

3. URBANISMO

EFICACIA DE LAS LIMITACIONES ESTATUTARIAS EN LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS FRENTE A ACTOS AMPARADOS EN LICENCIA URBANÍSTICA

por

GABRIEL SORIA MARTÍNEZ
Abogado

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. LA COEXISTENCIA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO CONFIGURADOR DEL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD URBANA Y LA DEFINICIÓN JURÍDICO-REAL DEL DOMINIO POR LAS NORMAS DEL DERECHO CIVIL.—III. LA CAUSA DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y LA JUSTIFICACIÓN DE SU EXISTENCIA.—IV. LA PREVALENCIA DE LAS IMPOSICIONES URBANÍSTICAS EN CASO DE COLISIÓN ENTRE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO Y EL CIVIL Y LA OBLIGATORIEDAD DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO EN LO QUE NO SUPONGA INFINGIR LA NORMATIVA URBANÍSTICA O ELUDIR EL CUMPLIMIENTO DE UN DEBER.—V. LA JURISPRUDENCIA CIVIL EN MATERIA DE LIMITACIONES ESTATUTARIAS A LA EDIFICACIÓN Y SU REFLEJO EN LA SENTENCIA DE LA SECCIÓN 1.^a DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 28 DE MAYO DE 2009.

I. INTRODUCCIÓN

La constitución de urbanizaciones privadas, la extensión vertical del dominio en las ciudades y otras circunstancias propician la aparición de conjuntos inmobiliarios urbanos en un proceso de evolución natural acelerado por las necesidades de la vida moderna. Esas situaciones exigen una regulación de las relaciones entre propietarios que puede imponer, a través del régimen estatutario del conjunto, unas limitaciones a los actos de dominio exigibles por los miembros de la comunidad respectiva e invocables ante los Tribunales.

La Ley 8/1999, de 6 de abril, modificó la Ley de Propiedad Horizontal para incluir expresamente esta modalidad de propiedad estatutaria y denominarla complejo inmobiliario privado. Los principios de *numerus apertus* y de autonomía de la voluntad, a su vez, permiten que las limitaciones impuestas a los titulares de los elementos del complejo puedan ser de lo más variado, siempre que no atenten contra la Ley, la moral y el orden público.

Por otro lado, la confluencia de normas civiles y administrativas en la delimitación del derecho de propiedad urbana provoca con frecuencia un desfase entre lo autorizado urbanísticamente y lo permitido desde una perspectiva civil. En estos casos lo más frecuente es que la normativa civil no se oponga a la ejecución de una obra prohibida por el Planeamiento, pero también puede ocurrir que lo que permite el Plan sea contrario al régimen privado, especialmente en los conjuntos inmobiliarios.

El presente comentario trata de analizar precisamente estas situaciones de licitud administrativa e invalidez civil por causa de la aplicación de los estatutos de un complejo inmobiliario.

II. LA COEXISTENCIA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO CONFIGURADOR DEL ESTATUTO JURÍDICO DE LA PROPIEDAD URBANA Y LA DEFINICIÓN JURÍDICO-REAL DEL DOMINIO POR LAS NORMAS DEL DERECHO CIVIL

La propiedad urbana se delimita por la legislación urbanística y el planeamiento aplicable, estableciendo el estatuto jurídico del titular del suelo o la edificación en lo que se ha considerado por la doctrina un régimen configurador del dominio, que no lo limita, sino que lo define. Las notas esenciales de la delimitación del derecho de propiedad sobre el suelo se han mantenido sustancialmente desde la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956, habiendo señalado la doctrina como más relevantes, su reconocimiento, su definición en el plan, la previsión de cesiones y de la intervención administrativa¹. En ese sentido, los artículos 3.1, y 7 a 9 del vigente Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, mantienen ese régimen, que apuntaba ya la legislación anterior desde el artículo 61 de la citada Ley de 12 de mayo de 1956 cuando declaraba: «*Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en esta Ley, o, en virtud de la misma, por los planes de ordenación, con arreglo a la calificación urbanística de los predios*».

Las facultades del propietario del suelo, por lo tanto, de acuerdo con la legislación administrativa, se desenvuelven siempre dentro de los usos y los actos permitidos por el planeamiento, quedando la edificación o reforma de los edificios sometida a un régimen de autorización mediante licencia. Como consecuencia, la vulneración del régimen urbanístico supone ordinariamente incurrir en una infracción administrativa e incluso, si se dan las circunstancias previstas en los artículos 319 y 321 del Código penal, puede ser constitutiva de delito.

A su vez, como derecho real típico proclamado en el artículo 33 de la Constitución y definido en el artículo 348 del Código Civil, el dominio es un derecho sometido únicamente a las limitaciones establecidas por las leyes. Sin embargo, la autonomía de la voluntad que se reconoce al propietario, entre otros, en el artículo 1255 del Código Civil y la eficacia de los contratos como *lex privata* entre las partes admiten la vinculación del dominio a los compromisos, obligaciones y limitaciones que resultan de los actos de su titular o le vienen impuestas por sus causantes. A estas limitaciones se unen las que derivan de la colisión entre derechos, como sucede, por ejemplo, con las relaciones de vecindad o las situaciones de copropiedad. En los conjuntos inmobiliarios la naturaleza de los mismos impone unas relaciones de vecindad o proximidad y una permanencia de servicios o elementos comunes que son inherentes al derecho de cada uno. Es

¹ Así, por ejemplo, LASO MARTÍNEZ, en su obra *Derecho Urbanístico*, Ed. Montecorvo, 1981, Tomo III, págs. 30 y 31, señala como notas distintivas las citadas y la diferenciación entre la propiedad del suelo y la titularidad sobre el aprovechamiento urbanístico, añadiendo la previsión de un régimen de equidistribución entre los propietarios o a través de una indemnización y el reconocimiento a la Administración de la potestad expropiatoria por un valor objetivo.

decir, la propiedad se define desde su origen intrínsecamente unida a la estructura física o jurídica común de manera que existen unas limitaciones derivadas de su propia constitución. Como consecuencia, el derecho a edificar o realizar obras sobre los elementos privativos o las fincas de cada titular puede quedar limitado para garantizar la funcionalidad de los servicios comunes o bien por razones estéticas o de otro carácter, que tienen que expresarse en una norma, generalmente los estatutos del complejo.

Esta situación restrictiva no es privativa de los complejos; de hecho, tal y como recordábamos en el artículo titulado «La servidumbre de luces y vistas y la equidistribución en la ejecución de los planes urbanísticos», publicado en el número 654 de esta *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, página 1735 y siguientes, «*la coexistencia de determinados preceptos del Código Civil destinados a limitar las facultades edificatorias de los propietarios junto a una legislación urbanística que regula amplia y minuciosamente el ejercicio de dichas facultades, definiendo el contenido del derecho de la propiedad del suelo en su dimensión urbanística, genera a veces una confusa situación de inequívoca trascendencia práctica*». En esa ocasión hacíamos referencia al artículo 24 del Reglamento de Reparcelaciones, de 7 de abril de 1966 y la previsión en la letra N del citado artículo de la inclusión en el proyecto de repartición de un «*Estatuto de limitaciones que regule con carácter real: ubicación de los edificios, altura, tipo de construcción, destino, normas sobre conservación de espacios libres y demás semejantes*». Este Estatuto, en realidad, generaría un complejo inmobiliario a través de unas condiciones urbanísticas o estatutarias vinculantes con eficacia jurídico-real que ordenarían el conjunto.

A su vez, también desde Laso & Asociados hemos tratado la vertiente contraria del problema, consistente en que determinados actos puedan ser válidos civilmente e ilícitos desde la perspectiva administrativa. En ese sentido, cabe destacar el artículo publicado en el *Libro Homenaje a Tirso Carretero* (pág. 1169), Madrid, 1985, editado por el Colegio de Registradores, titulado «*Ilicitud administrativa y validez civil*», de LASO MARTÍNEZ, págs. 1169 y siguientes.

En todo caso, es incuestionable que cuando el Derecho Civil y el Urbanístico colisionan, el interés público que protege este último provoca que prevalezcan generalmente sus determinaciones frente al interés privado del particular². Incluso en materia edificatoria puede que el planeamiento obligue a ejecutar una obra colmando la edificabilidad, imponiendo una construcción contraria a la limitación estatutaria o a la servidumbre legal, pero en ese caso, la potestad delimitadora del dominio inmanente en el plan se impone frente al régimen iusprivatista. Ello resulta de las facultades reconocidas a la Administración en relación con

² Decimos que generalmente prevalecen porque, aunque el interés público prevalece sobre el privado, en un Estado de Derecho la imposición de las decisiones administrativas encuentra sus límites en los derechos fundamentales de los ciudadanos. No se puede así admitir que las decisiones e incluso las previsiones del Plan se impongan intempestivamente, al margen, por ejemplo, de los derechos del tercero hipotecario que, tiene que haber sido citado en los expedientes que le afecten y en los procesos que se refieren a los derechos inscritos a su favor. Así lo venimos destacando en esta tribuna, por ejemplo, en el artículo del número 725 de esta Revista titulado «*La ejecución de las sentencias que anulan o declaran nulas licencias de edificación y su calificación registral*», o en el anterior publicado en el número 702, titulado «*Restauración del orden jurídico urbanístico perturbado y protección registral de los derechos inscritos: la orden judicial de demolición de edificaciones pertenecientes a un titular registral ajeno al proceso en que se acordó*».

la orientación y composición arquitectónica de las edificaciones y la regulación, en los casos que fuera necesario, de sus características estéticas reconocidas ya en el artículo 3.1.k) de la Ley de 12 de mayo de 1956, que permanece en la legislación urbanística actual cuando reconoce que la potestad de planeamiento debe asegurar la adaptación de las edificaciones al ambiente en que estuvieran situadas (art. 10.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente antes citado). Así las ordenanzas imponen normas que obedecen tanto a criterios funcionales o de seguridad, como a otros de marcado sentido estético. Como señala Santiago GONZÁLEZ VARAS IBÁÑEZ en su obra «Urbanismo y ordenación del Territorio», página 737 y siguiente, «*¿qué si no un fondo estético ha de motivar todas estas reglamentaciones urbanísticas que sirven de base o apoyo para tomar decisiones sobre las buhardillas, los tejados, los voladizos y las azoteas...?*

En tales casos, puede suceder que exista una altura mínima para garantizar la armonía de la cornisa, un modelo de fachada o la imposición urbanística de sujeción a una determinada alineación que resulten incompatibles con la normativa civil general o estatutaria. Entonces es evidente que prevalece el deber de ejecutar el Planeamiento (edificar es a la vez un derecho y un deber, como recuerda hoy el art. 9.1 del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo) y no se puede eludir, menos aún, verificar contraviniendo las ordenanzas.

No es este, sin embargo, el supuesto que se analiza en la jurisprudencia que comentaremos en este artículo, que viene a resolver las controversias provocadas por un régimen estatutario más estricto que el urbanístico, pero no contradictorio con los deberes impuestos por el plan. Se estaría en el supuesto previsto en el artículo 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales cuando establece:

- «12.1. *Las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.*
- 2. *No podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades».*

III. LA CAUSA DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO DE LOS COMPLEJOS INMOBILIARIOS Y LA JUSTIFICACIÓN DE SU EXISTENCIA

Los complejos o conjuntos inmobiliarios se desarrollaron de manera natural aun antes de la reforma del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, siendo testimonio de su existencia y de la aplicación a los mismos de la regulación de la propiedad horizontal, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 2 de abril de 1980, o las sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 28 de mayo de 1985 o 20 de febrero de 1990³.

³ En el Derecho Comparado también se han desarrollado, siendo destacable la doctrina francesa desarrollada al respecto representada por Claude GIVERTON, cuyas obras «Les "lots transitories" sont de véritables lots de copropriété», en *Chronique*, pág. 1; «Loyer et Copropriété de enero de 1992», y «L'exercice du droit exclusif de bâtir constituant la partie privative d'un lot transitoire», en *Chronique*, pág. 1; «Loyer et Copropriété», de junio de 1992, y la que completó con Pierre CAPOULADE en 1997, titulada «Copropriété et ensembles immobiliers», publicada en el núm. 3 de la *Revue de Droit Immobilier*, pág. 477 y sigs., recopilan la Jurisprudencia y Resoluciones del Derecho galo en la materia.

En el artículo publicado por Eugenio LANZAS MARTÍN en el número 683 de esta misma REVISTA, págs. 1539 y siguientes, titulado «Conjuntos inmobiliarios, propiedad horizontal y declaración de obra nueva», comentando la Resolución de la Dirección General, de 23 de octubre de 2002, se analiza la nueva regulación derivada de la reforma del citado artículo 24 y se concluye que dicho artículo no impide sostener la idea de la diversidad de formas y manifestaciones de los conjuntos inmobiliarios.

Anteriormente, el artículo de José Luis LASO MARTÍNEZ, publicado en el número 619 de esta REVISTA, titulado «De la propiedad de casas por pisos a los conjuntos inmobiliarios», ya distinguía los conjuntos en que existe una conjunción de titularidades individuales por causa de una cotitularidad de bienes y servicios que recae sobre los titulares de los bienes privativos por razón de la cosa (bajo el marco de una titularidad *ob rem*) y la que, con independencia de que existan o no elementos o servicios comunes, vincula a varias fincas privativas a un régimen estatutario común de limitaciones recíprocas. Estos últimos no encajarian tan claramente en la denominada propiedad horizontal tumbada, institución que parece exigir una copropiedad y la fijación de unas cuotas innecesarias en caso de sostenerse el complejo exclusivamente en el régimen estatutario de limitaciones recíprocas, pero tendrían una significación equivalente a los que nacen por la cotitularidad de bienes o servicios.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha corroborado la posición de Laso sosteniendo, por ejemplo, en la Resolución de 16 de junio de 2006, que «el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, al regular la figura del complejo inmobiliario, se está refiriendo a diversos supuestos, ya conocidos, que se apartan de la propiedad horizontal clásica; tal es el caso de propiedades horizontales complejas, centros comerciales, conjuntos edificatorios en hilera, viviendas pareadas...». Para la Dirección General los rasgos esenciales del conjunto inmobiliario son la existencia de una pluralidad de edificaciones o parcelas con destino a viviendas o locales independientes entre sí, que serían elementos privativos, la presencia de una copropiedad de los titulares de esos elementos sobre otros bienes o servicios por razón de la cosa y que el conjunto esté organizado (lo que conduce, por otra parte, inevitablemente a un régimen estatutario).

Como toda institución civil, la existencia de los complejos inmobiliarios obedece a una necesidad. Esta puede consistir en garantizar que los derechos de los titulares de determinados inmuebles se ejerce permitiendo el disfrute y mantenimiento de los elementos o servicios comunes, asegurar la armonía estética o también propiciar el uso adecuado de una urbanización o del conjunto, evitando que la voluntad particular de alguno de los titulares perjudique los intereses que se perseguían con la constitución del complejo⁴. Ello tiene más importancia de lo que puede parecer, puesto que la extensión vertical del dominio genera estructuras físicas con implicaciones tan intensas entre sí que sus titulares precisan un régimen claro y oportuno de relación suficientemente operativo. A su vez, los vacíos o los cambios en la normativa urbanística pueden facilitar o autorizar desde la perspectiva administrativa actividades o construcciones que frustren, por ejemplo,

⁴ Entre las causas de constitución de urbanizaciones privadas, Luis A. GODOY DOMÍNGUEZ, en su obra «La Comunidad Funcional», publicada en el *Anuario de Derecho Civil*, Tomo LV, Fascículo I, de enero-marzo de 2002, págs. 212 y sigs., señala la que denomina una revisión crítica de la ciudad citando a Martín BLANCO y los factores geográficos psicológicos, jurídicos o económicos que han fomentado estos enclaves residenciales fuera de los cascos urbanos y a veces en una zona acotada de su interior.

el origen de toda una urbanización perjudicando objetivamente los intereses de la mayoría que fueron causa original de su ejecución.

En efecto, la experiencia ha demostrado que en ocasiones, por ejemplo, habiéndose constituido una urbanización de viviendas unifamiliares con una vocación de ser lugar de residencia y recreo garantizando un determinado estándar de calidad urbana y tranquilidad, se ha permitido por el planeamiento un cambio de calificación en parcelas originalmente destinadas a usos deportivos o similares para propiciar la localización de universidades, grandes centros de enseñanza o centros comerciales que rompien la armonía del conjunto, incluso de sus infraestructuras, que no estaban diseñadas para albergar una población flotante tan numerosa. Como veremos más adelante, el régimen estatutario puede ser un valladar para estos abusos, aunque la preeminencia de los deberes urbanísticos, singularmente el de ejecución del planeamiento sobre el régimen estatutario es evidente.

IV. LA PREVALENCIA DE LAS IMPOSICIONES URBANÍSTICAS EN CASO DE COLISIÓN ENTRE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO Y EL CIVIL Y LA OBLIGATORIEDAD DEL RÉGIMEN ESTATUTARIO EN LO QUE NO SUPONGA INFRINGIR LA NORMATIVA URBANÍSTICA O ELUDIR EL CUMPLIMIENTO DE UN DEBER

Como hemos visto, la colisión entre la normativa urbanística y la civil en materia edificatoria provoca ordinariamente la imposición de la primera por causa de interés público. En ese sentido, las limitaciones civiles a las facultades edificadorias del dominio se podrán imponer cuando la normativa no exija ejercerlas de tal manera que es imposible someterse a las mismas sin quebrar la ordenación o las disposiciones administrativas aplicables. Edificar es un deber impuesto por la Ley hasta el punto de que su incumplimiento puede conllevar la expropiación y ejecución sustitutoria. El ejercicio de ese deber, que forma parte de la función pública de ejecución del planeamiento, cuando entra en contradicción con una servidumbre o una limitación estatutaria, hace que esta quede superada por el marco definidor de los deberes de la propiedad del suelo, que se impone hasta el punto de poder expropiar la servidumbre o limitación si fuera necesario⁵. Ello no significa que haya que expropiar para poder edificar; en estos casos, puesto que para los integrantes del conjunto también el Plan define sus derechos, en los términos de los artículos 7 a 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, únicamente tratamos de destacar la fuerza del Plan en este aspecto, que es absoluta.

En consecuencia, por supuesto que es invocable como excepción a cualquier acción reclamando el sometimiento al régimen estatutario de un conjunto el deber legal de edificar en plazo cumpliendo las ordenanzas. Lo que no es admisible

⁵ La Legislación urbanística establece que la aprobación de los Planes Urbanísticos conlleva la declaración de utilidad pública a efectos expropiatorios y, a su vez, el artículo 1 de la Ley de Expropiación Forzosa no distingue entre unos derechos y otros, admitiendo la expropiación de servidumbres o derechos similares, si obedece a causa de utilidad pública. En los casos que analizamos no sería necesaria la expropiación, por aplicación directa de los artículos 7 a 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, pero resulta evidente que la ordenación se impone a todos por igual, incluso a los integrantes del Conjunto inmobiliario y que no admite excusas ni reservas de dispensación.

es sostener que porque urbanísticamente una obra es legal e incluso goza de autorización administrativa expresa y formal, ello suponga la liberación de las limitaciones del régimen estatutario de un conjunto inmobiliario que actúan en un plano diferente *inter partes*.

V. LA JURISPRUDENCIA CIVIL EN MATERIA DE LIMITACIONES ESTATUTARIAS A LA EDIFICACIÓN Y SU REFLEJO EN LA SENTENCIA DE LA SECCIÓN 1.^a DE LA SALA DE LO CIVIL DEL TRIBUNAL SUPREMO, DE 28 DE MAYO DE 2009

Han sido diversos los testimonios de la jurisprudencia en relación con la vinculación de los titulares al régimen estatutario del conjunto incluso en las ocasiones en que las limitaciones estatutarias prohíben actos autorizados por el ordenamiento urbanístico.

Entre todas ellas destacamos la sentencia número 401/2009 de la Sección 1.^a de la Sala de lo Civil, dictada el 28 de mayo de 2009, siendo ponente el Magistrado don José Antonio SEIJAS QUINTANA, porque trata un supuesto en el que las limitaciones estatutarias se orientaban a controlar la densidad medida en unidades de vivienda, de manera que, aunque los titulares pudieran obtener licencia para edificar más de una vivienda en su parcela, no podrían ejecutar la obra por razón de su pertenencia al conjunto inmobiliario. No se trata aquí del supuesto que tratábamos en el artículo publicado en el número 678 de esta Revista titulado «Comentario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado manifestada en Resoluciones como las de 18 de julio de 1996, 7 de octubre de 1999 y 16 de enero de 2002, en relación con el artículo 17.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio)». En ese caso se analizaba la posibilidad o no de inscribir divisiones que incrementan el número de viviendas que para una finca autoriza la licencia a la luz del artículo 53.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la vigente legislación de suelo estatal.

En efecto, como recoge el Fundamento Primero de la sentencia en el caso resuelto por la misma: «*la cuestión nuclear en torno a la cual gira la controversia se centra en determinar si es preferente la aplicación de la legislación en materia de suelo como se expresa en la sentencia de instancia o si, por el contrario, ha de atribuirse prioridad a lo dispuesto en los Estatutos de la Comunidad apelante*». En concreto, señala que: «*El problema trae causa de un proceso de menor cuantía que tuvo por objeto la declaración de obligatoria observancia de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios actora, así como el carácter contrario a derecho de los actos de división llevados a cabo por los demandados en relación con diversas fincas ubicadas en dicha Comunidad con condena a demoler los chalets que, en número superior a dos, se hubieran edificado en cada una de las parcelas*». En aquel supuesto, la sentencia de apelación había revocado la del Juzgado resolviendo a favor de los estatutos, razón por la que estimó la demanda y condenó a la demandada «*a abstenerse de edificar más chalets de los autorizados por los Estatutos y a demoler los construidos en contravención de los mismos*». En palabras del propio Tribunal Supremo, «*Se trata, en suma, de precisar si los dueños de las parcelas situadas en el ámbito de la comunidad han o no de ajustar la utilización y construcción a desarrollar a unos límites de edificabilidad impuestos por una mayoría de propietarios, frente a la posibilidad que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid autoriza y aparece reconocido en licencias de construcción legítimamente obtenidas*».

La sociedad recurrente invocaba fundamentalmente el artículo 348 del Código Civil, los artículos que regulan la copropiedad en el mismo, el principio de jerarquía normativa, el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal y los artículos 2, 33 y 47 de la Constitución para sostener su derecho a edificar al margen de las limitaciones estatutarias del complejo en el que se integraba su finca, así como la legislación urbanística estatal y la de la Comunidad Autónoma correspondiente que, en este caso, era Madrid.

La sentencia aborda extensamente la cuestión y basa en lo que ahora interesa en los Fundamentos segundo a cuarto la desestimación del recurso de casación señalando:

«SEGUNDO.

Los derechos de disfrute, dice la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal, “tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza... inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de convivencia normal y pacífica”. Pues bien, el régimen jurídico aplicable a esta suerte de urbanizaciones, venía inicialmente establecido por la voluntad de los particulares propietarios, y a falta de pacto de los mismos con carácter subsidiario por la normativa de la Propiedad Horizontal, y como consecuencia lógica de todo ello había que tener muy en cuenta la jurisprudencia de esta Sala, interpretativa de la misma. En la actualidad, la actividad de las urbanizaciones privadas está regida por el artículo 24 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que modificaba la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y denomina a dichas urbanizaciones como complejos inmobiliarios privados. Y es precisamente en defensa de los intereses generales y del régimen de propiedad horizontal, lo que autoriza a los propietarios, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, a configurar un régimen jurídico adaptado a esa peculiar naturaleza de las urbanizaciones privadas, limitando las facultades dispositivas de sus integrantes mediante la redacción de unos Estatutos en los que se disciplinan los derechos y obligaciones de todos ellos, sin contravención alguna que pudiera afectar al contenido del derecho singular que asiste a cada uno, desde el momento en que van dirigidos a asegurar el mejor disfrute de los comuneros; el equilibrio arquitectónico de la urbanización y a evitar un aumento de la densidad de la población en la misma, impidiendo la división o segregación de las parcelas en los términos que se establecen en el artículo 2; estatutos que tienen una eficacia configuradora absoluta y que producen efectos reales entre las partes que contribuyeron a su formación y constitución a los que obliga junto a los demás que de los mismos traigan causa por virtud de un negocio jurídico posterior, al margen de la inscripción registral, como sucede en este caso.

TERCERO.

Las limitaciones legales del dominio en la esfera civil son perfectamente compatibles con la plena vigencia de la planificación urbanística y con las previsiones

constitucionales y civiles sobre la regulación de usos de suelo y del derecho a la vivienda, vinculada al régimen propio de la Comunidad de Propietarios regida por la Ley de Propiedad Horizontal. La necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justifica, sin duda, la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares (SSTC de 21 de octubre de 1993 y 8 de marzo de 1999), al margen del carácter restrictivo a que deba sujetarse cualquier interpretación que suponga un menoscabo del derecho de propiedad, de tal forma que el hecho de que la actuación que se impugna se haya adecuado escrupulosamente a la normativa urbanística, de la que deriva una concreta licencia administrativa, no supone sin más su acomodación a la normativa civil, ni sirve para dirimir conflictos de esta naturaleza (STS de 14 de julio de 1992). El orden administrativo regula aspectos diferentes del civil, siendo ambos compatibles, de tal manera que la construcción de las obras aun cuando cuenten con licencia obtenida al amparo de las normas urbanísticas, pueden ser impedidas por los tribunales del orden civil a instancia de los titulares de un derecho, como el de propiedad, a los que eventualmente puedan afectar, como sucede en el presente caso (STS de 18 de julio de 1997).

CUARTO.

Las normas estatutarias no han sido impugnadas ni el régimen establecido amplía ni desborda las facultades de derecho de dominio mas allá de las limitaciones impuestas por la legislación administrativa, por lo que no puede hablarse con fundamento de la existencia de conflicto alguno entre el orden civil y el privado, sino de ámbitos distintos perfectamente conciliables, en cuya virtud ha sido posible a la comunidad establecer un conjunto de reglas de constitución y de ejercicio de los derechos en orden al destino y a unos usos razonables que se ajustan a las previsiones mínimas impuestas por la normativa administrativa y al mejor disfrute de los intereses generales, los cuales se verían afectados de llevarse a cabo la división de las parcelas y la posterior construcción extralimitada, en beneficio de uno de los comuneros y en perjuicio evidente de los demás. El hecho de que los demandados se hayan situado deliberadamente al margen de la Comunidad, actuado por mera vía de hecho, es lo que ha permitido a la Comunidad de Propietarios, con el planteamiento del proceso del que este recurso dimana, exigir su cumplimiento sin que con ello esté infringiendo el principio de buena fe, pues su conducta, al actuar de tal forma, lejos de contrariar unos estatutos que lo impiden, solo supone el ejercicio normal de un derecho con la lícita finalidad de poner término a una trasgresión jurídica».

La prolífica recensión de la sentencia es suficiente para exponer con claridad la exigibilidad del cumplimiento de las normas estatutarias de un conjunto inmobiliario con independencia de la licitud administrativa de los actos que realice el titular del bien privativo integrado en el complejo. La autorización administrativa siempre opera, como hemos destacado anteriormente, sin perjuicio del derecho de tercero, que puede ser perfectamente uno de los titulares del conjunto o la Comunidad de Propietarios del mismo. Evidentemente, solo estará legitimado para exigir el cumplimiento de la norma estatutaria quien ostente un derecho al respecto, pero, en tal caso, podría actuar incluso sin el consenso de la mayoría, en la medida en que la norma estatutaria estuviera en vigor.

RESUMEN

*COMPLEJO INMOBILIARIO,
PROPIEDAD HORIZONTAL,
ESTATUTO, LIMITACIÓN,
EDIFICACIÓN, LICENCIA,
DISCIPLINA URBANÍSTICA*

Comentario a la sentencia de la Sección 1.^a de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 28 de mayo de 2009.

ABSTRACT

*BUILDING COMPLEX,
HORIZONTAL PROPERTY,
STATUTE, LIMITATION,
BUILDING, PERMIT, MANDATORY
DEVELOPMENT GUIDELINES*

Commentary on the ruling handed down on 28 May 2009 by Section 1 of the Civil Division of the Supreme Court.