



La división de un local en dos viviendas, requiere el acuerdo de las tres quintas partes de la totalidad de cuotas y propietarios y la autorización administrativa

TS, Sala Primera, de lo Civil, 445/2020, de 20 de julio

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

1.- La representación procesal de la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000, interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acciones en materia de propiedad horizontal contra doña Marcelina, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia:

"En la que se contengan los siguientes pronunciamientos:

"1.- De forma principal:

"- Declare contraria a Derecho la división del local efectuado por la demandada; y condene a la demandada a reponer dicho componente a su estado originario en relación con la división efectuada.

"- Declare contraria a Derecho la alteración de la terraza y del cerramiento perimetral de la urbanización recayente a la AVENIDA000, ejecutada por la demandada, y condene a la demandada a reponer a su estado originario la terraza y el cerramiento perimetral de la urbanización.

"- Declare contrarios a Derecho el cambio de uso en el local y la apertura de huecos en su fachada, ejecutados por la demandada; y la condene a reponer a su destino original el local, así como a su estado originario la fachada del mismo.

"- Conceda a la demandada un plazo de dos meses para todo ello, o el que prudencialmente considere oportuno el Juzgador.

"- Condene en costas a la demandada.

"2.- Subsidiariamente:

"- Declare contraria a Derecho la división del local efectuado por la demandada; y condene a la demandada a reponer dicho componente a su estado originario en relación con la división efectuada.

"- Declare contraria a Derecho la alteración de la terraza y del cerramiento perimetral de la urbanización recayente a la AVENIDA000, ejecutada por la demandada, y condene a la demandada a reponer a su estado originario la terraza y el cerramiento perimetral de la urbanización.

"- Declare contraria a Derecho la apertura de huecos en su fachada, ejecutada por la demandada; y la condene a reponer a su estado originario la fachada del mismo en este sitio.

"- Conceda a la demandada un plazo de dos meses para todo ello, o el que prudencialmente considere oportuno el Juzgador.

"- Condene en costas a la demandada.

"3.- Más subsidiariamente:

"- Declare contraria a Derecho la división del local efectuado por la demandada; y condene a la demandada a reponer dicho componente a su estado originario en relación con la división efectuada.

"- Declare contraria a Derecho la alteración de la terraza y del cerramiento perimetral de la urbanización recayente a la AVENIDA000, ejecutada por la demandada, y condene a la demandada a reponer a su estado originario la terraza y el cerramiento perimetral de la urbanización.

"- Declare contraria a Derecho la alteración en las instalaciones de evacuación de residuos como consecuencia de la ejecución de baños y cocina en el local; y condene a la demandada a reponer a su estado originario tales instalaciones comunitarias.

"- Conceda a la demandada un plazo de dos meses para todo ello, o el que prudencialmente considere oportuno el Juzgador.

"- Condene en costas a la demandada.

"4.- Y más subsidiariamente:

"- Declare contraria a Derecho la división del local efectuado por la demandada; y condene a la demandada a reponer dicho

componente a su estado originario en relación con la división efectuada.

"- Declare contraria a Derecho la alteración de la terraza y del cerramiento perimetral de la urbanización recayente a la AVENIDA000, ejecutada por la demandada, y condene a la demandada a reponer a su estado originario la terraza y el cerramiento perimetral de la urbanización.

"- Conceda a la demandada un plazo de dos meses para todo ello, o el que prudencialmente considere oportuno el Juzgador.

"- Condene en costas a la demandada".

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada doña Marcelina, contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que:

"por la que:

"a) se desestime íntegramente la demanda.

"b) se imponga a la parte actora las costas causadas y que se causen en la tramitación del procedimiento por su mala fe y temeridad".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Benidorm, dictó sentencia con fecha 22 de diciembre de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la representación de la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000 contra Dª. Marcelina:

"- Declaro contraria a derecho la alteración de la terraza y del cerramiento perimetral de la urbanización recayente a la AVENIDA000, ejecutada por la demandada y la condeno a reponer a su estado originario la terraza y el cerramiento perimetral de la urbanización.

"- Declaro contrario a derecho la apertura de huecos en la fachada, ejecutados por la demandada y la condeno a reponer a su estado originario la fachada del mismo.

"Sin especial imposición de costas".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, interpusieron sendos recursos de apelación las respectivas representaciones procesales de la demandada y demandante y, sustanciada la alzada, la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, dictó sentencia con fecha 25 de octubre de 2017, cuyo Fallo es como sigue:

"Que desestimando los recursos de apelación interpuestos contra la sentencia dictada con fecha 22 de diciembre de 2016 en el procedimiento de juicio ordinario núm. 1349/2015 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Benidorm, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con expresa imposición de las causadas en esta alzada".

TERCERO.- La procuradora doña Verónica Sánchez Matarán, en representación de la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000 de Benidorm, interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado como motivo único en la infracción del anterior artículo 8 LPH, y artículo 10 LPH, en relación con el artículo 396 CC, con oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo

CUARTO.- Por esta sala se dictó auto de fecha 26 de febrero de 2020 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado a la parte recurrida, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Rocío Sampere Meneses.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 14 de julio de 2020, en que se ha celebrado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La comunidad de propietarios del EDIFICIO000 de Benidorm interpuso demanda contra doña Marcelina solicitando que se declare contraria a derecho la división del local de su propiedad sito en dicho edificio para integrar dos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, así como que se declaren contrarias a derecho otras obras realizadas por la demandada, solicitando la reposición de lo edificado a su estado original.

La sentencia de primera instancia centra el objeto del pleito en el cambio de destino de local a vivienda y en el hecho de que tal conversión no se encontraba prohibida por los estatutos y resuelve estimando la demanda sólo en parte a efectos de condenar a la demandada a reintegrar el estado de cosas al momento anterior al de la realización de las obras que afectan al exterior del edificio, desestimando la pretensión de la entidad demandante de declarar contraria a derecho la división del local de su propiedad efectuada por la demandada.

La comunidad de propietarios recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Alicante dictó sentencia por la que, con desestimación del recurso, confirmó la dictada por el Juzgado porque no ha habido una segregación jurídica con la constitución de nuevas fincas registrales.

Contra esta sentencia formula recurso de casación, por interés casacional, la comunidad de propietarios.

SEGUNDO.- El recurso de casación contiene un solo motivo en el que denuncia la infracción del artículo 8 LPH, sin contenido desde la reforma operada por la Ley 8/2013, y el vigente artículo 10 LPH, en relación con el artículo 396 CC, en cuanto a la distinción entre división material y jurídica de un componente privativo en régimen de propiedad horizontal y la necesidad de autorización de la comunidad de propietarios en caso de división jurídica cuando los estatutos no permitan tal división, con oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Afirma la parte recurrente que existe división jurídica, con cita de las sentencias de esta sala núm. 1148/2008, de 19 de diciembre, y núm. 511/2008, de 10 de junio.

La sentencia núm. 551/2018, de 8 de octubre, mantiene igual doctrina en el sentido de que:

"si la pretensión del titular es verificar una división jurídica, de tal manera que un piso o local pase a ser dos o más, con desaparición de la cuota de propiedad inicial y la asignación de otras distintas, aunque fuera con la suma de lo mismo, se necesita el acuerdo, unánime de la Junta de Propietarios, toda vez que se entiende que hay modificación del Título, y así lo dispone el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal con absoluta claridad".

El artículo 8 LPH fue dejado sin contenido por la Ley 8/2013, de 26 de junio, para ser sustituida dicha norma por la que se incorporó al artículo 10.

El artículo 8 LPH establecía que:

"los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la Junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5, sin alteración de las cuotas de los restantes".

En la actualidad el artículo 10.3 b) LPH, según redacción dada Modificado por la Disposición Final 1.4 de la Ley dispone que requerirán autorización administrativa: "Cuando así se haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación, la división material de los pisos o locales y sus anejos, para formar otros más reducidos e independientes; el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio o su disminución por segregación de alguna parte", de modo que, con independencia de que los nuevos elementos creados fueran objeto o no de inscripción registral, la validez de la división efectuada requería un acuerdo comunitario favorable y una autorización administrativa, sin que dichos requisitos concurren en el presente caso.

El interés casacional de la cuestión planteada resulta claro si se tiene en cuenta que se trata de definir el alcance de la norma en orden a exigir la previa aprobación de la Junta de propietarios para que se pueda llevar a cabo la división, con creación material de dos elementos donde antes únicamente existía uno, y si ello únicamente es requerido cuando se va a efectuar una modificación de cuotas y se va a proceder a la inscripción en el registro de la propiedad de los nuevos elementos.

Tal como se ha tenido por probado desde la sentencia de primera instancia, en la Junta de propietarios de fecha 2 de abril de 2013 se rechazó la propuesta realizada por la hoy demandada; reunión a la que asistió personalmente y no recurrió los acuerdos adoptados. Nuevamente y en fecha 25 de septiembre de 2013 se convoca una nueva Junta general extraordinaria, a petición de la Sra. Marcelina, en la que otra vez se rechaza su propuesta, sin recurso alguno por su parte; y, por último, en Junta de fecha 31 de julio de 2014, cuando se habían iniciado las obras, pese a la postura contraria de la comunidad, se acuerda conceder un plazo a la demandada para que reponga los elementos afectados a su estado original, lo que no llevó a cabo voluntariamente.

De lo anterior se desprende que, sin perjuicio de que no existiera prohibición estatutaria de división de los elementos integrantes de la propiedad horizontal -si tal prohibición existiera, ninguna discusión podría suscitarse- la división realizada por la demandada convirtiendo un local en dos viviendas independientes requería inicialmente un acuerdo de aprobación comunitaria por una mayoría de tres quintos nominal y de coeficientes, lo que no ha existido. Por ello el recurso ha de ser estimado acogiendo la correspondiente pretensión de la demanda, que se estima íntegramente.

TERCERO.- En consecuencia no procede imposición de costas causadas por el presente recurso. Las costas de primera instancia se imponen a la demandada doña Marcelina, dada la estimación total de la demanda, sin que haya lugar a especial pronunciamiento sobre costas de la apelación, que debió ser estimada (artículos 394 y 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de aplicación

FALLAMOS

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000 de Benidorm contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 8.ª) de fecha 25 de octubre de 2017, en Rollo de Apelación n.º 190/17.

2.º- Estimar íntegramente la demanda formulada por la parte recurrente contra doña Marcelina, con imposición a la misma de las costas causadas en primera instancia.

3.º- No ha lugar a especial pronunciamiento sobre costas causadas en la apelación y en el presente recurso.

Líbrese 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.