



DE WWW.PHCONSULTAS.COM

**¿PUEDE COBRARSE UN CANON MENSUAL POR UNA
COMUNIDAD AL TITULAR DE UN LOCAL POR PERMITIRLE UNA
OBRA PARA SALIDA DE HUMOS?**

Nos planteamos en las presentes líneas si es posible que una comunidad pueda cobrar un canon mensual al titular de un local por permitirle la instalación de una salida de humos, o abrir puertas o ventanas en su local comercial como compensación a esa autorización.

Es decir, si la comunidad puede cobrar por algo por lo que un comunero tiene derecho a instar de la junta de propietarios y que esta se pronuncie al respecto en base al art. 10.3 LPH que es el que disciplina tras la Ley 8/2013 que el quorum para realizar actuaciones en los inmuebles que puedan alterar el aspecto exterior o configuración es el de 3/5 a diferencia del quorum de unanimidad que antes de esta ley exigía el art.12 LPH.

Entendemos que las comunidades no pueden cobrar un canon mensual o de la periodicidad que fuera a un comunero por una medida a la que tiene derecho en principio y que este está supeditado a la autorización de la junta, por cuanto si la comunidad cobra un precio por una autorización ello podría configurarse como un arrendamiento de elementos comunes que tiene su propio

régimen en el art. 17.3. Pero la autorización para instalar extractores de humos o chimeneas, o puertas o ventanas en locales no supone un arrendamiento de elementos comunes, sino una autorización que está permitida por la vía del art.10.3 LPH.

Es decir, la comunidad no puede utilizar la vía del art.17.3 LPH para "arrendar" una autorización de elementos comunes, cuál sería la autorización para instalar los elementos precisos por fachada o interior para llevar a cabo esa instalación, ya que esta tiene su propio régimen en el art. 10.3 LPH y este no prevé en modo alguno el cobro de un canon por una autorización.

Con respecto a si este canon sería admisible en el caso de haberse pactado y firmado para conseguir esta autorización entendemos que esta firma y aceptación sería nula o anulable, habida cuenta que no se admite aquí la vía del principio de autonomía de la voluntad de las partes del art.1255 CC, sino la existencia de cláusulas abusivas en los contratos que ha sido reflejado en abundante jurisprudencia, no solo nacional, sino, también, del TJUE (STJUE 30-5-2013) al declarar inaplicables incluso de oficio por el juez aquellas cláusulas consideradas abusivas en los contratos en los que se aprecie el carácter abusivo de una cláusula, y aunque no pueda tratarse en estos casos de relación de consumidor y profesional sí que es cierto que cobrar un canon por una autorización que no está sometida a precio según el art.10.3 LPH debe considerarse abusiva y declararse su nulidad o anulabilidad, ya que las comunidades de propietarios sí que pueden cobrar precio pero por arrendamiento de elementos comunes, y previo

acuerdo de 3/5, pero no cabe cobrar precio en autorizaciones del art.10.3 LPH que es a la que nos estamos refiriendo en el tema de permitir instalar un extractor de humos o abrir puertas o ventanas, o instalar letreros en locales de negocio, más aún si en muchos casos los estatutos o la escritura de División horizontal legitima a los locales a realizar esas instalaciones sin precio alguno, ya que incluso aunque los estatutos recogieran que estas autorizaciones deben someterse a precio se tendría por no válida.

Por otro lado, la jurisprudencia del Tribunal supremo es sumamente permisiva en estos temas, ya que, por ejemplo, la de fecha 25 de abril de 2013 señala que: "Tratándose de locales comerciales la posibilidad de realización de obras debe ser más amplia, bien porque la finalidad comercial de los locales comporte la necesidad de presentar una configuración exterior adecuada a su carácter y a la necesidad de facilitar el conocimiento de su existencia y de publicitar y hacer atractiva su actividad para los clientes y dicha modificación debe considerarse implícita en la finalidad comercial de los locales. Esta Jurisprudencia pretende evitar que la aplicación rigurosa de la Ley de Propiedad Horizontal impida a los titulares y arrendatarios de locales de negocio explotar su empresa. Son precisamente las singulares características de los locales comerciales, en la práctica, las que determinan que el título constitutivo les reconozca a los propietarios la posibilidad de que efectúen obras que afectan a algunos elementos comunes, fijando como únicos límites a la citada autonomía de la voluntad, los recogidos en el artículo 7.1 de la Ley de

Propiedad Horizontal , esto es, que las obras en los locales genéricamente autorizadas en el Título no menoscaben o alteren la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración exterior o perjudique los derechos de otro propietario (SSTS 15 de noviembre de 2010 ; 17 de enero 2012).

Por último dice la Sala:

"Las obras están dirigidas a proporcionar al local los suministros que le son propios y necesarios, entre ellos la conexión a los elementos comunes de saneamiento, evacuación y demás instalaciones comunitarias, " pues como comunero el propietario del local tiene derecho a servirse de ellos, y por tanto está autorizado por la Ley de Propiedad Horizontal " , es decir, se trata de obras permitidas al propietario, dentro de su facultad de modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones y servicios con las limitaciones que contempla, que no han sido rebasadas. y " La puerta y huecos abiertos en la parte posterior del edificio es una puerta de servicio, prevista en el título constitutivo, siempre que no afecte a la estructura del inmueble, lo que no sucede este caso."

Con ello, se quiere introducir máxima flexibilidad y evitar el encorsetamiento con el que algunas comunidades tratan a los locales impidiéndoles llevar a cabo obras imprescindibles para su subsistencia."

Es decir, que lejos de permitir el Tribunal Supremo cobrar por ello, se admite un criterio flexible para que las juntas de propietarios permitan a los locales estas obras e instalaciones que son necesarias para el buen

funcionamiento de su actividad, con lo que existir cláusulas de precio en las autorizaciones de instalación de letreros, extractores de humos, chimeneas, autorización para abrir puertas o ventanas se tendrán por no puestas, ya que la LPH no autoriza este cobro, y solo se permite el acuerdo de junta al respecto por la vía del art.10.3 LPH y si son rechazadas estas autorizaciones incluso el comunero puede acudir a los tribunales para reclamar un derecho que le reconoce la LPH y con el criterio de flexibilidad del TS si no se prueba un perjuicio constatable a la comunidad.

WWW.PHCONSULTAS.COM