



Roj: **STS 199/2024 - ECLI:ES:TS:2024:199**

Id Cendoj: **28079110012024100075**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/01/2024**

Nº de Recurso: **5085/2018**

Nº de Resolución: **89/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BI 2454/2018,**  
**STS 199/2024**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

**Sentencia núm. 89/2024**

Fecha de sentencia: 24/01/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: **5085/2018**

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/01/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Bizkaia, Sección Tercera

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: **5085/2018**

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

**Sentencia núm. 89/2024**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 24 de enero de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao, representada por el procurador D. Vicente Ruigómez Muriedas, bajo la dirección letrada de D. Ignacio Montes Sesar, contra la sentencia núm. 347/2018, dictada el 18 de septiembre de 2018 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia, en el rollo de apelación n.º 32/2018, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 19/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Bilbao.

Ha sido parte recurrida D. Maximino , Miguel , Eugenia y D. Obdulio , representados por la procuradora D.ª Ana Isabel Lobera Argüelles y bajo la dirección letrada de D.ª Ana Isabel Tudanca de la Guardia.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El 26 de diciembre de 2016, la procuradora D.ª Rosa Alday Mendizabal, en nombre y representación de D. Maximino , Miguel , Eugenia y Obdulio , presentó una demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao, en la que con base en los hechos y fundamentos de derechos expuestos solicitaba que previos los trámites legales pertinentes se dictase sentencia por la que estimando la demanda:

"[...] Se declare la nulidad del acuerdo comunitario de fecha 26 de septiembre de 2016 por el que se deniega autorización a los demandantes para la apertura de puertas de acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 del piso NUM003 de su propiedad, antes local, en el descansillo de la NUM004 planta del inmueble de CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao.

" Se declare el derecho de los demandantes a la colocación de puertas de acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 del piso NUM003 de su propiedad, antes local, en el descansillo de la NUM004 planta del inmueble de CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao de conformidad con el informe pericial aportado a la demanda.

" Se condene a la Comunidad de Propietarios demandada a pasar por estas declaraciones.

" Todo ello con imposición de costas a la demandada, por ser de Justicia".

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Bilbao, donde se registró como procedimiento ordinario núm. 19/2017. Por decreto de 17 de enero de 2017 fue admitida a trámite y se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que en el plazo de veinte días hábiles se personase y la contestase, lo que hizo en tiempo y forma.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, celebrado el juicio y practicada la prueba propuesta y admitida, fueron declarados los autos conclusos para sentencia y la Magistrada del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Bilbao dictó la sentencia n.º 242/2017, de 13 de septiembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por Obdulio , Miguel , Maximino y Eugenia contra la C.P. CALLE000 NUM000 de Bilbao y absuelvo a la demandada de las pretensiones deducidas en su contra, con imposición de costas a la parte actora".

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por los demandantes, recurso al que se opuso en tiempo y forma la representación de la parte demandada, interesando que se dictase sentencia que la confirmara, haciendo expresa imposición de las costas de la apelación a la parte apelante.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 32/2018 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia núm. 347/2018, de 18 de septiembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLAMOS

" Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Eugenia , Maximino , Obdulio y Miguel y contra la sentencia de 13 de septiembre de 2017 dictada por el Juzgado de Instancia n.º 13 de los de Bilbao en autos de procedimiento ordinario n.º 19/2017 y de que esto rollo dimana y revocando dicha resolución declaramos la nulidad de derecho del acuerdo comunitario de fecha 26 de septiembre de 2016 por el que se deniega autorización de los demandantes para la apertura de puertas de acceso a las viviendas



NUM001 y NUM002 del piso NUM003 de su propiedad en el descansillo de la planta del inmueble de CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao y en su consecuencia se declara el derecho de los demandantes a la colocación de puertas de acceso a la viviendas NUM001 y NUM002 piso NUM003 de su propiedad por el descansillo de la NUM004 planta del inmueble de CALLE000 n.º NUM000 de conformidad con el informe pericial aportado con la demanda. todo ello sin expreso pronunciamiento en costas de ambas instancias.

" Devuélvase a la parte apelante el depósito constituido para recurrir, expidiéndose por la letrada de la administración de justicia del juzgado de origen el correspondiente mandamiento de devolución".

### **TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación**

1. Contra la sentencia de segunda instancia la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao interpuso recurso de casación por interés casacional.

1.1 El recurso de casación interpuesto se fundamenta en dos motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

"[...] Primero. El recurso de casación se interpone al amparo de lo dispuesto en el número 3º del apartado 2 del artículo 477 LEC, denunciando la violación del artículo 7.2, 396 y 397 Código Civil en relación con el artículo 7.1 de la Ley Propiedad Horizontal, presentando interés casacional la resolución del recurso, a tenor de lo previsto en el artículo 477.3 LEC, en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

" Segundo. El recurso de casación se interpone al amparo de lo dispuesto en el número 3º del apartado 2 del artículo 477 LEC, denunciando la violación del artículo 7.2, 396 y 397 Código Civil en relación con el artículos 7.1 de la Ley Propiedad Horizontal, presentando interés casacional la resolución del recurso, a tenor de lo previsto en el artículo 477.3 LEC, al existir jurisprudencia contradictoria de la Audiencias Provinciales".

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 19 de enero de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto. Conferido traslado a la representación de Maximino , Miguel , Eugenia y Obdulio , para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días, lo hicieron mediante la presentación del correspondiente escrito en el que interesa que sea dictada sentencia por la que se acuerde:

"[...] 1. Inadmitir el recurso por carencia manifiesta de fundamento por alteración de la base fáctica de la sentencia recurrida.

" 2. Inadmitir el recurso por carencia manifiesta de fundamento en tanto en cuanto la infracción alegada relativa a las obras realizadas en el inmueble por los comuneros no afecta a la ratio decidendi de la sentencia recurrida

" 3. Inadmitir el recurso por falta de interés casacional

" Subsidiariamente, para el caso de que no se inadmita el recurso,

" 4. Desestimar dicho recurso íntegramente confirmando la sentencia n.º 347/2018 dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia en el recurso n.º 32/2018.

" Todo ello con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

3. Por providencia de 30 de noviembre de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 10 de enero de 2024, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO. Resumen de antecedentes**

1. D. Maximino , D. Miguel , D.ª Eugenia y D. Obdulio interpusieron una demanda contra la Comunidad de Propietarios de CALLE000 n.º NUM000, de Bilbao, en la que ejercitaron una acción de impugnación respecto del "[a]uerdo denegatorio de la Junta de propietarios de fecha 26 de Septiembre de 2016 en relación con la solicitud [...] de autorización para la apertura de puertas de acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 de la NUM004 planta, antes local, en el descansillo de la NUM004 planta del edificio [...], por ir en contra del título constitutivo y amparase en un ejercicio abusivo de derecho".

Los hechos que se afirman en la demanda como fundamento de la pretensión son los siguientes:

i) Los demandantes son propietarios de las viviendas letra NUM002 y letra NUM005 de la planta NUM004 de la casa n.º NUM000 de la CALLE000 de Bilbao que derivan de la finca matriz descrita como lonja o local comercial o industrial en el piso NUM003 de la misma casa.



ii) La licencia otorgada por el Ayuntamiento de Bilbao para la realización de la obra de conversión del local en viviendas exige que el acceso a estas se lleve a cabo por el interior del inmueble. Ello, en cumplimiento de la normativa municipal.

iii) La ejecución de la obra y la modificación de destino de la finca se comunicó a la comunidad de propietarios, y su administrador, en mayo de 2009, remitió información a todos los copropietarios indicando expresamente que tanto la obra como la modificación se ajustaban a la legalidad.

iv) Ejecutada la obra y abiertas en el descansillo del piso NUM003 las puertas que daban acceso a las dos viviendas, el 29 de diciembre de 2009, la comunidad interpuso una demanda para que se declarara que la apertura de dichas puertas era ilegal y se restableciera en su estado primitivo el descansillo del piso NUM003.

Los ahora demandantes se opusieron alegando que no era precisa la autorización de la junta de propietarios para la mencionada apertura, ya que las normas de la comunidad les facultaban para llevarla a cabo.

Sin embargo, la sentencia dictada por el juzgado y la pronunciada después por la Audiencia Provincial confirmándola estimaron, de forma contraria, que la norma estatutaria en la que amparaban dicha actuación únicamente les facultaba para la apertura de huecos en sus partes de fachada correspondientes y no en los elementos comunes del interior del edificio. Arguyendo la Audiencia Provincial, en relación con lo alegado sobre la falta de perjuicio de la comunidad y la mejora de la estética del edificio, que dichas cuestiones eran "ajenas a la cuestión debatida pues no se está ante un supuesto de impugnación del acuerdo denegatorio de la autorización para proceder a la apertura de huecos".

v) A la vista de lo anterior, se solicitó una licencia para la apertura de las puertas de acceso a las viviendas a través de la fachada, pero el Ayuntamiento de Bilbao la denegó el 30 de septiembre de 2015 al considerar que la actuación proyectada vulneraba lo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana.

vi) Así las cosas, el 8 de marzo de 2016, se remitió un burofax tanto al presidente de la comunidad como a su administrador interesando la convocatoria de una junta de propietarios a fin de autorizar el acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 del piso NUM003 a través de la instalación de puertas en el descansillo del referido piso. Dicha junta se celebró el 26 de septiembre de 2016 y en ella se acordó denegar la autorización solicitada.

Sobre la base de estos hechos, los demandantes sostienen que la apertura de puertas que pretenden se acomoda a los requisitos exigidos por la normativa municipal y que, además, no perjudica la estructura ni la seguridad del inmueble ni tampoco su estética, constituyendo una solución de acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 de la planta NUM004 de características similares a las existentes para el resto de las viviendas del inmueble en las demás plantas. Dicen, también, que impedir dicha apertura, además de ir en contra del título constitutivo, implica negar viabilidad al uso de las viviendas NUM001 y NUM002 de su propiedad. Y añaden que, hacerlo sin justificar razón alguna, supone un manifiesto abuso de derecho y una vulneración del principio de igualdad que debe regir entre los propietarios.

**2.** La comunidad demandada se opuso a la demanda y solicitó su desestimación, con imposición de costas a los demandantes.

En el escrito de contestación afirmó:

i) Que era cierto que el 4 de mayo de 2009 el administrador de la finca había informado a los propietarios de la intención de los demandantes de cambiar el uso de su finca, de local a vivienda, pero que los demandantes nunca habían dicho ni comunicado, antes de iniciarse las obras, que pretendían abrir puertas de acceso a sus viviendas a través del rellano de la escalera comunitaria. Y que, solamente cuando la obra se encontraba bastante avanzada, habían trasladado dicha pretensión a la comunidad.

ii) Que al no tener los demandantes intención alguna de solicitar permiso a la comunidad para abrir los citados huecos en un elemento común de la edificación, ya que daban por hecho que podían realizar dicha obra sin autorización, se convocó una junta extraordinaria, que se celebró el 5 de junio de 2009, para someter a la consideración de los propietarios si autorizaban dicha apertura, y que está se denegó, aunque los demandantes advirtieron que iban a realizar la obra de todas formas, y así lo hicieron, abriendo, el 10 de septiembre de 2009, dos accesos en el descansillo del piso NUM003 del edificio.

iii) Que al ser esta la situación, la comunidad, en el mes de diciembre de 2009, formuló una demanda para que los ahora demandantes cerraran los huecos abiertos y restituyeran a su estado original el elemento común que habían alterado.

iv) Que el 23 de julio de 2010, el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Bilbao dictó una sentencia que, estimando la demanda interpuesta, declaró la ilegalidad de la obra ejecutada y condenó a los ahora



demandantes a devolver el elemento común a su situación anterior, es decir, a tapiar las puertas y reponer el descansillo de la escalera a su estado original. Siendo esta sentencia confirmada por la dictada en apelación por la Audiencia Provincial de Bizkaia el 30 de marzo de 2011, resolución esta que devino firme al rechazarse por auto de 30 de enero de 2012 la admisión a trámite del recurso de casación que se interpuso contra ella.

v) Que, a pesar de las resoluciones dictadas, el 8 de marzo de 2016, los ahora demandantes remitieron un burofax al presidente de la comunidad solicitando la convocatoria de otra junta de propietarios a fin de que se debatiera, nuevamente, la solicitud de autorización para "[e]l acceso de las viviendas NUM001 y NUM002 del piso NUM003 a través de la instalación de puertas en el descansillo del referido piso por imposibilidad de hacerlo por fachada por vulneración de la normativa municipal".

vi) Que dicha junta se celebró el 26 de septiembre de 2016 y en ella se volvió a denegar dicha autorización, lo que ha dado lugar a la tramitación del presente procedimiento con el que los demandantes intentan volver a tratar un asunto sobre el que ya existe una resolución judicial firme.

Sobre la base de estos hechos la comunidad sostuvo que su rechazo a las pretensiones de los demandantes no era caprichoso ni arbitrario, sino ajustado a la normativa imperativamente aplicable que exige unanimidad para llevar a cabo obras que supongan alteración de los elementos comunes de la edificación. Adujo que la existencia de una licencia para acometer la obra no podía servir para eludir la regla de la unanimidad, dado que aquella no vinculaba a la comunidad de propietarios y se concedía "salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros". Dijo, también, que admitir la tesis de los demandantes, además de contrariar la legalidad vigente, colocaría a la comunidad en una situación de absoluta inseguridad jurídica. Arguyó, por último, que la situación en la que se encontraba la actora era consecuencia de su negligencia, al no haberse asegurado, antes de comenzar los trabajos ejecutados, de que iba a disponer de todos los permisos, tanto municipales como comunitarios, para llevar a efecto la obra que pretendía realizar; y que esa falta de previsión no podía ni debía subsanarse obligándola a ella a soportar una autorización que no estaba dispuesta a conceder.

**3.** La sentencia de primera instancia desestima la demanda, con imposición de costas a los demandantes.

El juzgado considera que el acuerdo impugnado no ha sido adoptado con abuso de derecho. A su juicio, de los argumentos que esgrimen los demandantes para sostener lo contrario ninguno merece ser acogido.

En primer lugar, se rechaza que la comunidad les esté perjudicando de forma injustificada al impedirles el ejercicio de su derecho de propiedad.

En la sentencia se razona en ese sentido: (i) que el hecho de que los estatutos permitan la segregación del local no significa que la propiedad esté autorizada, después de haber decidido convertirlo en viviendas, para abrir huecos por el portal; (ii) que el cambio de destino impide apreciar la apertura de las puertas por el portal como una "consecuencia natural" de la segregación del local, puesto que los fines a los que sirve dicha apertura ya no son los propios de un local, sino los distintos del uso como viviendas consecuencia de un cambio de destino para el que no estaba inicialmente configurado; (iii) que el derecho de propiedad de los demandantes es el de servirse de su local conforme al fin que le es propio, quedando limitados, si lo quieren ejercer de manera diferente a como les fue transmitido, por las normas de la LPH, asumiendo que el resto de sus vecinos han de admitir por unanimidad esa nueva configuración que requiere el cambio de destino; (iv) y que el perjuicio no es imputable a la comunidad, sino a la propia actuación de los demandantes que son los que decidieron acometer una obra de cambio de destino y comenzar su ejecución sin contar con la previa autorización de la comunidad para alterar un elemento común.

El juzgado rechaza, en segundo lugar, la alegada falta de un interés serio y legítimo, así como de motivación en la denegación de la autorización solicitada por los demandantes. En la sentencia se afirma, en este punto: (i) que la razón esencial por la que se deniega la autorización, al margen las quejas de algún vecino directamente afectado por residir en el piso NUM003, es no sentar un precedente que favorezca la consideración de que la configuración del inmueble puede ser impuesta al resto de los vecinos por aquel que, pudiendo hacerlo, desee modificar o incrementar los usos de sus elementos privativos; y que dicha motivación no es arbitraria o caprichosa, sino que se basa en un fin serio y legítimo que es preservar la configuración originaria del inmueble y no abocar a la comunidad a tener que asumir otras posibles alteraciones arquitectónicamente posibles por el hecho de haber permitido esta (ii) que la decisión no es sorpresiva para los demandantes, puesto que la comunidad ya había rechazado su actuación y modo de proceder, unilateral y al margen de la comunidad; (iii) y que el abuso de derecho debe concurrir de forma clara y aplicarse de manera excepcional, no pudiendo confundirse la discrepancia de la decisión mayoritaria que perjudica a los demandantes con la extralimitación en el ejercicio del derecho a no autorizar que requiere el uso torticero de la regla de la unanimidad solo para perjudicar, no apreciándose en el caso la intención subjetiva ni el elemento objetivo de la negativa arbitraria que se ha mantenido durante años por la comunidad incluso acudiendo a los tribunales para evitar la vía de hecho y evidenciando la voluntad soberana de los vecinos de preservar la configuración del inmueble y sus



elementos comunes frente a cualquier intento de cambio en beneficio exclusivo de un comunero, siendo la aplicación estricta de la regla de la unanimidad para no permitir a ningún vecino cambios en la configuración del inmueble una opción legal que no resulta ilógica o irracional.

Por último, el juzgado desestima la vulneración del principio de igualdad al considerar que los demandantes están comparando situaciones que son distintas, por un lado, la de quienes acceden por el interior del edificio a las viviendas NUM001 y NUM002 de las plantas NUM006 y siguientes porque adquirieron, desde un principio, viviendas con esa configuración, y la de quien, como los demandantes, adquiere un local que solo tiene acceso por la fachada. Para el juzgado solo podría considerarse vulnerado el principio de igualdad si a otro local se le hubiera concedido acceso desde el interior del edificio con apertura de hueco, cosa que no ha ocurrido.

4. Los demandantes interpusieron un recurso de apelación que la Audiencia Provincial acogió, por lo que revocó la sentencia de primera instancia y estimó la demanda, sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas tanto de la primera instancia como de la apelación.

La Audiencia Provincial no discrepa del juzgado en los hechos, sino en la valoración jurídica de estos, que no conducen, a su juicio, "a las conclusiones explicitadas en la resolución recurrida" por la siguiente razón:

"[p]ues debemos considerar que efectivamente lo previsto en un principio era el acceso a las viviendas desde la vía pública, por el exterior, que posteriormente se cambió de idea al no permitirlo el Ayuntamiento, existe en ello a nuestro entender un elemento incidente cual es que la Comunidad de Propietarios tuvo conocimiento del proyecto de adecuación la propiedad del local a viviendas, como se iba a ejecutar dicha obra en ello y el cambio de uso, en consonancia con la legalidad del Ayuntamiento de Bilbao, legalidad que se ha explicitada en punto a la inviabilidad de la salida a la calle directa desde las viviendas debiéndose apuntar que el cambio de uso local por vivienda, conocido por la Comunidad de Propietarios, no puede ser ignorada que conlleva por su utilización una salida. El cambio de uso no puede suponer, a nuestra consideración, un óbice o límite al derecho de propiedad, y por lo que desde las mencionadas circunstancias expresadas lleva a una situación de límite injustificado a la propiedad. No consta negativa al cambio comunicado al uso del local. Y decimos lo anterior en punto a un límite injustificado, porque de la prueba practicada, no se explica ni se acredita el perjuicio que puede suponer la obra pretendida, a la Comunidad de Propietarios, en punto a daño estructural o molestias (sic), en este sentido se aporta proyecto fundado por la actora, que no ha sido contrapuesto por la demandada. Se incide en el hecho de la legitimidad de la oposición por la Comunidad en punto a la idea de no sentar un precedente, lo que sin duda al caso entendemos no resulta pertinente en la medida en que tal pretensión resultaría en su apreciación del examen del caso concreto, como aquí sucede que nos encontramos ante una situación concreta y precisa y dentro de las propias circunstancias. Como es de observar y desde su lectura el informe pericial que se aporta por la demandante la obra interesada no afecta a la estructura, ni a la estabilidad ni a la seguridad del inmueble, reiterando que en el presente procedimiento no supone (tal y como se ha concretado al comienzo del presente fundamento) dar carta de naturaleza a cualquier actuación unilateral, sino de analizar si concurren o no los motivos (sic) aducidos para la impugnación del Acuerdo de la Junta de Propietarios denunciado. Por demás el Acuerdo impugnado es de evidencia no contiene motivación alguna para la denegación de la autorización instada.

"Debe por tanto significarse que, no se ha acreditado el perjuicio que la apertura de la puerta al rellano de la escalera puede ocasionar a la comunidad de propietarios demandada y si resulta si entendemos por contraposición, precisado el daño que la falta de apertura de la puerta ocasiona a los demandantes."

5. La comunidad demandada-apelada (ahora recurrente) ha interpuesto un recurso de casación por interés casacional y con fundamento en dos motivos. El recurso ha sido admitido. Y los demandantes-apelantes (ahora recurridos) se han opuesto alegando causas de inadmisión y razones de fondo.

**SEGUNDO.** *Motivos del recurso. Alegaciones de los recurridos. Decisión de la sala*

*Motivos del recurso*

1. El recurso de casación se funda en dos motivos:

1.1 En el motivo primero se denuncia la infracción de los arts. 7.2 LPH y 396 y 397 CC, en relación con el art. 7.2 LPH, así como la conculcación por la resolución recurrida de la doctrina jurisprudencial que prohíbe la alteración de los elementos comunes de la edificación sin el consentimiento de la comunidad, así como de la que define la teoría del abuso del derecho en la misma materia (se citan las sentencias de esta sala de 24 de julio de 1992, 23 de febrero de 2005, 26 de septiembre de 2012, 25 de junio de 2013 y 3 de septiembre de 2014).

En el desarrollo del motivo se alega: (i) que los estatutos de la comunidad facultan a los recurridos para segregarse el local de su propiedad y abrir nuevos huecos en la fachada del inmueble para dar acceso a las nuevas fincas resultantes de la segregación, pero no permiten abrir puertas en el interior de la edificación para



satisfacer esta necesidad, tal y como señaló el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Bilbao en la sentencia n.º 216/2010, de 23 de julio de 2010, y, posteriormente, la Audiencia Provincial de Bizkaia en la sentencia n.º 140/11, de 30 de marzo de 2011; (ii) que los recurridos han cambiado el uso del inmueble transformando el local comercial en viviendas con la única intención de alquilarlas y obtener una ganancia, lo que impide aplicar la teoría jurisprudencial que defiende una interpretación amplia y extensiva del artículo 7 LPH, dado que esta teoría se aplica solamente a los locales comerciales, para posibilitar que éstos se puedan adaptar al negocio o actividad concreta que explotan en cada momento; (iii) que el hecho de que los recurridos cuenten con las preceptivas licencias municipales para la ejecución de la obra no implica que puedan alterar sin más los elementos comunes del edificio si no cuentan con el consentimiento de la comunidad de propietarios; (iv) y que la comunidad se limita a ejercitar las funciones que le corresponden legalmente, dentro de la cuales se encuentra el ejercicio de acciones judiciales ante la alteración de los elementos comunes realizada de forma arbitraria por un copropietario, no siendo exigible que la alteración produzca un perjuicio concreto y determinado, ya que basta que se produzca una alteración en la configuración y estado exterior del inmueble para que la junta de propietarios esté legitimada para el ejercicio de acciones judiciales exigiendo que la configuración del inmueble se corresponda con lo descrito en el título; no siendo el fin perseguido, en este caso, el de perjudicar a otro copropietario, sino obtener el amparo que la norma procura para evitar que los elementos comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal se puedan ver alterados por la simple voluntad de un copropietario que actúa en su propio beneficio y no en el de la comunidad.

1.2 En el motivo segundo se denuncian las mismas infracciones legales que en el primero, pero sustentando ahora el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la necesaria autorización de la comunidad de propietarios para la alteración de los elementos comunes de la edificación y la inexistencia de abuso de derecho en la denegación por parte de aquella de dicha autorización.

En el desarrollo del motivo se alega: (i) que las Audiencias Provinciales que se muestran favorables a permitir dicha alteración sin el consentimiento de la comunidad de propietarios contravienen no solo los preceptos legales que se citan como infringidos, sino la propia esencia que debe regir la vida en propiedad, y que no es otra que el respeto a un ordenamiento jurídico aprobado para aplicarse, que impida el "todo vale", y que sirva de respeto a los elementos comunes de la edificación, para evitar actuaciones unilaterales sobre los mismos; (ii) que el rechazo a las obras ejecutadas por los recurridos se ha producido haciendo uso del derecho que el artículo 7.1 LPH otorga a los copropietarios, sin que se pueda evidenciar que, con esa decisión, la comunidad haya actuado con abuso de derecho; (iii) y que los estatutos otorgan a los recurridos un margen amplio de maniobra, pero también limitan sus facultades al establecer que el acceso a la finca se realizará únicamente por la fachada principal, nunca por el interior de la escalera, puesto que, en otro caso y de haberse querido así, estaría expresamente regulado.

#### *Alegaciones de los recurridos*

**2.** Los recurridos se oponen al recurso alegando causas de inadmisión y razones de fondo.

2.1 Como causas de inadmisión alegan carencia manifiesta de fundamento, alteración de la base fáctica de la sentencia y falta de interés casacional.

2.2 Como razones de fondo aducen:

2.2.1 Para oponerse al motivo primero: (i) que en el procedimiento no se ha discutido si la obra para cuya ejecución se interesó autorización a la comunidad precisaba acuerdo unánime de esta, sino si la denegación de la autorización solicitada constituía un abuso de derecho y, en consecuencia, debía considerarse nula; (ii) y que las viviendas de su propiedad únicamente tienen posibilidad de acceso por el rellano de la escalera, al impedirse la entrada por el exterior a tenor de la licencia del Ayuntamiento de Bilbao, por lo que negar dicho acceso por el interior implica que no pueda hacerse uso de ellas, siendo el perjuicio evidente; mientras que la comunidad no sufre ningún perjuicio, ya que dicho acceso interior no afecta a la seguridad ni a la estructura ni a la estabilidad del inmueble y, además, tampoco supone diferencia alguna con el acceso a las viviendas NUM001 y NUM002 de las plantas NUM006 a NUM007.

2.2.2 Y para oponerse al motivo segundo: (i) que la argumentación de la comunidad supone la imposibilidad de acceder a las viviendas de su propiedad y, en consecuencia, las hace inhabitables; (ii) que es cierto que antes eran local de negocio, pero que también lo es que el cambio de su uso, allá por el 2009, no fue objeto de impugnación por la comunidad; (iii) y que el acceso a las mismas por el interior del edificio no supone ningún perjuicio para la comunidad, y, además, la negativa de esta a la apertura de las mismas puertas que permiten en los pisos superiores el acceso a las viviendas NUM001 y NUM002, vulnera el principio de igualdad entre los propietarios.



### Decisión de la sala

#### 3. Las causas de inadmisión se rechazan.

El interés casacional esta adecuada y debidamente justificado, y el recurso no carece manifiestamente de fundamento, ni se plantea en él un debate sobre los hechos, aunque la recurrente no esté de acuerdo con su valoración jurídica ni con la conclusión de la resolución recurrida al apreciar abuso de derecho en la adopción del acuerdo impugnado, discrepancias que son de derecho y que han de ser examinadas y respondidas entrando a conocer el fondo de los motivos en los que se funda el recurso de casación.

#### 4. Los motivos de casación van a ser analizados conjuntamente, ya que están estrechamente relacionados, y el recurso va a ser estimado por lo que vamos a decir a continuación.

La argumentación con la que justifica la Audiencia Provincial el abuso de derecho no es convincente.

En primer lugar, porque la relevancia que atribuye al "elemento incidente" al que se refiere no es tal.

Es cierto que la comunidad recurrente tuvo conocimiento del proyecto de transformación del local en viviendas, pero no de que este conllevara la apertura por el interior del edificio de las dos puertas litigiosas. Lo previsto en principio por los recurridos era el acceso a las viviendas desde la vía pública, a lo que la comunidad nada objetó. Pero al no permitirlo el Ayuntamiento de Bilbao aquellos tuvieron que cambiar de idea y plantear el acceso por el interior del edificio, a lo que la comunidad, una vez enterada, se opuso desde el primer momento.

Así resulta de lo declarado por la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial, con el n.º 140/11, el 30 de marzo de 2011, en la que se afirma que la autorización necesaria para la ejecución de esa obra por alterar un elemento común del inmueble "[n]o se obtuvo en la Junta de 5 de junio de 2.009, que fue en la que se trató el asunto de la apertura de esas dos puertas al desarrollo (sic), pues en la de 1 de marzo de 2.007 no se trató el tema de la apertura de dichas puertas, que entonces no se contemplaba por los propios demandados, pues lo previsto al principio era el acceso desde la vía pública (sic), por el exterior [...], cambiándose de idea al no permitirlo el Ayuntamiento."

Y en segundo lugar, porque el hecho de que la comunidad no objetara el cambio de destino por la transformación del local original en dos viviendas, tampoco se puede apreciar como un impedimento a su negativa ulterior a que se abrieran por el interior del edificio las dos puertas de acceso, por más que ello esté "en consonancia con la legalidad del Ayuntamiento de Bilbao", ni como una injustificada limitación al derecho de propiedad de los recurridos. Ello por las siguientes razones:

i) Porque la comunidad no objetó la transformación del local en viviendas cuando se le comunicó al estar en la creencia de que el acceso a las mismas se iba a realizar, conforme a lo previsto en principio, desde la vía pública, pero en cuanto se le informó, al no permitir el Ayuntamiento de Bilbao la entrada desde el exterior, de que para acceder a ellas había que abrir dos puertas en el interior del edificio, se opuso, como hemos dicho, desde el primer momento.

ii) Porque esta sala tiene declarado que la obtención de una licencia administrativa para la realización de las obras únicamente es útil a los efectos de verificar que su ejecución se ajustó a las prescripciones administrativas que se exigen por la ordenación urbanística, pero en nada exime del cumplimiento de las normas imperativas recogidas en la LPH respecto a la necesaria concurrencia del consentimiento de los copropietarios para que pueda otorgarse validez a las obras realizada (sentencia 419/2013, de 25 de junio).

iii) Y porque la posibilidad del cambio de uso no elimina el control de la comunidad. Y así, en la sentencia 286/2014, de 3 de septiembre (una de las citadas por la comunidad recurrente), después de recordar que 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 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, siendo doctrina jurisprudencial que "[l]as 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", dijimos, con cita, a su vez, de la sentencia de 30 de septiembre de 2010, que:

"Si los estatutos permiten efectuar operaciones de división 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".





El razonamiento de la Audiencia Provincial tampoco se ajusta a nuestra doctrina sobre el abuso de derecho en materia de propiedad horizontal.

En la sentencia 10/2022, de 12 de enero dijimos :

"La doctrina del abuso de Derecho, en palabras de la sentencia de 1 de febrero de 2006 (RC n.º 1820/2000), se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciado, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios), al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho ( sentencias de 8 de julio de 198, 12 de noviembre de 1988, 11 de mayo de 1991 y 25 de septiembre de 1996). Su apreciación exige, en palabras de la sentencia de 18 de julio de 2000, una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) y subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo).

"[E]n materia de propiedad horizontal, la sentencia de 16 de julio de 2009 (RC nº. 2204/2004) ha entendido que el abuso de derecho, referido en el artículo 18.1 c) de la Ley, consiste en la utilización de la norma por la comunidad con mala fe civil en perjuicio de un propietario, sin que pueda considerarse general el beneficio de la comunidad y, sin embargo, afecta de manera peyorativa a uno de sus partícipes. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no puede entenderse fundada en una justa causa y su finalidad no será legítima".

En la sentencia 318/2016, de 13 de mayo, con cita de la de 16 de julio de 2009, declaramos:

""Es cierto que las reglas para la aprobación de acuerdos comunitarios han de ser objeto de una interpretación adecuada a la realidad social actual, como autoriza el artículo 3 del Código Civil, para evitar supuestos de abuso notorio del derecho, que impidan lograr la más ordenada convivencia de los cotitulares y preservar la paz vecinal ( SSTS 13 de marzo de 200; 19 de diciembre de 2008). Ahora bien, son circunstancias que configuran el abuso de derecho, las subjetivas, de intención de perjudicar o de falta de interés serio y legítimo, y las objetivas, de exceso o anormalidad en el ejercicio de un derecho y producción de un perjuicio injustificado ( SSTS 8 de mayo y 28 de noviembre de 2008), y es plenamente legítimo y serio y en ningún modo excesivo o anormal, el interés de los comuneros disidentes de que no se alteren los elementos comunes en beneficio exclusivo de uno de ellos, a partir de un acuerdo de cuya adopción es responsable la comunidad demandada, haciendo uso del derecho que le concede la normativa de la propiedad horizontal para impedirlo".

Y en la sentencia 423/2011, de 20 de junio, manifestamos en la misma línea:

"Son circunstancias que configuran el abuso de derecho, las subjetivas, de intención de perjudicar o de falta de interés serio y legítimo, y las objetivas, de exceso o anormalidad en el ejercicio de un derecho y producción de un perjuicio injustificado ( STS 8 de mayo de 2008), y es plenamente legítimo y serio y en ningún modo excesivo o anormal, el interés de la comunidad de que no se alteren los elementos comunes en beneficio exclusivo de uno de los comuneros, haciendo uso del derecho que le concede la normativa de la propiedad horizontal para impedirlo. De lo contrario, se vería abocada a soportar no solo una modificación de sus elementos comunes, sino la servidumbre originada a su amparo".

Pues bien, en el presente caso, el acuerdo adoptado por la comunidad no puede considerarse abusivo, ya que el interés de la comunidad en preservar un elemento común evitando una alteración de indudable significación y relevancia en la configuración y disposición original de la planta NUM004 que conllevaría abrir en ella dos nuevas puertas para conseguir un acceso privativo donde hasta ahora no había ninguno en beneficio exclusivo de los recurrentes y sin ventaja alguna para la comunidad no puede considerarse, incluso asumiendo que no le ocasione un daño efectivo y actual, un interés excesivo o anormal, sino un interés serio y legítimo. No pudiendo acusarse a la recurrente de haber adoptado el acuerdo con simple mala fe o sin una razón justificada.

Como observa en este punto la sentencia de primera instancia con acertado criterio, al margen las quejas de algún vecino directamente afectado por residir en el piso NUM003 , se trata de no sentar un precedente y, en todo caso, de evitar el riesgo y no alentar la idea de que, al autorizarse la apertura de las dos puertas, la comunidad puede verse obligada a asumir en el futuro y en beneficio exclusivo de alguno o algunos de los comuneros otras posibles alteraciones de los elementos comunes al no sufrir perjuicio por no verse afectada la seguridad ni la estructura ni la estabilidad del inmueble.

Y también se trata de que el criterio de actuación de la comunidad no prime ni haga prevalecer el interés individual y exclusivo de un comunero sobre el interés colectivo y el beneficio general de la comunidad, ya que, tratándose de la alteración de los elementos comunes y no existiendo concordancia entre aquellos intereses ni concierto entre el comunero y la comunidad, la regla general debe ser la contraria en razón de primarios deberes de convivencia y elementales reglas democráticas con reflejo en las que se establecen en el art. 17



para la adopción de acuerdos, lo que no excluye, aunque en el presente caso no ocurra, que puedan concurrir razones cumplidas y justificadas para exceptuarla.

Además, que el acuerdo perjudique a los recurridos no supone, tampoco, que se haya adoptado con intención de perjudicarlos ni que la comunidad tenga que obrar en contra de su voluntad y renunciar a su capacidad de control para dar salida a una situación a la que no se habría llegado si la obra de transformación del local original en las dos viviendas actuales no se hubiera llevado a cabo hasta obtener el consentimiento de aquella para la apertura de las dos puertas de acceso por el interior del edificio o haber contado, en su caso, con una decisión judicial que respaldará tal posibilidad. De ahí que la sentencia de primera instancia observe, también con acierto, que el perjuicio no es imputable a la comunidad, sino a la propia actuación de los demandantes que son los que decidieron acometer una obra de cambio de destino y comenzar su ejecución sin contar con la previa autorización de la comunidad para alterar un elemento común.

Finalmente, tampoco cabe sustentar que el acuerdo ha sido adoptado con abuso de derecho por vulnerar el principio de igualdad o dispensar a los recurridos un trato discriminatorio, ya que no consta que con anterioridad la comunidad recurrente haya autorizado a algún otro copropietario una actuación igual (ni siquiera semejante o similar) a la que dicho acuerdo deniega.

En consecuencia, procede estimar el recurso y casar la sentencia, y, por las mismas razones, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

### **TERCERO.** *Costas y depósitos*

1. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes ( art. 398.2 LEC).
2. Al desestimarse el recurso de apelación se imponen las costas de dicho recurso a los apelantes ( arts. 398.1 y 394.1 LEC).
3. Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación ( disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9 LOPJ, respectivamente).

### **FALLO**

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 Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 de Bilbao contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Bizkaia, con el n.º 347/2018, el 18 de septiembre de 2018, en el recurso de apelación 32/2018, y casarla.
- 2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. Maximino , D. Miguel , D.ª Eugenia y D. Obdulio contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Bilbao, con el n.º 242/2017, el 13 de septiembre de 2017, en el procedimiento ordinario 19/2017, que confirmamos.
- 3.º- No imponer las costas del recurso de casación a ninguno de los litigantes.
- 4.º- Imponer las costas del recurso de apelación a los apelantes.
- 5.º- Disponer la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación.

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.