

EDJ 2009/307245

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 18-12-2009, nº 832/2009, rec. 1495/2004

Pte: Seijas Quintana, José Antonio

Comentada en "Transmisión a un tercero de un inmueble donde se llevó a cabo obra incontestada y actuación en estos casos de la Comunidad de Propietarios. Foro abierto"

Resumen

El TS declara no haber lugar al rec. de casación confirmando la sentencia impugnada que condenó a los demandados a realizar, a su costa y cargo, las obras necesarias para suprimir las tres chimeneas que habían sido instaladas por los ocupantes en el muro posterior del edificio litigioso, dejándolo en el mismo estado que se encontraba anteriormente, al ser responsables legalmente como propietarios del edificio frente a la comunidad de los actos de sus ocupantes.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal art.9.1

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Elementos comunes

Supuestos diversos

Muros y paredes

Elementos privativos

Obligaciones de los propietarios

Mantener sus instalaciones privativas en buen estado de conservación

Otras

PROCESO CIVIL

PRUEBA

Valoración de la prueba

Cuestiones generales

RECURSOS

Casación

Infracción de ley o jurisprudencia

Violación de la ley

Cuestiones generales

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

Propiedad Horizontal

Derechos y obligaciones de los copropietarios

Normativa aplicable

Respetar las instalaciones comunes

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Propietario

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Aplica art.9.1 de Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita art.579 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 9 junio 2010 (J2010/145105)

Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 16 septiembre 2011 (J2011/221646)

Citada en el mismo sentido por AAP Valencia de 25 febrero 2011 (J2011/56560)

Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 19 marzo 2012 (J2012/67486)

Bibliografía

Comentada en "Transmisión a un tercero de un inmueble donde se llevó a cabo obra incontestada y actuación en estos casos de la Comunidad de Propietarios. Foro abierto"

ROMAN GARCIA VARELA

FRANCISCO MARIN CASTAN

JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de diciembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Décimo Segunda de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio Menor Cuantía 583/1999, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Madrid por la representación procesal de Dª Adoracion y D. Marcial y de Ortopedia Salcedo S.L aquí representada por el Procurador Dª Esther Gómez García y por el Procurador D. Carlos Gómez Villaboa y Mandri.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora Dª Mercedes Blanco Fernández, en nombre y representación de D. José Daniel, que actúa en condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 núm. NUM000 de Madrid, interpuso demanda de juicio de Menor Cuantía, contra Adoracion, contra Marcial y contra la Compañía Mercantil denominada "Ortopedia Salcedo S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se condene a todos los codemandados a realizar, a su costas y cargo, las obras necesarias para suprimir las tres chimeneas que han sido instaladas en la fachada posterior del edificio en Madrid, PASEO000 núm. NUM000, con la pretensión de unirlas al motor o motores que se proyectan instalar en el local comercial núm. 2 de dicha finca, dejando su fachada posterior en el mismo estado que se encontraba anteriormente, y todo ello con expresa imposición de costas, debiendo declarar a los codemandados incurso en temeridad.

2.- La Procuradora Dª Paloma Cebrian Palacios, en nombre y representación de la Mercantil Clínica de Ortopedia Salcedo S.L, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que estimando la presente declare haber lugar a la excepción de falta de legitimación pasiva planteada, absolviendo en cualquier caso a mi representada de la demanda contra ella interpuesta, con expresa imposición de las costas a la parte demandante.

La Procuradora Dª Esther Gómez García, en nombre y representación de Dª Adoracion y D. Marcial, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que, con estimación de los antecedentes y fundamentos de contenidos en este escrito, se declare no haber lugar a lo pretendido de contrario en cuanto suponga responsabilidad de ninguna especie de los codemandados hermanos Sres. Adoracion Marcial, absolviendolos de los pedimentos del escrito de inicio de este procedimiento, con imposición de las costas causadas al demandante.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Madrid, dictó sentencia con fecha siete de junio de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando la demanda promovida por la Procuradora Dª Mercedes Blanco Fernández, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios del PASEO000 N NUM000 contra Dª Adoracion, D. Marcial y Ortopedia Salcedo S.L., debo condenar y condeno a los demandados a realizar, a su costa y cargo, las obras necesarias para suprimir las tres

chimeneas que han sido instaladas en el muro posterior del edificio del PASEO000 núm NUM000 de Madrid, dejándolo en el mismo estado que se encontraba anteriormente, con imposición de costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de D^a Adoracion, D. Marcial y Ortopedia Salcedo S.L., la Sección Decimo-Segunda Ter de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 23 de febrero de 2004, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto tanto por Clínica de Ortopedia Salcedo S.L. como por D^a Adoracion y D. Marcial, en su representación procesal contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Madrid en fecha 7-06.2000, en autos de menor cuantía núm. 583/99 de los que dimana el presente rollo, debemos confirmarla y la confirmamos imponiendo las costas causadas en esta alzada por el recurso de apelación formulado por Clínica de Ortopedia Salcedo S.L, a esta Mercantil, imponiéndose a D^a Adoracion y a D. Marcial las causadas por su recurso.

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de D^a Adoracion y D. Marcial con apoyo en los siguientes MOTIVOS:UNICO.- Infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Se cita como infringido el artículo 9.1 g) (antes 9, 6º), de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 .

2.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación la representación procesal de Ortopedia Salcedo S.L. con apoyo en los siguientes MOTIVOS:PRIMERO.- Al amparo del número 469 apartado 1.2º por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia por infracción de lo establecido en el artículo 218 de la LEC. EDL 2000/77463 SEGUNDO.- Infracción del apartado 1.3 del artículo 469 de la LEC EDL 2000/77463 en relación con el artículo 217 de la misma Ley en relación con el artículo 217 de la misma Ley en relación con el artículo 319 de la misma Ley. TERCERO.- Al amparo de cuanto dispone el artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 en relación a la interpretación dada al artículo 579 del Código Civil EDL 1889/1 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 11 de marzo de 2008, se acordó:

1º) Admitir el Recurso de Casación interpuesto por la representación procesal de D^a Adoracion y D. Marcial contra la sentencia dictada en fecha 23 de febrero de 2004 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12º) en el rollo de apelación 138/03, dimanante de los autos de juicio ordinario núm. 583/2001 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Madrid.

2º) No admitir el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de la entidad Ortopedias Salcedo S.L contra la sentencia dictada con fecha 23 de febrero de 2004 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12º), en el rollo de apelación 138/03, dimanante de los autos de juicio ordinario núm. 583/2001 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Madrid.

Dese traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 2 de diciembre del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. José Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- A través de un único motivo de casación, la parte recurrente denuncia la infracción del artículo 9.1 g) de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, en la redacción que a dicho artículo dio la Ley 8/1999. Sostiene quien recurre que antes de la reforma cabía entender que los propietarios de pisos, locales u otras divisiones de una finca constituida en régimen de Propiedad Horizontal respondían de los actos de quienes ocupaban su propiedad, pero que tras la reforma no es posible mantener otra cosa que no sea que la ley reenvía dicha cuestión a las reglas generales de responsabilidad, deduciendo tal conclusión de los términos de la norma que ha pasado de establecer una responsabilidad del propietario "por las infracciones cometidas por el que ocupe su piso", a una responsabilidad ante los demás titulares por las infracciones cometidas y los daños causados", consecuencia de lo cual no debería responder de la construcción de tres chimeneas instaladas en el muro posterior del edificio, en régimen de propiedad horizontal, situado en el PASEO000 núm. NUM000 de Madrid, y del consiguiente derribo a que le condena la sentencia. Se desestima.

Las obligaciones contenidas en el artículo 9 van dirigidas a los propietarios en general de viviendas y locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal y lo que determina la responsabilidad establecida en el apartado 1 g) no es más que una reafirmación de los restantes apartados del artículo, incluido el apartado 1 a), de respetar con la diligencia debida las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, y de responder frente al resto de los titulares de las "infracciones cometidas y de los daños causados". Se trata de una obligación general que se impone única y exclusivamente al propietario. Pretender extraer de la reforma un cambio sustancial del régimen normativo anterior, supone desconocer el contenido y el alcance de la misma. Eliminar de la norma la referencia al ocupante de la vivienda o local supone adaptarla a su contenido teniendo en cuenta que el artículo se refiere a las obligaciones de cada propietario y no de terceros que pudieran ocupar el piso a quienes no alcanza la responsabilidad por hechos contemplados en la misma, salvo en sus relaciones con el titular, de tal forma que las consecuencias de los actos de los inquilinos u ocupantes pueden hacerse repercutir en los dueños en virtud del carácter real o "propter rem", que tienen todas las obligaciones del artículo 9 de la Ley, y no en el infractor. Supone, por tanto, que el sujeto responsable frente a la Comunidad del cumplimiento de las obligaciones que establece el artículo 9 será siempre el dueño del piso o local, por más que la relación jurídico procesal pueda integrarse con el autor material de las obras, por ser a aquel y no a este a quien corresponde realizar las obras de reposición, si el infractor no lo hace o deja de ocupar el piso o local, respondiendo a la exigencia de traer al proceso a todos

los interesados en la relación jurídica litigiosa con el fin de evitar, por un lado, que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias.

SEGUNDO.- En materia de costas procesales, se imponen a la recurrente de las de este recurso de casación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLO

Declarar no haber lugar al recurso de casación formulado por la Procuradora D^a Esther Gómez García, en la representación que acredita de D^a Adoracion y D. Marcial, contra la sentencia dictada por la Sección Doce de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 23 de febrero de 2004, con expresa condena a la recurrente de las costas causadas.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Roman Garcia Varela.- Francisco Marin Castan.- José Antonio Seijas Quintana.-Firmado y Rubricado.- Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012009100804