

# EDJ 1989/11532

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 20-12-1989

Pte: Albácar López, José Luis

## Resumen

*El TS desestima el recurso de casación interpuesto por la demandante-Comunidad de Propietarios, y señala que es innecesaria la aprobación por la Junta de Propietarios de la división material de local, por quedar los locales resultantes en manos del mismo propietario, sin que se alteren las cuotas de participación.*

## NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal  
art.3 , art.7.1 , art.8

## ÍNDICE

|                              |   |
|------------------------------|---|
| ANTECEDENTES DE HECHO .....  | 2 |
| FUNDAMENTOS DE DERECHO ..... | 3 |
| FALLO .....                  | 4 |

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

### DERECHO DE PROPIEDAD

#### PROPIEDADES ESPECIALES

##### Propiedad horizontal

##### Normativa reguladora

##### Estatutos de la comunidad

##### En general

##### Elementos privativos

##### División o aumento

## FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

### Legislación

Aplica art.3, art.7.1, art.8 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.1692 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

### Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - División o aumento por SAP Madrid de 22 junio 2004 (J2004/106839)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Estatutos de la comunidad - En general por SAP Madrid de 8 marzo 2004 (J2004/120136)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Estatutos de la comunidad - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Prohibición de realizar actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres por ATS Sala 1ª de 13 octubre 2004 (J2004/162605)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - División o aumento por SAP Guipúzcoa de 21 abril 2005 (J2005/120412)

Citada en el mismo sentido por SAP Vizcaya de 31 octubre 2005 (J2005/263175)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 10 mayo 2005 (J2005/281981)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 1 abril 2005 (J2005/43563)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Terrazas por SAP Asturias de 21 marzo 2005 (J2005/74350)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 23 febrero 2006 (J2006/11922)

Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 9 octubre 2006 (J2006/309147)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 5 diciembre 2006 (J2006/395431)  
Citada en el mismo sentido por SAP Castellón de 30 julio 2007 (J2007/196494)  
Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 15 noviembre 2007 (J2007/355961)  
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 26 noviembre 2007 (J2007/379743)  
Citada en el mismo sentido por SAP La Rioja de 17 enero 2007 (J2007/8863)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 9 junio 2008 (J2008/140296)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 10 octubre 2008 (J2008/258646)  
Citada en el mismo sentido por SAP Guipúzcoa de 16 diciembre 2008 (J2008/274578)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 5 noviembre 2008 (J2008/348526)  
Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 3 julio 2009 (J2009/156766)  
Citada en el mismo sentido por SAP Granada de 11 septiembre 2009 (J2009/289768)  
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 27 noviembre 2009 (J2009/340525)  
Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 17 febrero 2010 (J2010/14196)  
Citada en el mismo sentido por SAP Vizcaya de 26 julio 2010 (J2010/250401)  
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 13 abril 2010 (J2010/365609)  
Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 4 febrero 2010 (J2010/54130)

## Bibliografía

Citada en "Establecido en el título constitutivo un uso determinado para elementos privativos ¿es posible modificar dicho destino?. Foro abierto"

En la villa de Madrid, a veinte de diciembre de mil novecientos ochenta y nueve.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo el recurso de casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Las Palmas, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de San Bartolomé de Tirajana, sobre reclamación de cantidad, cuyo recurso fue interpuesto por la Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M'. representada por el Procurador de los Tribunales D. Santos de Gandarillas y Carmona y asistida del Letrado D. Felipe Ruiz de Velasco; en el que es parte recurrida la entidad 'C., S.L'. representada por el Procurador de los Tribunales D. Ignacio Aguilar Fernández y asistida del Letrado D. Eduardo Cantos Rueda.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador señor García-Talavera, en representación de la Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M', formuló ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de San Bartolomé de Tirajana, demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra la entidad mercantil 'C., S.L', sobre reclamación de cantidad, estableciendo los hechos y fundamentos de Derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando sentencia por la que se declare:

Primero.- Que la entidad demandada ha de demoler las obras referidas de manera general en esta demanda y realizadas en su local que han alterado las fachadas y el aspecto exterior originarios del edificio, principalmente en la parte que corresponde al local núm...3 de la división horizontal, reponiéndolas a su costa a la situación original de la construcción del edificio, el alcance de todo lo cual se fijará en período probatorio o en ejecución de sentencia. Si bien sus rasgos principales se indican en el hecho sexto de esta demanda.

Segundo.- Que la demandada ha de suprimir las obras que han modificado la configuración interior del local núm...3, restituyéndolo a su costa a su estado original, en la forma que se determine en período probatorio o en ejecución de sentencia.

Tercero.- Que la demandada no puede establecer ni reanudar en el local referido la actividad de supermercado, ni ninguna otra que no sea la de bar-restaurante.

Cuarto.- Que la demandada, por traer causa de las personas a su vez demandadas en el juicio a que se refiere el hecho quinto de la demanda (Dª Paulina y D. Hilario en autos de juicio de menor cuantía número 245183, del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de esta ciudad), ha de soportar los efectos de los pronunciamientos que se hagan en la sentencia correspondiente, quedando el referido local núm...3 afecto al pago de las deudas cuya realidad se declare en aquel procedimiento, y subsidiariamente vinculándole aquellos pronunciamientos sólo en cuanto se refieran a obras a demoler o a realizar y a la posesión de zonas comunes, o propiedad de las mismas. Y se condene a la demandada a estar y pasar por tales declaraciones, y al pago de las costas del presente juicio. Admitida la demanda y emplazada la demandada 'C., S.L', compareció en los autos en su representación el Procurador señor Bethencourt, que contestó a la demanda, oponiendo a la misma los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, para terminar suplicando sentencia en la que desestimando la demanda se declare no haber lugar a las peticiones en contra de mi mandante formuladas en todos y cada uno de los puntos o peticiones del suplico, con imposición de costas a la actora. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en sus respectivos escritos, en los que solicitaron se dictara sentencia, de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de San Bartolomé de Tirajana dictó sentencia de fecha 3 de febrero de 1987, cuyo fallo es como sigue: "Fallo: Que estimando en parte la demanda deducida por la Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M' contra la entidad mercantil 'C., S.L', debo declarar y declaro:

1.- Que la entidad demandada ha de demoler las obras realizadas en el local núm...3 del centro comercial 'M' que hayan modificado la configuración o aspecto externo del inmueble, reponiéndolas a su costa a la situación original, obras a realizar que se determinarán en período de ejecución de sentencia.

2.- Que la demandada ha de suprimir las obras que han modificado la configuración interior de dicho local, restituyéndolo a su costa a su estado original, en la forma que se determine en ejecución de sentencia, con base a la división en dos locales del local original.

3.- Que la demandada no puede establecer ni reanudar en el local referido la actividad de supermercado ni ninguna otra ue no sea la de bar-restaurante.

4.- Y que debo desestimar y desestimo la demanda en cuanto a declarar que la demandada ha de soportar los efectos de los pronunciamientos que se hagan en la sentencia que se dicte en el juicio de menor cuantía núm. 245/83 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Las Palmas de Gran Canaria. Todo ello sin hacer expreso pronunciamiento en cuanto a costas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación de la demandada 'C., S.L', y tramitado el recurso con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Las Palmas, dictó Sentencia de fecha 1 de julio de 1988, cuyo fallo es como sigue: "Fallo: Que interpuesto recurso de apelación por la representación de la entidad mercantil 'C., S.L', contra la sentencia de instancia, que se revoca en parte, en lo relativo a los pronunciamientos del fallo b) y c), en tanto que se desestima el recurso respecto del apartado a), y se confirma, en cuanto se desestima la demanda, en orden a declarar, que la demandada ha de soportar los efectos de los pronunciamientos que se hagan en la sentencia, que se dicte, en el juicio de menor cuantía núm. 245/83 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Las Palmas, a cuyo cumplimiento estricto condenamos a las partes. Sin costas en la alzada".

TERCERO.- El Procurador D. Santos de Gandarillas y Carmona, en representación de la Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M', ha interpuesto recurso de casación contra sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Las Palmas con apoyo en el siguiente motivo:

Motivo único: Al amparo del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , alegamos quebrantamiento o infracción de las normas del Ordenamiento jurídico y concretamente de los arts. 3, 7, 8, 9, 11 y 16 de Ley sobre propiedad horizontal de 21 de julio de 1960.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de vista el día 7 de diciembre de 1989.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Albácar López.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Promovida por la Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M' ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de San Bartolomé de Tirajana demanda de juicio ordinario de menor cuantía contra la entidad mercantil 'C., S.L', con fecha 1 de julio de 1988 recayó sentencia de la Audiencia Territorial de Las Palmas en la que, revocando en parte la dictada por el referido Juzgado el 3 de febrero de 1987, se estimaba, también en parte, la demanda, sentencia contra la que se interpuso el presente recurso de casación por infracción de Ley que, amparado en el ordinal 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , denuncia infracción de los arts. 3, 7, 8, 9, 11 y 16 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , agrupando en el mismo diversas alegaciones de que debieron ser objeto de tratamiento diferenciado y que deben ser rechazadas de consuno en atención a las siguientes razones:

Primero.- Que reconociendo el art. 3 de la aludida Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 al dueño de cada piso o local el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, en el que incluye los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas las clases que estén comprendidas dentro de un límite y sirvan exclusivamente al propietario y aclarando el 7 que el propietario, de cada piso 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, facultando asimismo el 8.º la división material de los pisos o locales para formar otros más reducidos o independientes, parece lógico concluir que la actividad realizada por la entidad demandada, al fraccionar en dos el local de su propiedad, sin que con ello alterase la seguridad o estructura del edificio, en modo alguno faculta a los demás propietarios para solicitar y obtener judicialmente la demolición de las obras realizadas, máxime cuando en modo alguno consta acreditado que con ello se produjera perjuicio alguno al resto de los copropietarios -pues no puede entenderse en principio y sin prueba alguna específica que lo demuestre que la transformación de una parte de local destinado a restaurante en supermercado comporta tal perjuicio a los restantes copropietarios-, ni quepa tampoco sostener que la alusión que en la escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal se hace del local, al decir que el mismo se halla destinado a restaurante, implique, en modo alguno, una prohibición estatutaria de destinarse por su propietario el aludido local o parte del mismo a una actividad diferente, prohibición ésta que, por comportar una limitación de las facultades dominicales, no puede presumirse ni interpretarse de manera extensiva, lo que conlleva la conclusión de que la Sala de instancia, al así intentarlo, no cometió la infracción de los arts. 3, 7 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 que denuncia la recurrente.

Segundo.- Que, por otra parte, y si bien es cierto que el párrafo 2.º del art. 8 requiere la aprobación de la Junta de Propietarios para la división material de los pisos o locales, también lo es que, como claramente se deduce del tenor literal del precepto, ello sólo será necesario cuando, por atribuirse los pisos o locales resultantes de la división a propietarios diferentes, se produzca una alteración de las notas de participación, supuesto en el que es procedente la fijación de notas nuevas de participación para los pisos reformados, pero no cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, ambos locales quedaron en manos del mismo y anterior propietario, lo que hace

innecesaria la fijación de nuevas cuotas y no permite atribuir al incumplimiento de este siempre conveniente sometimiento de la división a la aprobación de la Junta, un carácter antijurídico tal que comporta la declaración judicial de demolición de las obras.

SEGUNDO.- La desestimación del motivo comporta la del recurso en el mismo fundado, con expresa imposición al recurrente de las costas causadas en el mismo.

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

## FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la "Comunidad de Propietarios del centro comercial 'M'" contra la Sentencia que, con fecha 1 de julio de 1988, dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Las Palmas; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas, y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala en su día remitidos.

ASI, por esta nuestra Sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Mariano Martín Granizo.- José Luis Albácar López.- Francisco Morales Morales.- Pedro González Poveda.- Antonio Fernández Rodríguez. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Excmo. Sr. Magistrado D. José Luis Albácar López, 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.