

EDJ 1978/334

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 6-7-1978, nº 283/1978

Pte: Taboada Roca, Manuel

Resumen

Es recurrida en casación la sentencia de apelación, que, con confirmación de la de primera instancia, declaró la validez del acuerdo de la comunidad de propietarios que prohibía al médico recurrente instalar en su vivienda, un consultorio médico. El Alto Tribunal, para llegar a la conclusión de estimar el recurso, estudia la diferencia entre los estatutos y los reglamentos de régimen interior, tanto en su ámbito de aplicación, como en la regla de mayorías necesarias para su aprobación o modificación. Observa que, si en el título constitutivo o en los estatutos no consta prohibición alguna del ejercicio de la profesión por el ocupante de la vivienda, existe una verdadera limitación de sus facultades dominicales, lo que requiere la modificación del título y, por tanto, que el acuerdo se deba tomar por unanimidad. Define lo que debe entenderse por consultorio y entiende que la instalación de éste, compatible con la vivienda, no implica cambio de destino, que, en cambio, sí tendría lugar si lo que se instalase fuese una clínica. Hace referencia a que la mayor o menor afluencia de clientes no es una molestia que pueda diferenciarse de las que puedan producir las amistades de los restantes ocupantes del edificio que acudan a la vivienda y a que el problema tendría otra solución si la se instalaran aparatos que produjeran ruidos, emanaciones, etc.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.6 , art.16

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.348

ÍNDICE

FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

LÍMITES

Relaciones de vecindad

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Normativa reguladora

En general: normativa legal

Prelación de normas

Título constitutivo

Estatutos de la comunidad

Modificación

Normas de régimen interior

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Adopción de acuerdos

Acuerdos que requieren mayoría

Acuerdos que precisan unanimidad

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.6, art.16 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.348 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

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

Jurisprudencia

- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 27 septiembre 2006 (J2006/303634)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 6 junio 2006 (J2006/342189)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 11 julio 2006 (J2006/355638)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 25 abril 2007 (J2007/23333)
- Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 26 noviembre 2007 (J2007/262261)
- Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 5 diciembre 2007 (J2007/305838)
- Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 12 marzo 2008 (J2008/41958)
- Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 2 marzo 2010 (J2010/93045)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 23 febrero 2012 (J2012/50306)

Bibliografía

Citada en "El reglamento de régimen interior y la debatida cuestión de su inscripción en el Registro de la Propiedad"

En la villa de Madrid, a 6 de julio de 1978; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de esta capital y en grado de apelación ante la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, por D. César, mayor de edad, casado, Médico y vecino de Madrid, contral a Comunidad de propietarios, casa número... de la calle..., de esta capital, sobre nulidad de acuerdos y otros extremos; autos pendientes ante esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, en virtud de recurso de casación por infracción de ley interpuesto por D. César, representado por el Procurador D. Francisco Alvarez del Valle y defendido por el Letrado D. Rafael Hernando Sánchez, y en el acto de la vista por el Letrado D. José Luis Herranz; habiendo comparecido la Comunidad demandada, representada por el Procurador D. Román Velasco y defendido por el Letrado D. Fernando Ontiveros y de Larra.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que en el primer motivo del recurso, formulado al amparo de igual ordinal del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se denuncia la infracción, por violación, por inaplicación del artículo 348 del Código Civil EDL 1889/1 y del artículo 5.º de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1960; y, en defensa de su procedencia, se alega:

Primero.- que el primero de aquellos artículos establece que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, y el segundo, tomando como base el artículo 3.º de dicha ley, establece que el derecho singular de cada propietario sobre su piso o local no tendrá otras limitaciones que las que se establezcan en las reglas de constitución y ejercicio del derecho que no están prohibidas por la ley, en orden al uso o destino del edificio, sus pisos y sus locales;

Segundo.- que en el caso litigioso las limitaciones que existían, por ser de carácter temporal, habían desaparecido, y "como no existen Estatutos" hay que estar a la Ley de 21 de julio de 1960, en la cual se establecen los sistemas a través de los cuales pueden establecerse aquellas normas estatutarias reguladoras de los derechos o facultades del dominio particular de cada uno de los comuneros; y.

Tercero.- estima que no se trata de un derecho, sino de una regla de convivencia, con lo cual está inaplicando los preceptos antes expresados.

SEGUNDO.- Que en el motivo segundo formulado también al amparo del párrafo primero del indicado artículo 1692 se acusa la infracción de ley consistente en la aplicación indebida de los artículos 6.º y 13, número cuatro, de la Ley de 21 de julio de 1960, sosteniéndose por el recurrente:

Primero.- que los Estatutos contienen las normas que regulan los derechos de cada propietario con relación al piso y a su propiedad común, y pueden constituirse en el mismo título creador de la Comunidad que en aquel momento exista o bien por resolución judicial, aplicándose iguales normas para crearlos o modificarlos, exigiéndose el consenso unánime de todos los que, al tiempo de crearse o modificarse dichos Estatutos, sean copropietarios;

Segundo.- por, el contrario, los "reglamentos de régimen interior" que regulan los artículos 6.º y 13 de la ley son unas ordenanzas de tipo interno, "que regulan los detalles de convivencia y adecuada utilización de los servicios y cosas comunes" pero que no norman derecho ni crean limitaciones a tales derechos, pues para esto se requiere el consenso de todos los copropietarios, creando las normas estatutarias correspondientes;

Tercero.- que, por tanto, a través de un reglamento de régimen interior, creado conforme a los citados preceptos, no se puede privar o modificar el derecho de todo copropietario sobre el bien singular y el bien comunero y, por ello, no se le puede impedir que, en una parte de su vivienda, sin desvirtuar el destino de la misma, pueda poner o instalar y tener un despacho profesional, ya que, si bien tal limitación al derecho del propietario puede establecerse conforme a las normas estatutarias a que se contrae el artículo 5.º de la ley, no puede, en cambio, imponerse al amparo de los preceptos 6.º y 13 de la ley especial, que no son aplicables a tal supuesto.

TERCERO.- Que en el tercer motivo del recurso el recurrente, siempre por la vía del número primero del mencionado artículo 1692 de la Ley procesal, denuncia la infracción, por aplicación indebida de la regla segunda del artículo 16 de la Ley especial, en relación con el artículo 5.º de la misma ley, y en el cuarto motivo, la violación por no aplicación de la regla primera del expresado artículo 16, en relación con el 5.º; para dicho recurrente, como el acuerdo tomado por la Junta de propietarios se refiere a una regulación de derechos del propietario, entonces si el acuerdo crea una norma estatutaria, dicho acuerdo debió tomarse por unanimidad, según determina la

regla primera del tantas veces citado artículo 16, y no por mayoría como establece la regla segunda que aplicó la sentencia recurrida, de donde resulta -según el recurrente- que ésta ha sido mal aplicada y, en cambio, debió aplicarse aquélla.

CUARTO.- Que el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales, además de fijar la cuota de participación que corresponde a cada piso o local determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios, por laudo o por resolución judicial- podrá contener "reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad párrafos segundo y tercero del artículo 5.º de la Ley especial sobre Propiedad Horizontal prescribiendo el párrafo cuarto de este precepto que "en cualquier modificación del título se observarán los mismos requisitos que para su constitución"

QUINTO.- Que la Ley especial, en su artículo 6.º, prescribe que, con independencia de lo que determina el "título constitutivo" de la propiedad por pisos o locales, y "para regular los "detalles de la convivencia" y la adecuada "utilización" de "los servicios" y "cosas comunes" y dentro de los límites establecidos por la ley y los "estatutos" el conjunto de propietarios podrá fijar "normas de régimen interior" que obligarán también a todo titular" con lo cual viene a proclamar que existen dos clases de normas, de muy distinto rango: unas, las contenidas en el título constitutivo de la propiedad y en los estatutos, que regulan la constitución y el ejercicio del derecho de cada propietario, en orden al uso y destino del edificio; y otras, integradas en el reglamento de régimen interior, "para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización "de los servicios y las cosas comunes" y tan esencial es esta diferencia que mientras "para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos" exige la unanimidad regla primera del artículo 16-, en cambio, "para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación" regla segunda del mencionado artículo 16.

SEXTO.- Que el propietario y lo mismo el ocupante de un piso o local sito en un edificio en que coexisten varios en régimen de propiedad horizontal tiene el derecho de gozar y disponer de él, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes artículo 348, párrafo primero, del Código Civil EDL 1889/1 y únicamente le está "prohibido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres" artículo T', párrafo tercero, de la Ley- especial.

SEPTIMO.- Que, por lo tanto, si en el título constitutivo de la propiedad del piso-vivienda del actor no figura la prohibición del ejercicio de su profesión por el ocupante, ni existen normas estatutarias que lo impidan, resulta evidente que el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios que le prohíbe a dicho demandante el establecimiento de su consultorio médico compatibilizarlo con la dedicación de la vivienda a hogar familiar del ocupante del piso, implica una verdadera limitación de sus facultades dominicales que, a su vez, comporta la modificación de su título de dominio, y para que sea válido exige la unanimidad de todos los propietarios del edificio, como determina la regla primera del artículo 16 de la Ley especial.

OCTAVO.- Que no está de más advertir que consultorio, en general, y con arreglo al diccionario, es el establecimiento privado donde se despachan informes o consultas sobre materias técnicas y, en sentido médico, el establecimiento dotado de los instrumentos adecuados para el reconocimiento Y exploración clínica de los enfermos; mientras que clínica, también según el diccionario, en la acepción que aquí puede interesar, es el hospital privado, más comúnmente quirúrgico, regido, por uno o varios médicos; de donde claramente se infiere que si la instalación de un simple consultorio, que se compatibiliza con la dedicación a vivienda del resto del piso, no implica cambio de destino, sí, en cambio, lo, comportaría el montar una clínica, para lo cual se precisan muchos más trámites administrativos; y de ahí que si prohibir la instalación en un piso de un simple consultorio constituye una verdadera limitación de las facultades del propietario, no la integra, en cambio, la prohibición de montar una clínica, que requiere otros trámites más complicados.

NOVENO.- Que la simple alegación de las posibles molestias que, en su día, pueda originar la concurrencia de clientes al consultorio, en mayor o menor número, es análoga a la que pueden producir las amistades más o menos numerosas que acudan a las viviendas de cualquiera de los ocupantes de los restantes pisos del edificio, y, sin embargo, no pueden servir de pretexto para impedir las y ni siquiera para limitarlas.

DECIMO.- Que si en el proyectado consultorio hubieran de instalarse y tuvieran que funcionar aparatos que produjeran ruidos o emanaciones incómodas, insalubres, nocivas o peligrosas, o se desplegaran actividades inmorales, su prohibición vendrá impuesta por las correspondientes normas, y estaría comprendida en el artículo 348 del Código Civil EDL 1889/1 y en los reglamentos complementarios a que, implícitamente, alude dicho artículo.

DECIMOPRIMERO.- Que por lo expuesto se comprende que la sentencia recurrida comete las infracciones legales que el recurrente le imputa en los cuatro motivos del recurso, puesto que:

Primero.- viola los artículos 348 del Código Civil EDL 1889/1 y 5.º de la Ley especial, al imponer al demandante una limitación en sus facultades dominicales que la ley no establece, ni figura en las reglas de constitución de la Comunidad;

Segundo.- aplica indebidamente los artículos 6.º y 13, número cuatro, de dicha Ley especial, pues entiende que el acuerdo adoptado por la Junta de propietarios es de régimen interno relativo a utilización de los servicios y cosas comunes, cuando, en realidad, se refiere al título constitutivo de la propiedad del actor, que pretende modificárselo;

Tercero.- aplica indebidamente la regla segunda del artículo 16 de dicha ley, como si se tratase de un acuerdo de los propios del reglamento de régimen interior; y.

Cuarto.- deja de aplicar, en cambio, la regla primera del referido artículo, a pesar de que se trataba de un acuerdo que implicaba modificación del título constitutivo del actor, para lo cual la expresada regla requiere la unanimidad de todos los propietarios.

DECIMOSEGUNDO.- Qué la estimación del recurso hace improcedente una declaración especial sobre costas y, en cambio, impone la devolución al recurrente del depósito que constituyo para recurrir.

FALLO

Fallamos que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación por infracción de ley interpuesto por D. César y, en su consecuencia, casamos y anulamos la sentencia que en 18 de enero de 1977 dictó la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid; sin hacer expresa imposición de costas; devuélvase a dicha parte recurrente el depósito constituido; y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Francisco Bonet.- Manuel Taboada.- Manuel González-Alegre.- José Antonio Seijas.- Antonio Fernández. Rubricados.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor D. Manuel Taboada Roca, Conde de Borrajeiros, Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo, en el día de hoy, de lo que como Secretario de la misma certifico.

Madrid, 6 de julio de 1978. José María Fernández. Rubricado.