

La evacuación de humos para locales comerciales

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 12 de febrero de 2018, lunes.

A la mayoría de los edificios se les plantea alguna vez la propuesta del propietario o inquilino para instalar una chimenea de evacuación de humos, como consecuencia de instalar un restaurante, bar, supermercado, etc., exigido para la licencia de apertura de estos establecimientos por el Ayuntamiento de la localidad.

Lo primero que tendremos que estudiar es el título constitutivo del edificio y los estatutos, ya que es habitual al hacer estos por el promotor/constructor se inscriban cláusulas favorecedoras para estos locales, y así ocurre cuando se hace constar que los locales podrán hacer estas instalaciones de chimeneas sin necesidad de la autorización de la comunidad de propietarios. Estas cláusulas son perfectamente válidas, y así se ha pronunciado la jurisprudencia.

La jurisprudencia se ha venido pronunciando al respecto que la instalación de una chimenea de extracción de humos a través de la fachada comunitaria, cuando además no existe estas cláusulas en el título o estatutos, requería el acuerdo tres quintas partes de los propietarios y cuotas de participación, además de constituir una servidumbre según el artículo 597 del Código Civil, que señala que para imponer un gravamen se necesita el consentimiento.

La última reforma de la Ley de Propiedad 8/2013, en su Artículo 10.3, dispone que “requerirán autorización administrativa, en todo caso, b) cuando así lo haya solicitado, previa aprobación por las tres quintas partes del total de los propietarios que, a su vez, representen las tres quintas partes de las cuotas de participación..... y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio, incluyendo el cerramiento de las terrazas....”

Algunas veces se consiguen las licencias municipales para la apertura de estos establecimientos, especialmente restaurantes, y hay alguna incidencia, especialmente en la jurisprudencia de la Audiencia de Murcia, en la que se pronuncia que al no haberle prohibido a un propietario la instalación del restaurante, la autorización para este establecimiento lleva inherente la instalación de la chimenea.

La mayoría de la jurisprudencia se pronunciaba a favor del acuerdo unánime de los propietarios, y desde la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, es necesario las tres quintas partes como requisito imprescindible para la instalación de la chimenea, pero es que además, las normas u Ordenanzas Municipales, en ningún caso pueden definir, ni delimitar los derechos privativos de los ciudadanos. Es decir, que las Ordenanzas Municipales, como es el

La evacuación de humos para locales comerciales

Escrito por Juan Manuel Moreno Escosa. 12 de febrero de 2018, lunes.

caso de Cartagena, exijan la chimenea a un restaurante, tres metros por encima del edificio, y como mínimo a 20 metros del edificio mas alto colindante, no condiciona la circunstancia de que en todo caso sea necesario el consentimiento de la junta de propietarios, pues no prevalecen estas normas administrativas sobre el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.

Tampoco puede considerarse esta instalación como un servicio de interés general, ya que esta instalación constituye un servicio en beneficio exclusivo de un propietario y no general, por lo tanto como antes se indica se requiere el acuerdo de los propietarios del edificio, aun cuando la instalación de la chimenea venga exigida por las Ordenanzas Municipales o cualquier otra norma de carácter sectorial. Por último aclarar que cuando existan normas comunitarias al respecto o autorización para la instalación de una chimenea por la fachada puede incumplir las Ordenanzas Municipales en cuanto a la distancia del tubo con las ventanas o balcones, y existiendo este inconveniente puede no autorizarse por el Ayuntamiento.