

La problemática de las 'cocinas negocio' en las comunidades de propietarios

- septiembre 7, 2021



legaltoday.com

Lucas Romero, Daniel

Recientemente han proliferado los negocios de tipo cooperativo entre empresas, lo cual supone un ahorro de inversión y de costes en el impulso y desarrollo de un negocio. Uno de estos tipos de negocios cooperativos son las mal denominadas “dark kitchens”, o “cocinas/restaurante fantasma”, creados como un modelo de negocio que se basa en la elaboración de alimentos exclusivamente para la venta a domicilio mediante un sistema compartido de espacios para cocinas. De esta forma, el restaurante bajo el formato de ecommerce se dedica sólo a preparar y enviar comida prescindiendo por completo de todos aquellos recursos que utilizan los restaurantes convencionales: mesas, sillas etc. Quedan configuradas como una empresa de mercado digital.

Y estos modelos de negocios vienen generando distintos problemas entre los vecinos, no solamente los relativos a la propia instalación, salida de humos, olores etc... sino también aquellos relativos a la propia actividad, como son los derivados de los ruidos y molestias desde primera hora de la mañana hasta altas horas de la noche. Nace con ello, a modo de debate, si una comunidad de propietarios puede prohibir la instalación de este tipo de negocios en un local. A priori, **las comunidades de vecinos están legitimadas para prohibir el desarrollo de una actividad económica concreta siempre y cuando exista un interés legítimo digno de protección.** Ahora bien, dicha facultad se circunscribe al estudio pormenorizado del caso concreto, y debe ser entendido como una **facultad limitativa del derecho de propiedad sujeta a los casos que afectan a actividades peligrosas o insalubres. Fuera de estos casos,** nuestra opinión, es que **el derecho dominical es prioritario.** Así, como define Ruth Navarro Costa (*“Análisis de los conflictos en las comunidades de vecinos. Aspectos jurídicos para mediadores”*). Publicado en la Revista Iberoamericana de Arbitraje y Mediación. Año 2007. Disponible en

<http://www.servilex.com.pe/arbitraje/file.php?idarticulo=70>), la propiedad se define de forma negativa; es decir, **el poder del dueño alcanza a todas aquellas facultades y posibilidades de utilización que la cosa ofrezca, en tanto que no estén prohibidas**. Así, el art. 348 del Código civil dispone: *“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes...”*. Estas limitaciones aparecen en normas de distintas procedencias y aportan a la propiedad privada los llamados “límites del dominio”. Los límites conforman y delimitan el dominio, ya por motivos de interés público (urbanismo, medio ambiente, cultura...) ya para conciliar los derechos de cada dueño con los de sus vecinos o convivientes. Estos límites no restringen, sino que configuran la propiedad: concretan hasta dónde alcanza en cada hipótesis el poder del dueño.

Es reiterada jurisprudencia la de nuestros tribunales, y en particular del Tribunal Supremo las que amparan el derecho de propiedad y comercial como criterio general siempre que no exista limitación expresa legal o normativa (estatutaria). Sentencia número 358/2018 de 15 de junio, del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil:

- ***“sobre las limitaciones o prohibiciones referidas a la atención del uso de un inmueble y su eficacia, existe un cuerpo de doctrina de esta sala que es prácticamente unánime: (i) El derecho a la propiedad privada constituye un derecho constitucionalmente reconocido (artículo 33 C.E.), concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. No obstante, en el ámbito de la propiedad horizontal, se***

considera posible y aceptable establecer limitaciones o prohibiciones a la propiedad, que atienden a la protección del interés general de la comunidad. Dentro de estas limitaciones se encuentra la prohibición de realizar determinadas actividades o el cambio de uso del inmueble, pero para su efectividad deben constar de manera expresa y, para poder tener eficacia frente a terceros, deben aparecer inscritas en el Registro de la Propiedad.”

- (...) *“El **derecho de cambio** no implica autorización de hacer obras en elementos comunes (STS 9 de octubre de 2009), pues en tal caso será preciso que lo conceda la Junta de Propietarios, a salvo lo que se prevea en los Estatutos o en el título constitutivo.”*

También las sentencias 30 de diciembre de 2010; 23 de febrero de 2006 y 20 de octubre de 2008 consideraron que *“la mera descripción del inmueble no supone una limitación del uso o de las facultades dominicales, sino que la eficacia de una prohibición de esta naturaleza exige de una estipulación clara y precisa que la establezca. Así lo reconocía la sentencia de 21 de diciembre de 1993. **Los copropietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso no 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.** Es por ello que la citada sentencia 728/2011, de 24 de octubre, afirma que: «Se reitera como doctrina jurisprudencial que las 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». (iii) La interpretación de las limitaciones, y ello es relevante para el recurso, debe ser siempre de carácter restrictivo, como cualquier menoscabo del derecho de propiedad, siendo*

contundente la jurisprudencia (SSTS de 6 de febrero de 1989, 7 de febrero de 1989, de 24 de julio de 1992, de 29 de febrero de 2000 y 21 de abril de 1997)."

En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de diciembre de 2008, sobre el derecho a la propiedad privada, consagrado en el artículo 33 de la Constitución Española en la que contempla que *"se puede privar al propietario de la utilidad económica de su finca ni de su voluntad de usar, gozar y disponer de ella (...) sin embargo los estatutos pueden contener cláusulas prohibitivas o limitativas de determinadas actividades en atención al interés general de la comunidad"*.

Las limitaciones dominicales deben ser expresas o legales. En este sentido la STS 123/2006, de 23 de febrero *"En el supuesto del debate, el título constitutivo no contiene prohibición de que los propietarios de los locales de la planta primera pudieran dedicar los mismos a otra actividad distinta de la originariamente expresada de forma general como de «oficinas» en la escritura pública de obra nueva y de constitución del edificio en régimen de propiedad horizontal, y el cambio de destino, para el establecimiento de un gimnasio, entraba de lleno en el ámbito de las facultades dominicales de los demandados, sin que suponga alteración del título constitutivo, ni requiera el consentimiento de los demás integrantes de la Comunidad, salvo si incide en alguna de las prohibidas («inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres»), lo que no ha sido demostrado en los autos.»* La STS de 4 de marzo de 2013 reitera la doctrina antes expuesta, y añade que *los propietarios no pueden verse privados de la utilización de su derecho a la propiedad como consideren más adecuado, a no ser que este uso esté legalmente prohibido. Es decir, que una disposición legal o la administración prohíba esa actividad, por lo que si el objeto social es correcto, se disponen de los permisos legales, no causa perjuicio a la comunidad*

y se adoptan medidas protectoras que eviten estos perjuicios no puede limitarse el objeto o destino del local.”

No obstante, el derecho es un instrumento impregnado de todo elemento social, político y cultural, económico y también de valores morales y de conducta en una sociedad determinada, sin obviar que la creación normativa es a la vez resultado de las luchas y logros sociopolíticos de clases, grupos y sectores sociales representados en el órgano supremo de poder y con los agentes sociales que lo aseguran (Diéquez Méndez, Y. “El derecho y su correlación con los cambios de la sociedad”. *Derecho y Cambio Social*. Por ello, las relaciones de vecindad y de los comuneros quedan sometidos a una regulación constante y actualizada así como a una interpretación adecuada a la realidad social del momento, lo que determinará, sin duda, que llegado el momento de plantear la discusión sobre si existe o no derecho al uso o a la explotación de un local para un fin concreto se deberá estudiar de forma particular por un abogado experto en arrendamientos urbanos que permita la defensa legal de los intereses en juego de una manera óptima y adecuada a las necesidades de cada caso.