

TRIBUNAL SUPREMO

SALA PRIMERA

GABINETE TÉCNICO



**RECOPIACIÓN DE DOCTRINA JURISPRUDENCIAL DE LA
SALA PRIMERA
EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL
AÑO 2014**

**Análisis y recopilación: D.^aALICIA GONZÁLEZ TIMOTEO. MAGISTRADA.
LETRADA GABINETE TÉCNICO DEL TRIBUNAL SUPREMO. ÁREA CIVIL**

SUMARIO

- 1.- CAMBIO DE DESTINO DE LOCAL A VIVIENDA. ALCANCE DE LAS OBRAS PROYECTADAS.**
- 2.- CAMBIO DE DESTINO DE LOCAL A VIVIENDA, SIN QUE CONSTE EXPRESA PROHIBICIÓN EN LOS ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS Y SIN QUE SE HAYA PRODUCIDO UNA ALTERACIÓN DE LOS ELEMENTOS COMUNES: NO ES NECESARIO EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME.**
- 3.- CONTRIBUCIÓN A LOS GASTOS COMUNES: APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CONTENIDAS EN EL TÍTULO NO OBSTANTE APLICADO OTRAS DISTINTAS DURANTE ALGÚN TIEMPO**
- 4.- LEGITIMACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS. FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA POR NO ESTAR AL CORRIENTE DEL PAGO DE LAS CUOTAS VENCIDAS, NI HABER CONSIGNADO PREVIAMENTE SU IMPORTE EN SEDE JUDICIAL.**
- 5.- LEGITIMACIÓN DE LOS COPROPIETARIOS PARA EJERCITAR ACCIONES EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD.**
- 6.- LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD. APRECIACIÓN DE OFICIO DE LA FALTA DE LEGITIMACIÓN ACTIVA DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD NO AUTORIZADO POR LA JUNTA DE PROPIETARIOS PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN EN NOMBRE DE LA COMUNIDAD.**
- 7.- LEGITIMACIÓN DEL PRESIDENTE DE LA COMUNIDAD. DEFECTOS CONSTRUCTIVOS.**
- 8.- EJECUCIÓN DE OBRAS QUE AFECTAN A LA FACHADA: NECESIDAD DE CONSENTIMIENTO UNÁNIME.**
- 9.- ELEMENTOS COMUNES. CIERRES QUE SIRVEN DE ACCESO A LOCALES COMERCIALES: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE LOS LOCALES DE NEGOCIO.**
- 10.- INSTALACIÓN DE PLATAFORMA ELEVADORA. OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR A SU INSTALACIÓN.**
- 11.- PROPIEDAD HORIZONTAL Y DERECHOS FUNDAMENTALES. HONOR , INTIMIDAD Y PROPIA IMAGEN. ANUNCIO DE CONVOCATORIA DE JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS QUE INCLUYE EL LISTADO DE PROPIETARIOS DEUDORES DE CUOTAS DE LA COMUNIDAD.**
- 12.- SUSTITUCIÓN DE ASCENSORES: CONTRIBUCIÓN**

X.- PROPIEDAD HORIZONTAL

1.- Cambio de destino de local a vivienda. Alcance de las obras proyectadas.

« En relación con los motivos planteados, dada su concurrencia con la doctrina jurisprudencial aplicable al caso, debe señalarse que esta Sala, en su Sentencia de 9 de octubre de 2013 (núm. 552/2013), se ha ocupado recientemente de las cuestiones debatidas al declarar la siguiente doctrina jurisprudencial: “(i) Una de las características de la propiedad horizontal es la de estar regida por normas de Derecho necesario, pero ello no impide a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares y con respecto a las cuales rige el principio de autonomía de la voluntad (artículo 1255 CC) (SSTS 15 de octubre 2009, 4 y 7 de marzo de 2013).

(ii) 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. 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 20 de octubre de 2008 y 30 de diciembre de 2010).

(iii) 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 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 de esta Sala de 24 de octubre de 2011, declaró en su fallo «Se reitera como doctrina jurisprudencia! 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 recoge en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013.

(iv) Si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo 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 30 de septiembre 2010).».

[Sentencia de 3 de septiembre de 2014. Recurso de casación y extraordinario por infracción procesal: Num.: 1015/2012 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]

2.- Cambio de destino de local a vivienda, sin que conste expresa prohibición en los estatutos de la comunidad de propietarios y sin que se haya producido una alteración de los elementos comunes: no es necesario el consentimiento unánime.

«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.»

[Sentencia de 3 de diciembre de 2014. Recurso de casación : Num.: 3312/2012 Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Calvo Cabello]

3.- Contribución a los gastos comunes: Aplicación de las normas de la comunidad de propietarios contenidas en el título no obstante aplicado otras distintas durante algún tiempo

«En régimen de propiedad horizontal, esta Sala ha declarado con reiteración (SSTS 3 de septiembre y 16 de noviembre 2004; 22 de mayo de 2008 y 7 de marzo 2013) que la forma de contribución a los gastos comunes es según la cuota de participación fijada en el Título o a lo que especialmente se haya establecido, por lo que, en principio, todos los comuneros deben aportar conforme a su coeficiente, el cual, a veces, no coincide con su cuota de propiedad, pues caben reglas especiales para los gastos, que es precisamente "lo especialmente establecido" mencionado en el precepto, y que, aunque sea la Junta de Propietarios quién establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos o mantenimiento, ello supone una modificación estatutaria contraria a la ley, susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la anulación del acuerdo, sin que la tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores con un sistema de reparto diferente al que correspondía, en base a lo que especialmente se haya establecido en los Estatutos, sea suficiente aceptación de hecho para evitar la impugnación de un acuerdo similar adoptado en una Junta posterior.

Como precisa la sentencia más reciente de 7 de marzo de 2013 “el hecho de que durante años se haya venido contribuyendo a los gastos comunes de una forma distinta a la prevista en los estatutos de una forma arbitraria, caprichosa o por simple comodidad o inercia en modo alguno significa que haya existido un acuerdo inequívoco de los copropietarios dirigido a modificar los estatutos sino que se trataría de una práctica simplemente tolerada. En estos supuestos bastaría el acuerdo mayoritario que no solo no pretende la modificación del título, sino precisamente la aplicación del mismo”»

[Sentencia de 6 de febrero de 2014. Recurso de casación: Num.: 2603/11. Ponente Excmo. Sr. D.: José Antonio Seijas Quintana]

4.- Legitimación de los copropietarios. Falta de legitimación activa por no estar al corriente del pago de las cuotas vencidas, ni haber consignado previamente su importe en sede judicial.

Necesidad de que el copropietario esté al corriente de pago salvo que los acuerdos impugnados se refieren al establecimiento o alteración de las cuotas de participación.

[Sentencia de 22 de octubre de 2014. Recurso de casación : Num.: 1959/2012 Ponente Excmo. Sr. D. José Luis Calvo Cabello]

5.- Legitimación de los copropietarios para ejercitar acciones en beneficio de la comunidad.

« En tal sentido, esta Sala tiene declarado que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio y ejercitar acciones que competan a la comunidad, siempre que actúe en beneficio de la misma (sentencias, por todas, 10 de junio de 1981, 5 de febrero de 1983, 18 de diciembre de 1985, 17 de abril de 1990, 8 de abril de 1992 y 6 de junio de 1997).»

[Sentencia de 30 de octubre de 2014. Recurso de casación : Num.: 2931/12 Ponente Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller]

6.- Legitimación del presidente de la comunidad. Apreciación de oficio de la falta de legitimación activa del presidente de la comunidad no autorizado por la Junta de Propietarios para el ejercicio de la acción en nombre de la comunidad.

Se aprecia de oficio la falta de legitimación activa del presidente, no autorizado por la comunidad para el ejercicio de acciones en su nombre. Se reitera como doctrina jurisprudencial que es necesario un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario.

[Sentencia de 19 de febrero de 2014. Recurso de casación y Extraordinario por infracción procesal: Num.: 1612/2011. Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O’Callaghan Muñoz]

7.- Legitimación del presidente de la comunidad. Defectos constructivos

« Se reitera como doctrina jurisprudencial que en relación con la legitimación del Presidente de la Comunidad para reclamar judicialmente los daños ocasionados por los defectos constructivos en los elementos privativos del edificio, es suficiente con el acuerdo expreso de la Junta de autorización del ejercicio de acciones judiciales, salvo que exista oposición expresa y formal al mismo»

[Sentencia de 11 de abril de 2014 . Recurso de casación Num.: 381/12 Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]

8.- Ejecución de obras que afectan a la fachada: necesidad de consentimiento unánime.

«Se reitera como doctrina jurisprudencial que la ejecución de obras en elementos comunes del edificio, como el repintado distinto de los huecos de las ventanas de la vivienda, los cuales conforman la configuración estética o estado exterior de la fachada, requieren del consentimiento o autorización previa de la comunidad, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los propietarios o afecten o no a la estructura y seguridad del edificio. »

[Sentencia de 4 de abril de 2014. Recurso de casación : Num.: 654/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]

9.- Elementos comunes. Cierres que sirven de acceso a locales comerciales: derechos de los propietarios de los locales de negocio.

Se reitera como doctrina jurisprudencial «para que sea válido un acuerdo adoptado por mayoría en la Junta de Propietarios de una Comunidad, consistente en el cierre de elementos comunes que sirven de acceso a locales comerciales ubicados en el interior de la urbanización, mediante puertas o cancelas, habrá que respetar los derechos que adquirieron los dueños de los locales de negocio legalmente establecidos, durante las horas en que estos locales tengan derecho a permanecer abiertos según las normas legales y reglamentarias que regulen esta materia.

[Sentencia de 5 de marzo de 2014. Recurso de casación y Extraordinario por infracción procesal: Num.: 60/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Arroyo Fiestas]

10.- Instalación de plataforma elevadora. Obligación de contribuir a su instalación.

«Se fija como doctrina jurisprudencial que el alcance de la exención relativa a obras de adaptación o sustitución de los ascensores no resulta aplicable a aquellos supuestos en donde la instalación de la plataforma elevadora se realiza para garantizar la accesibilidad y mejora del inmueble con la finalidad de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de las personas en situación de discapacidad; todo ello, conforme a la legalidad del acuerdo adoptado. »

[Sentencia de 23 de abril de 2014. Recurso de casación : Num.: 489/2012. Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]

11.- Propiedad Horizontal y Derechos Fundamentales. Honor , intimidad y propia imagen. Anuncio de convocatoria de junta general extraordinaria de una comunidad de propietarios que incluye el listado de propietarios deudores de cuotas de la comunidad.

«En efecto, en primer término, porque la información difundida no solo es de interés para la comunidad de propietarios, sino que viene amparada por la legislación específica en materia de propiedad horizontal. En segundo término, porque dicha información cumple el presupuesto de veracidad, sin que el alegado acuerdo transaccional al respecto, que no fue aportado a los autos, desvirtúe el contenido de la

información, esto es, la situación de morosidad de la parte actora. En tercer término, porque del comunicado en cuestión, conforme con los requisitos de la LPH, no se constata intencionalidad alguna de menoscabar el honor del recurrente, sin contener juicios valorativos, ni expresiones injuriosas o insultantes que pudieran ser atentatorias contra su honor, resultando adecuada su difusión en el marco de los interesados. Por último, debe señalarse que se intentó, previamente, la notificación personal de la convocatoria en la vivienda de la parte actora, sin que se haya designado, específicamente, otro domicilio a tales efectos.»

*[Sentencia de 21 de marzo de 2014. Recurso de casación : Num.: 18/2012
Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Javier Orduña Moreno]*

12.- Sustitución de ascensores: contribución

Las exenciones genéricas de gastos que afectan a los locales contenidas en las cláusulas estatutarias, con apoyo en el no uso del servicio, comprenden tanto los gastos ordinarios como los extraordinarios

[Sentencia de 10 de febrero de 2014. Recurso de casación: Num.: 2336/2011. Ponente Excmo. Sr. D.: José Antonio Seijas Quintana]