



ANÁLISIS DE LA STS 1428/2023 SOBRE OBRAS DE FACHADA EN LOCAL COMERCIAL SIN ACUERDO DE JUNTA



VICENTE MAGRO SERVET
MAGISTRADO DEL TRIBUNAL SUPREMO

La realización de obras en fachada de locales suele ser un tema muy recurrente en las comunidades de propietarios y, sobre todo, la interpretación de lo que señalan los estatutos comunitarios al respecto. Y ello, porque estos pueden, por regla general, autorizar “adaptaciones” de la fachada al estilo y objeto comercial del local, lo que es lógico porque la junta no puede cercenar cómo debe configurar esa parte de la fachada que afecta a su local un propietario o inquilino para hacerlo más atractivo a su clientela. Ha tratado esta cuestión la reciente STS 1428/2023, de 17 de octubre, que trata el caso de un comunero propietario de local comercial que interpretó que dado que los estatutos permitían hacer obras en los locales, ello le autorizaba a que, sin pedir autorización a la junta, podía rea-

lizarlas, pero no para mejorar o adecuar su destino a local comercial, que es a lo que autorizan la mayoría de los estatutos, sino para cambiar el local a garaje, lo que no era posible. La comunidad le presenta una acción interdictal de suspensión de obra nueva que es estimada en la sentencia del juez de primera instancia y luego por la AP, confirmando el TS esta última, al desestimar el recurso presentado ante el TS por el propietario del local que se amparaba en lo que decían los estatutos, pero dándole una interpretación muy amplia y extensa que no era la contenida en estos. Por ello, la clave está en que los estatutos “decían lo que decían”, y no puede hacerse una interpretación personal más allá de lo que estos contenían, que no era otra cosa que hacer obras en el local sin necesidad de acuerdo de junta pero para adaptar el local a su destino comercial, por ejemplo, abrir ventanas o puertas -por ejemplo, para poner escaparates, o abrir otra puerta a calle- para mejorar su negocio, o poner letreros luminosos, así como cambiar

la fachada que da al entorno físico de su local, atendiendo a lo que es el negocio. Pero ello no le permitía cambiar su local a garaje. A ello no estaba autorizado por los estatutos.

Por ello, el TS recuerda que “los estatutos no autorizaban para que el titular de un local comercial pueda realizar una obra alterando la fachada, sin contar con la autorización de la comunidad, con la única finalidad de destinarlo a un uso privado como garaje, sino, como hemos dicho muy recientemente en la sentencia 861/2023, de 5 de junio, para que la aplicación rigurosa de las exigencias normativas de la LPH en materia de mayorías no impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa o desarrollar su actividad. Y las obras recogidas en el art. 10 de los estatutos están referidas a obras necesarias en el ejercicio de una actividad comercial”. No cabe admitir, por ello, un perjuicio que se causa a la comunidad cuando uno de los comuneros coposeedores decide por sí mismo, sin contar con la voluntad de los demás, y al margen por completo de lo establecido en la LPH, alterar de forma sustancial y por propia autoridad un elemento común como es la fachada del edificio. Los locales pueden mejorar sus fachadas para adaptarlas a su negocio, pero no alterarlas para modificar su destino convirtiendo un local en garaje, salvo que la junta lo autorice. La permisividad estatutaria no puede ni debe confundirse con interpretación unilateral de los estatutos y *contra legem*.

20 AÑOS

Llevamos 20 años realizando cualquier tipo de obra de Rehabilitación, mejora energética, accesibilidad, conservación y eficiencia.

Hemos transformado más de 20.000 Viviendas en HOGARES

PRESENTE
FUTURO
SOLUCIONES

El HOGAR que te mereces es nuestro primer objetivo

¿Buscas soluciones?
TENEMOS TODAS LAS RESPUESTAS.

www.grupoureka.com
grupoureka@grupoureka.com
91 813 36 35

Grupo Ureka