sujetarse siempre a la regla de la unanimidad. Siendo necesario sopesar las circunstancias particulares de cada caso y ponderar tanto el grado o alcance de dicha alteración que no se puede valorar igual cuando afecta a una fachada interna o de un patio interior que a una fachada exterior del edificio, como su carácter necesario o no, pues tampoco se puede apreciar de forma semejante, por mucho que dé lugar a una alteración de la configuración exterior del edificio, una obra de realización indispensable para el desarrollo de la actividad que una susceptible de evitarse sin impedirlo."

Ponderación que ha llevado a cabo la Audiencia Provincial al sopesar y valorar las circunstancias recién mencionadas, que son las que califican el caso y ponen de manifiesto: (i) la necesidad del acceso; (ii) las similitudes del que se pretende realizar con otro ya existente en el inmueble; (iii) la inexistencia de afectación negativa para la seguridad, la estabilidad y la estética del edificio; y (iv) la falta de perjuicio grave por la reducción en la calle de las plazas de aparcamiento.

Razones todas que han conducido a la Audiencia Provincial a concluir de forma correcta y acorde con nuestra doctrina que el acuerdo comunitario que denegó la solicitud del recurrido contraviene el título constitutivo y se ofrece abusivo a los efectos establecidos en arts. 18.1.a) y c) LPH y 7 CC, por lo que, como anunciábamos, el recurso se desestima.

Tercero. Costas y depósitos.

Al desestimarse el recurso casación procede imponer las costas generadas por dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY

y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por la comunidad de propietarios del DIRECCION000 del inmueble sito en la DIRECCION001 contra la Sentencia dictada por la Sección n.º 3 de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con el n.º 150/2019, el diez de abril de 2019, en el recurso de apelación 441/2018, e imponer las costas generadas por dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrense al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

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.