



TS, Sala Primera, de lo Civil, 233/2015, de 5 de mayo
Recurso 437/2013. Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA.

SP/SENT/810748

La colocación del toldo en la fachada comunitaria es una obra permitida en los locales en los Estatutos, por lo que el único deber del propietario es comunicar las obras y el de la Comunidad es controlar que se esté obrando dentro de los límites

EXTRACTOS

La colocación del toldo en la fachada comunitaria es una obra permitida en los locales en los Estatutos, por lo que el único deber del propietario es comunicar las obras y el de la Comunidad es controlar que se esté obrando dentro de los límites

"... Consta igualmente documentada la petición de una autorización comunitaria para la instalación del toldo en espacio de usos privativo y la instalación se asimila a la de la Cafetería Crisa, con esenciales coincidencias arquitectónicas, lo que es importante cuando se examina la vigencia de la autorización incluida en los estatutos. Es cierto que en aplicación del artículo 18 de la LPH , esta Sala ha mantenido como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables; doctrina que ha sido reiterada en la sentencia de 6 noviembre 2013 , que casa la sentencia de la misma Audiencia Provincial de 12 marzo 2009, esta última citada en la recurrida. Sin embargo, la Sala no puede obtener las mismas conclusiones. En primer lugar, en Junta General Ordinaria de 5 de mayo de 2001 se autorizó a la demandada la colocación de un toldo en la zona que le corresponde (ningún copropietario se opuso),"tal y como lo tiene la cafetería Crisa", que no consta haya sido objeto de actuación alguna por parte de la comunidad. En juntas posteriores lo único que se acuerda es fijar los límites para colocación de los cerramientos o carpas en la zona enfrente de los locales, exigiendo para ello el consentimiento de la comunidad, así como la adopción de medidas legales para actuar en el caso de que se ejecuten obras, sin llegar a adoptar ningún acuerdo de denegación expresa de autorización. En segundo lugar, es cierto que la cláusula estatutaria permite determinadas instalaciones "sin consentimiento de la Junta de Propietarios", lo que significa que obligación de los propietarios será poner en conocimiento de la Comunidad la ejecución de estas obras ya autorizadas y responsabilidad de la Comunidad controlar que se está obrando dentro de los límites legales, y es visto que ninguna contravención hay en este caso ni de la ley ni de los estatutos pues no consta, a diferencia de lo que parece de aquel otro pleito (acuerdo y extralimitación), que se actuara manifiestamente fuera del uso autorizado por los estatutos, ni que, como se ha dicho, se viera comprometida la seguridad o estabilidad del edificio o se perjudicara el derecho de otro propietario (SSTS 15 de octubre de 2009 ; 30 de diciembre 2010). ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La procuradora doña Ana María García González, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , interpuso demanda de juicio ordinario contra Chinchapapa S.L, contra

don Sergio y su esposa doña Gloria y Submarino 2001 S.L, como arrendatario, Gestión y Mediación Herrero Asociados S.L. y contra Víctor , como arrendatario. Alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que PRIMERO.- En relación a "CHINCHAPAPA, S.L."

1º.- SE DECLARE la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos, instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al Local de Negocio "EL PEDREGAL" Propiedad de la demandada, cuyas descripciones obran en las fotografías adjuntas e Informe Pericial que también acompaña.

2º.- SE CONDENE a la demandada a fin que proceda a DESMONTAR DEMOLER Y ELIMINAR el CERRAMIENTO, TOLDO Y/O CARPA Y/O QUITAVIENTOS que están instalados en frente de la fachada del inmueble correspondiente al Local que anteriormente ha sido referido, así como a la RESTITUCIÓN o REPARACIÓN DE LOS DAÑOS causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o carpa o quitavientos devolviendo la zona común a su estado original primitivo. Todo ello, con expreso apercibimiento de que si no lo realiza de forma voluntaria en el plazo de quince días, o el que subsidiariamente se fije en sentencia será ejecutado a su costa.

3º SE CONDENE a la demandada, a fin que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar al interior e las viviendas situadas en el mismo Edificio. Todo ello, con con expreso apercibimiento de que si no lo realiza de forma voluntaria en el plazo de quince días, o el que subsidiariamente se fije sentencia, será ejecutado a su costa.

4º Se le impongan expresamente las COSTAS con expresión de temeridad y mala fe.

SEGUNDO.- En relación a D. Sergio y Dª Gloria , y Submarino 2.001, S.L.

1º.- SE DECLARE la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos, instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al Local de Negocio "EL SUBMARINO" propiedad y/u ocupado por los demandados, cuya descripción obra en las fotografías adjuntas e Informe Pericial que también acompaña.

2º.- SE CONDENE a los demandados a fin que procedan a DESMONTAR DEMOLER Y ELIMINAR el CERRAMIENTO TOLDO Y/O CARPA Y/O QUITAVIENTOS que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al Local que anteriormente ha sido referido , así como a la RESTITUCIÓN O REPARACIÓN DE LOS DAÑOS causados en la zona común donde se encuentran instalados dicho cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos, devolviendo la zona común a su estado original primitivo, todo ello, con expreso apercibimiento de que si no lo realiza de forma voluntaria en el plazo de quince días, o el que subsidiariamente se fije en sentencia será ejecutado a su costa.

3º.- SE CONDENE a los demandados a DESMONTAR Y ELIMINAR el armario sito en la acera lindante con su Local de Negocio, ABSTENIÉNDOSE de volver a instalar o colocar cualquier mobiliario en dicha acera, BAJO APERCIBIMIENTO DE INCURRIR EN DELITO DE DESOBEDIENCIA A LA AUTORIDAD JUDICIAL

4º.- Se les impongan expresamente las COSTAS con expresión de temeridad y mala fe.

TERCERO.- En relación a "GESTIÓN Y MEDIACIÓN HERRERO Y ASOCIADOS, S.L", y D. Víctor :

1º.- SE DECLARE la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o Carpa y/o quitavientos, instalados en el frente de

la fachada del inmueble correspondiente al Local de Negocio "MONTORO" propiedad y/u ocupado por los demandados, cuya descripción obra en las fotografías adjuntas e Informe Pericial que también acompaño.

2º.- SE CONDENE a los demandados a fin que procedan a DEMOLER Y ELIMINAR el CERRAMIENTO TOLDO O CARPA O QUITAVIENTO que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al Local que anteriormente ha sido referido, así como a la RESTITUCIÓN DE LOS DAÑOS causados en la zona común se encuentran instalados dicho cerramiento, toldo y/o carpa v/o quitavientos devolviendo la zona común a su estado original Todo ello, con expreso apercibimiento de que si no lo realiza de forma voluntaria en el plazo de quince días, o el que subsidiariamente se fije en sentencia será ejecutado a su costa.

3º.- SE CONDENE a los demandados, a fin que adopten las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar al interior de las viviendas situadas en el mismo Edificio. Todo ello, con expreso apercibimiento de que si no lo realiza de forma voluntaria en el plazo de quince días, o el que subsidiariamente se fije en sentencia será ejecutado a su costa.

4º.- Se les impongan expresamente las COSTAS con expresión de temeridad y mala fe

2.- La procuradora doña Ana Bregel Orella, en nombre y representación de Gestión y Mediación Herrero y Asociados S.L de don Víctor , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: se desestime íntegramente la demanda respecto de los pedimentos realizados contra mis mandantes, que quedarán concretados en el apartado tercero del suplico de la demanda, y se les absuelva con expresa imposición de costas a la parte actora.

La procuradora doña Ana Bregel Orella, en nombre y representación de Submarino 2001 S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: se desestime íntegramente la demanda formulada, en todos sus extremos, con expresa imposición a la actora de las costas causadas.

El procurador don Tomás Garro García de la Torre, en nombre y representación de Chinchapapa, S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda con expresa imposición a la actora de las costas a la parte demandante y con todo lo demás que proceda en derecho.

3.- Previos los trámites procesales correspondiente y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº dos de Castro Urdiales, dictó sentencia con fecha 29 de septiembre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO: ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA, formulada por la Procuradora Dª ANA MARÍA GARCIA GONZÁLEZ en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 y en su virtud:

En relación a CHINCHAPAPA S.L.:

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento del toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL PEDREGAL".

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramientos, toldo y/o carga y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de las viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas.

En relación a D. Sergio y Dª Gloria como propietarios de SUBMARINO AMARILLO 2.001 S.L.:

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL SUBMARINO", propiedad de la demandada.

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o carga y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de las viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas.

En relación a GESTIÓN y MEDIACIÓN HERRERO Y ASOCIADO S.L.:

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL MONTORO", propiedad de la demandada.

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o carga y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de las viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas.

Con fecha 5 de noviembre de 2009 se dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva dice:

FALLO ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA, formulada por la Procuradora doña ANA MARÍA GARCÍA

GONZALES en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 y en su virtud:

En relación a CHINCHAPAPA S.L.:

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento del toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL PEDREGAL".

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o carga y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de las viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas.

En relación a SUBMARINO 2.001 S.L., a D. Sergio y D^a Gloria , éstos dos últimos allanados

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL SUBMARINO" . 3 3

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o carga y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado Original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de las viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas a la entidad SUBMARINO 2001 SL.

5º No procede imponer costas a D. Sergio y Daña Gloria , al haberse allanado.

En relación a GESTIÓN y MEDIACIÓN HERRERO Y ASOCIADO S.L. Y Víctor

1º DECLARO la ilegalidad del cerramiento, toldo y/o carpa y/o quitavientos instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio "EL MONTORO", propiedad de la demandada.

2º CONDENO a la demandada a fin de que proceda a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento, toldo y/o carpa y/o alimentos que están instalados en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local referido así como a la restitución y reparación de los daños causados en la zona común donde se encuentran instalados dichos cerramiento, toldo y/o a y/o quitavientos devolviendo a la zona común a su estado original primitivo.

3º CONDENO a la demandada a fin de que adopte las medidas necesarias para impedir la emisión de olores, vahos y humos hacia el exterior que puedan ascender y penetrar el interior de viviendas situadas en el mismo edificio.

4º Todo ello con expresa imposición de las costas.

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de Chinchapapa S.L. La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, dictó sentencia con fecha 15 de Octubre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO:Que estimamos el recurso de apelación formulado por la representación procesal de la entidad Chinchapapa S.L. contra la Sentencia de fecha 29 de septiembre del 2.008 del Juzgado de Primera instancia nº 2 de Castro Urdiales , aclarada mediante posterior Auto de fecha cinco de noviembre del 2.009, la que se revoca y deja sin efecto y, en su lugar, se estima parcialmente la demanda interpuesta por la comunidad de propietarios " DIRECCION000 " contra Chinchapapa S.L., condenando a esta última entidad a retirar parcialmente la construcción efectuada en el espacio de uso privativo situada al frente de la fachada del local de su propiedad, sito en la C/ Ocharán Mazas nº 9 bajo de Castro Urdiales, y en el que se desarrolla el negocio de Hostelería Pizzería El Pedregal", con supresión del anclaje al balcón existente de modo que la estructura metálica de soporte del toldo se separe un metro y cincuenta centímetros desde el murete o pretil del balcón de la vivienda inmediatamente superior, reponiendo este entorno de separación a su estado primitivo; Se absuelve a la entidad Chinchapapa S.L. de las pretensiones deducidas en su contra, sin hacer imposición de las costas causadas en la instancia su llamamiento a juicio y sin hacer imposición de las causadas en esta segunda instancia por su allanamiento a juicio y sin hacer imposición de las costas causadas en esta segunda instancia.

TERCERO.- Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 con apoyo en los siguientes MOTIVO: PRIMERO.- Infracción del art. 18 LPH y de la doctrina jurisprudencial asociada al mismo, por entender que de conformidad con la doctrina que declara que los acuerdos, que no siendo nulos de pleno derecho, no hayan sido impugnados, serán plenamente válidos y ejecutables, por lo que existiendo un acuerdo de la Junta de Propietarios, no autorizando las obras litigiosas, acuerdo que no fue impugnado en los plazos legalmente establecidos, este resulta ejecutivo, por lo que han de declararse ilegales las obras consistentes en instalación de toldo quitavientos carpa. SEGUNDO.- Infracción de los arts. 7 , 9 , 12 y 17 LPJ, y de la doctrina jurisprudencial asociada a los mismos, por considerar que las obras ejecutadas alteran un elemento común, por lo que para su validez precisan de unanimidad. TERCERO. - Infracción del art. 3 LPH y de los arts. 396 y 397 CC , que impiden efectuar obras que afecten o modifiquen elementos comunes . CUARTO.- Infracción del art. 12 Estatutos de la comunidad, en relación al párrafo tercero del art. 65 LPH , en relación a los apartados 92 y 1 1 del capítulo IV del Título VIII del Plan General de Ordenación Urbana, por entender ha sido errónea la interpretación de los estatutos, por cuanto la estructura, de carácter permanente ejecutada por la sociedad recurrida, excede ampliamente del contenido y autorización de los estatutos comunitarios.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por auto de fecha 8 de octubre de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Vicente Ruigomez Muriedas, en nombre y representación de Chinchapapa S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y

fallo el día 15 de abril de 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 formuló demanda, entre otros frente, a la sociedad, Chinchapapa, SL, ahora recurrida, interesando la declaración de ilegalidad de las obras ejecutadas por ésta, en suelo común de uso privativo, consistente en la instalación con carácter permanente de un toldo/ quitavientos/ carpa.

La sentencia del juzgado estimó la demanda y, en lo que se refiere al presente recurso de casación, declaró ilegales las obras, ordenando su demolición por entender que las mismas se había realizado sin autorización de la Comunidad de Propietarios y que infringía asimismo el artículo 12 de los estatutos por haberse ejecutado incumpliendo las ordenanzas municipales.

La sentencia de la Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación formulado por la sociedad ahora recurrida y revocó la del Juzgado, porque, pese a que no existe autorización por parte de la comunidad, esta resultaba innecesaria atendiendo al contenido del artículo 12 de los Estatutos, que las permitían, sin que las obras contravengan los estatutos, ni alteren la estructura y seguridad del edificio.

SEGUNDO.- L a comunidad demandante formula cuatro motivos:

a) infracción del artículo 18 de la LPH y de la doctrina jurisprudencial asociada al mismo, por entender que los acuerdos que no siendo nulos de pleno derecho no hayan sido impugnados, serán plenamente válidos y ejecutables, por lo que existiendo acuerdo de la comunidad de propietarios no autorizando las obras, este no fue impugnado en los plazos legalmente establecidos, siendo por tanto ilegales las obras.

b) Infracción de los artículos 7 , 9 , 12 y 17 LPH , y de la doctrina jurisprudencial que los interpreta, por cuanto las obras ejecutadas alteran un elemento común y precisan para su validez de la unanimidad.

c) Infracción del artículo 3 de la LPH y de los artículos 396 y 397 del CC , que impiden efectuar obras que afecten o modifiquen elementos comunes.

d) Infracción del artículo 12 de los estatutos, en relación con el párrafo 3º del artículo 5 de la LPH , en relación con los apartados 9º y 11º del Capítulo IV del Título VIII del Plan General de Ordenación Urbana, por considerar errónea su interpretación, por cuanto la estructura, de carácter permanente ejecutada por la sociedad recurrida, excede ampliamente del contenido y autorización de los estatutos comunitarios.

Todos ellos se desestiman.

El artículo 12 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, dice literalmente lo siguiente: "Los propietarios de los locales comerciales existentes en la planta baja de los portales números NUM000 al NUM001 , ambos inclusive, tienen el derecho y disfrute en exclusiva del resto del terreno correspondiente al frente de su fachada que enlaza dichos locales con la calle. Asimismo, podrá colocar en el frente correspondiente a su fachada, sin consentimiento de la Junta de Propietarios la instalación de cualquier letrero, marquesina, escaparate o vitrina y siempre con sujeción a lo que dispongan las ordenanzas Municipales".

De la interpretación de esta norma estatutaria se infiere que la sentencia no ha vulnerado ninguno de los preceptos citados en el motivo.

1.- La jurisprudencia de esta Sala, que sistematiza la sentencia de 1 de octubre de 2013 , que cita la de 9 de octubre de 2013 , en lo que aquí interesa, es reiterada en el sentido siguiente:

(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 jurisprudencial 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 (en este caso toldos) 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).

2. La interpretación que realiza la Audiencia Provincial de los preceptos que se consideran vulnerados por el recurrente no infringe esta jurisprudencia en lo que se refiere a la instalación cuestionada. En efecto, basta la lectura del tenor literal de tal previsión, incorporada al título constitutivo, para entender, como dice la sentencia, "que el terreno situado al frente de las fachadas de cada local es de uso exclusivo de cada local, aunque la propiedad sea común; la asignación exclusiva de uso es, por contraposición, excluyente frente a terceros, por lo que carece de toda relevancia que se enfatice en la ocupación impeditiva del tránsito por parte del resto de los condueños ". El artículo 12, añade, menciona junto a la marquesina otras instalaciones distintas "de entre las muchas que son habitualmente empleadas en el ejercicio de una actividad comercial o industrial, con una finalidad ejemplificativa, sin ánimo de exhaustividad, por lo que no procede interpretar de manera tergiversada el alcance y sentido de dicha

autorización estatutaria apelando a argumentos atinentes al restrictivo significado semántico que se debe atribuir aisladamente a una sola de las palabras empleadas en su redacción".

3. La interpretación de reglas de los estatutos de la propiedad horizontal es tarea de los órganos de instancia, lo mismo que las cláusulas de un contrato, y no es revisable en casación salvo que sea ilógica o contraria a normas legales. La efectuada por la sentencia recurrida no incide en tales defectos, y es coherente con el criterio mantenido por esta Sala en las sentencias de 17 de enero 2012 y 9 de mayo de 2013 , en el sentido de que las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal. Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales 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 y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. La reciente Jurisprudencia ha fijado como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de Propiedad Horizontal , esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario ((RC núm. 1010/2006 de 15 de noviembre de 2010).

4.- La instalación de la entidad Chinchapapa, como dice la sentencia, no contraviene los estatutos comunitarios, ni altera la estructura y seguridad del edificio, desde el momento en que se trata de una estructura desmontable; no hay riesgo de filtraciones hacía los garajes subterráneos, ya que no existe tal zona de garajes que pueda verse afectadas por las filtraciones a través del forjado, y se ha evitado el posible riesgo que la instalación podría causar al balcón del piso superior, situado encima, mediante su retirada y retranqueo, con supresión del anclaje al balcón existente.

5.- Existe, además, resolución administrativa de fecha 22 de marzo del 2.002 que autoriza, con el informe favorable del Aparejador Municipal, la instalación por parte de la entidad "Chinchapapa S.L." de la construcción consistente en estructura metálica lacada con tornillería de acero inoxidable, para la colocación sobre esta estructura de lona acrílica o PVC con sus respectivas ventanas transparentes

6.- Consta igualmente documentada la petición de una autorización comunitaria para la instalación del toldo en espacio de usos privativo y la instalación se asimila a la de la Cafetería Crisa, con esenciales coincidencias arquitectónicas, lo que es importante cuando se examina la vigencia de la autorización incluida en los estatutos. Es cierto que en aplicación del artículo 18 de la LPH , esta Sala ha mantenido como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables; doctrina que ha sido reiterada en la sentencia de 6 noviembre 2013 , que casa la sentencia de la misma Audiencia Provincial de 12 marzo 2009, esta última citada en la recurrida. Sin embargo, la Sala no puede obtener las mismas conclusiones. En primer lugar, en Junta General Ordinaria de 5 de mayo de 2001 se autorizó a la demandada la colocación de un toldo en la zona que le corresponde (ningún copropietario se opuso),"tal y como lo tiene la cafetería Crisa", que no consta haya sido objeto de actuación alguna por parte de la comunidad. En juntas posteriores lo único que se acuerda es fijar los límites para colocación de los cerramientos o carpas en la zona enfrente de los locales, exigiendo para ello el consentimiento de la comunidad, así como la adopción de medidas legales para actuar en el caso de que se ejecuten obras, sin llegar a adoptar ningún acuerdo de denegación expresa de autorización. En segundo lugar, es

cierto que la cláusula estatutaria permite determinadas instalaciones "sin consentimiento de la Junta de Propietarios", lo que significa que obligación de los propietarios será poner en conocimiento de la Comunidad la ejecución de estas obras ya autorizadas y responsabilidad de la Comunidad controlar que se está obrando dentro de los límites legales, y es visto que ninguna contravención hay en este caso ni de la ley ni de los estatutos pues no consta, a diferencia de lo que parece de aquel otro pleito (acuerdo y extralimitación), que se actuara manifiestamente fuera del uso autorizado por los estatutos, ni que, como se ha dicho, se viera comprometida la seguridad o estabilidad del edificio o se perjudicara el derecho de otro propietario (SSTS 15 de octubre de 2009 ; 30 de diciembre 2010).

TERCERO.- Por lo expuesto debemos concluir que no se viola norma alguna de la LPH ni tampoco doctrina jurisprudencial, en cuanto reconoce estatutariamente al demandado el derecho y disfrute en exclusiva del resto del terreno correspondiente al frente de su fachada que enlaza dichos locales con la calle y le permite asimismo realizar, en el frente correspondiente a su fachada, sin consentimiento de la Junta de Propietarios, las obras que han sido cuestionadas; todo ello con expresa imposición de costas a los recurrentes, según los artículos 394 y 398 de la LEC .

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

FALLAMOS

Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección 2ª, de 15 de octubre de 2012 ; con expresa imposición de las costas a la recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

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. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, 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.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2015