

## EDJ 2010/14196

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 17-2-2010, nº 18/2010, rec. 1958/2005

Pte: García Varela, Román

Establece criterio doctrinal

### Resumen

*Estima el TS el recurso de casación dirigido contra la sentencia que revocó parcialmente la de instancia y ratificó la licitud de las obras -la instalación de un centro nodal de recepción y redistribución de sus productos mediante cable de fibra óptica, instada por el propietario de una plaza de garaje- por no afectar ni perjudicar a los derechos de la comunidad y de los propietarios, y consideró que la conducta de aquélla al pedir la eliminación de las obras tenía carácter de abusiva. Señala el Tribunal que el propietario de una plaza de garaje carece de facultades para hacer obras fuera de su superficie interna. Declara la Sala como doctrina jurisprudencial que dentro de lo que se denomina "estructura" del inmueble, se incluye todo lo que forma parte de la armadura de fábrica de la edificación, como los forjados, y la posibilidad de que cualquier propietario pueda verificar modificaciones en ella es contraria a la LPH, así como al principio básico de la copropiedad, por lo que se requiere la autorización unánime de la junta de propietarios.*

### NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

art.3 , art.7.1 , art.9 , art.11 , art.12 , art.17

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.396

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	4
FALLO .....	6

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

#### ABUSO DE DERECHO

##### EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Posiciones abusivas en general

En relación con los elementos comunes en particular

#### DERECHO DE PROPIEDAD

##### PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Adopción de acuerdos

Acuerdos que precisan unanimidad

Elementos comunes

Daños y alteraciones

Consentimiento de la alteración

Necesidad de unanimidad

### FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Propietario

Procedimiento:Recurso de casación

#### Legislación

Aplica art.3, art.7.1, art.9, art.11, art.12, art.17 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.396 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.2, art.217, art.376, art.398.2, art.477.2, art.487.3 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

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

## Jurisprudencia

- Resuelve el recurso interpuesto contra SAP Barcelona de 25 octubre 2004 (J2004/174973)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 15 noviembre 2010 (J2010/298176)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 22 diciembre 2010 (J2010/314025)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 14 febrero 2011 (J2011/10603)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 18 mayo 2011 (J2011/118325)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 1 junio 2011 (J2011/130882)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 31 mayo 2011 (J2011/132712)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 20 junio 2011 (J2011/146906)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 29 julio 2011 (J2011/217208)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 17 marzo 2011 (J2011/25767)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 17 noviembre 2011 (J2011/283554)
- Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Modificación por STS Sala 1ª de 24 octubre 2011 (J2011/286978)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 23 abril 2012 (J2012/134114)
- Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 30 mayo 2012 (J2012/144958)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 28 septiembre 2012 (J2012/222473)
- Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 24 enero 2012 (J2012/50830)
- Citada en el mismo sentido por SAP León de 3 abril 2012 (J2012/61654)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 16 marzo 2012 (J2012/63353)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 13 marzo 2012 (J2012/67311)
- Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 17 enero 2012 (J2012/6927)
- Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 22 marzo 2012 (J2012/81942)
- Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 27 marzo 2012 (J2012/84761)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 13 septiembre 2002 (J2002/35898)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 7 octubre 1999 (J1999/32566)
- Cita en el mismo sentido sobre ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular STS Sala 1ª de 24 enero 1996 (J1996/264)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 20 abril 1994 (J1994/10897)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 21 diciembre 1993 (J1993/11769)
- Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 20 diciembre 1989 (J1989/11532)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 17 junio 1988 (J1988/5241)
- Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad STS Sala 1ª de 4 marzo 1985 (J1985/7201)

En la Villa de Madrid, a diecisiete de febrero de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por la "Comunidad de Propietarios del Garaje sito en la calle000, núm. 000 de Badalona", representada ante esta Sala por el Procurador D. Jorge Deleito García, contra la sentencia dictada, con fecha 25 de octubre de 2004, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Primera, en el rollo de apelación núm. 666/2003 EDJ 2004/174973, dimanante de los autos seguidos con el número 362/2001 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Badalona (antes mixto núm. 8).

Ha sido parte recurrida "Esto es ONO, S.A.U." (antes "Auna Telecomunicaciones, S.A., Sociedad Unipersonal", anteriormente "Cable i Televisió de Catalunya, S.A." -"Menta"-), representada ante esta Sala por el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora Dª Montserrat Salgado Lafont, en nombre y representación de "Comunidad de Propietarios Garaje calle000, núm. 000, de Badalona", promovió demanda de juicio ordinario contra "Cable i Televisió de Catalunya, S.A." ("Menta"), turnada al Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Badalona, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado:

"(...) Dictar en su día sentencia por la que se declare la ilegitimidad de las obras descritas en esta demanda, llevadas a cabo por dicha empresa en el garaje que aquí nos ocupa, condenándola a eliminar todas las instalaciones efectuadas reponiendo todos los elementos del garaje a la situación constructiva y estética en que se encontraban con anterioridad a la ejecución de dichas obras en la medida en que ello sea posible, así como, en caso de estimarse procedente por el Juzgador, a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a la Comunidad de Propietarios, en la cuantía que se estime adecuada a tal fin, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador D. Isidro Marín Navarro, en nombre y representación de "Cable i Televisió de Catalunya, S.A.U." ("Menta"), se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado:

"(...) Dicte sentencia desestimando íntegramente los pedimentos de la actora y se absuelva a mi mandante con expresa imposición de costas a la parte actora".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Badalona (antes mixto núm. 8) dictó sentencia, en fecha 10 de enero de 2003, cuya parte dispositiva dice literalmente:

"Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Montserrat Salgado Lafont, en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios Garaje calle000 núm. 000 de Badalona", frente a "Cable y Televisió de Catalunya, S.A." ("Menta"), representado por el Procurador de los Tribunales Isidro Martín Navarro, debo absolver y absuelvo a la parte demandada de los pedimentos contra ellos formulados imponiendo a la parte actora el pago de las costas ocasionadas en este proceso".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 25 de octubre de 2004 EDJ 2004/174973 , cuyo fallo se transcribe textualmente:

"1.- Estimamos en parte el recurso de apelación y revocamos totalmente la sentencia de instancia.

2.- Estimamos en parte la demanda y condenamos a "Cable i Televisió de Catalunya, S.A." ("Menta"), hoy (por absorción)"Auna Telecomunicaciones, S.A." a pagar a la "Comunidad de Propietarios del Garaje de calle000 núm. 000 de Badalona" la cantidad de 387,50 euros, desestimando la demanda en todo lo demás. 3.- No hacemos pronunciamiento sobre costas en ninguna de las instancias".

SEGUNDO.- 1º.- La representación procesal de la "Comunidad de Propietarios del Garaje sito en la calle000, núm. 000 de Badalona", presentó, con fecha 9 de septiembre de 2005, escrito de interposición de recurso de casación contra la sentencia dictada, con fecha 25 de octubre de 2004, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Primera, en el rollo de apelación núm. 666/2003 EDJ 2004/174973 , dimanante de los autos seguidos con el número 362/2001 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Badalona.

2º.- Motivos del recurso de casación. Con base en el ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . Por infracción de los artículos 3, 7.1, 9, 11 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , así como de la doctrina contenida, entre otras, en SSTs de 13 de septiembre de 2002, 7 de octubre de 1999, 20 de abril de 1994, 17 de junio de 1988, 24 de enero de 1996 y 4 de marzo de 1985, y, terminó suplicando a la Sala:

"(...) Se dicte por dicho Tribunal, previos los trámites oportunos, sentencia por la que se case y anule la recurrida, estimando las pretensiones de esta parte de conformidad con el suplico de la demanda inicial y con arreglo a los motivos expresados en el presente recurso, con expresa imposición de las costas de primera y segunda instancia y del presente recurso a la compañía demandada".

3º.- Mediante providencia de 14 de septiembre siguiente la Audiencia tuvo por interpuesto el recurso y acordó elevar las actuaciones al Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes litigantes que se verificó el día 19 de septiembre siguiente.

4º.- Recibidas las actuaciones y formado el oportuno rollo, se han personado el Procurador D. Jorge Deleito García, en nombre y representación de "Comunidad de Propietarios del Garaje sito en la calle000, núm. 000 de Badalona", y el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en nombre y representación de la entidad "Auna Telecomunicaciones, S.A., Sociedad Unipersonal", como recurrente y recurrida respectivamente".

5º.- La Sala dictó auto de fecha 27 de mayo de 2008, cuya parte dispositiva dice literalmente:

"1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la "Comunidad de Propietarios del Garaje sito en la calle000, núm. 000 de Badalona" presentó con fecha 9 de septiembre de 2005, escrito de interposición de recurso de casación (sic) contra la sentencia dictada, con fecha 25 de octubre de 2004, por la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo de apelación 666/2003 EDJ 2004/174973 , dimanante de los autos 362/2001 del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Badalona.

2.- Entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de veinte días, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en Secretaría".

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en nombre y representación de "Esto es ONO, S.A.U.", formuló, en fecha 20 de noviembre de 2008, escrito de oposición al recurso de casación interpuesto de contrario, suplicando a la Sala:

"(...) Y tras los trámites preceptivos, se confirme íntegramente los pronunciamientos contenidos en la sentencia recurrida imponiendo a la parte contraria las costas derivadas del presente recurso de casación".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 20 de enero de 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Román García Varela,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La "Comunidad de Propietarios del Garaje de la calle 000 número núm. 000 de Badalona" demandó por los trámites del juicio ordinario a la entidad "Cable i Televisió de Catalunya, S.A." (conocida como "Menta", y, en la actualidad, integrada en "Esto es ONO, S.A.U."), toda vez que la instalación de un centro nodal de recepción y redistribución de sus productos mediante cable de fibra óptica se ha realizado por la demandada en elementos comunes sin contar con la preceptiva autorización de la propia Comunidad, y ha vulnerado no sólo los artículos 7, 9 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, sino también las normas estatutarias, con la solicitud de la declaración de la ilegitimidad de las obras descritas en la demanda y la condena a la litigante pasiva de eliminar todas las instalaciones efectuadas para reponer los elementos del garaje a la situación constructiva y estética en que se encontraban con anterioridad a su ejecución y, asimismo, a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados a actora en la cuantía que se estime adecuada a tal fin; a lo que la demandada se opuso con la manifestación de que el inicio de las obras fue comunicado a la Comunidad durante los plazos reglamentarios, y la indicación de que no afectaban a la estructura del edificio, ni a la configuración y la estética del inmueble, amén de que la instalación fue realizada en su propia plaza de aparcamiento, sin la existencia de ningún daño directo a la demandante.

El Juzgado rechazó la demanda al entender que las obras ejecutadas no afectaban a la estructura y resistencia del edificio, y eran necesarias para el desarrollo del negocio de la entidad demandada, las cuales contaban con la licencia del Ayuntamiento y respetaban la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 y los Estatutos de la Comunidad; y su sentencia fue revocada parcialmente en grado de apelación por la de la Audiencia, que ha ratificado la licitud de las obras por no afectar ni perjudicar a los derechos de la Comunidad y de los propietarios, y consideró que la conducta de aquélla al pedir la eliminación de las obras tenía carácter de abusiva, pues se realizaron sin la necesaria autorización de la Junta de Propietarios y condenó a la demandada al pago de los gastos ocasionados para que la Comunidad pudiera constatar el alcance real de la obra.

La demandante ha interpuesto recurso de casación por interés casacional, con cobertura en el artículo 477.2 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, por oposición de la sentencia de segunda instancia a la doctrina del Tribunal Supremo, de donde se deriva que el hecho de que las obras no causen daño o no alteren la seguridad o estructura del edificio no las legitima si no han sido autorizadas por la Comunidad, y aduce que no puede tacharse de abusiva la actitud de ésta cuando ha ejercitado un derecho que la Ley le confiere y, en definitiva, que la permisividad de tales obras no está condicionada a que no se perjudique a la Comunidad o a los copropietarios (SSTS de 13 de septiembre de 2002 EDJ 2002/35898, 7 de octubre de 1999 EDJ 1999/32566, 20 de abril de 1994 EDJ 1994/10897, 17 de junio de 1988 EDJ 1988/5241, 24 de enero de 1996 EDJ 1996/264 y 4 de marzo de 1985 EDJ 1985/7201).

SEGUNDO.- El motivo del recurso acusa la infracción de los artículos 3, 7.1, 9, 11 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, y alega interés casacional por oposición de la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, con cita de las SSTS de 13 de septiembre de 2002 EDJ 2002/35898, 7 de octubre de 1999 EDJ 1999/32566, 20 de abril de 1994 EDJ 1994/10897, 17 de junio de 1988 EDJ 1988/5241, 24 de enero de 1996 EDJ 1996/264 y 4 de marzo de 1985 EDJ 1985/7201, de las que se deriva que el hecho de que las obras no causen perjuicio o no alteren la seguridad o estructura del edificio no las legitima si no han sido autorizadas por la Comunidad, y aduce que no puede tacharse de abusiva la actitud de ésta por ejercitar un derecho que la Ley le confiere.

El motivo se estima.

La sentencia recurrida, en su fundamento de derecho primero, ha declarado lo siguiente: "Una plaza de aparcamiento es, por su propia definición, un espacio destinado al estacionamiento de vehículos (con o sin motor), remolques y similares. El uso de su vuelo es, ciertamente, privativo y, aunque sea poco usual, debe admitirse su posible utilización para otros fines (conjuntamente con el uso de aparcamiento, pero no exclusivamente para otros usos distintos), ya sea usando el espacio situado sobre el techo del vehículo (así, lo que se sitúe o almacene sobre una baca) ya con soporte en el suelo, en el techo o en las paredes (acaso bicicletas o triciclos).

El fundamento de esta interpretación hay que encontrarlo en que las limitaciones de las facultades dominicales, también en el régimen de propiedad horizontal, no pueden presumirse ni interpretarse de manera extensiva, lo que se puede aplicar no sólo a las divisiones internas de un local sino también a la comunicación entre locales o pisos contiguos cuando no se afecte la seguridad del edificio (SSTS de 7 febrero -y 20 diciembre de 1989 EDJ 1989/11532 - y 21 diciembre de 1993 EDJ 1993/11769 -). Por tanto, dichos usos compartidos deben permitirse mientras no impliquen una actividad prohibida en los Estatutos o molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita".

Y en su fundamento de derecho segundo, punto 1º, ha manifestado lo que se dice a continuación:

"Las obras realizadas por el demandado sobre elementos comunes son tres:

a) La realización de veinte perforaciones en los muros para el pasaje de cable corrugado.

La realidad de los huecos abiertos en las paredes y en el techo, para nuevas conducciones de cable de fibra óptica (como se admite en la carta de 9 de agosto de 1999, f. 93), es innegable. Se aprecian en las fotos del techo las bovedillas rotas, la presencia de agujeros y la inexistencia de acabados (fotos obrantes a los f. 26, 27 y 33), sin material de relleno en el momento inicial de la obra, como confirma la pericial del Sr. Narciso, en el acto del juicio. Los agujeros son de 150 mm. para tubos de 125 mm. y hasta un total de veinte y afectan sin duda los elementos comunes de la comunidad (paredes, techo, vuelo). Estas afectaciones no implican servidumbre alguna y sólo pueden tolerarse en virtud de su funcionalidad y servicio para la demandada sin menoscabo de los derechos de la comunidad.

Por otra parte, aunque consta que la comunidad sufrió un desparramamiento de agua (fotografías, f. 40 a 42), afectando incluso a la planta segunda, no ha probado la parte actora que la causa se encuentre en estas aperturas ni que los huecos hayan abierto una vía de acceso de agua desde las arquetas de la calle (el perito D. Narciso muestra dudas en juicio y en su informe -f. 29-, informe que es previo a la instalación de la protección metálica que se ha colocado sobre los tubos, afirmando el Sr. José Francisco en juicio y en su informe -f. 118- que la entrada de los tubos al cajón está perfectamente sellada con hormigón. Es decir, es cierto que existen dudas sobre si las perforaciones afectan a la estanqueidad pero frente a ellas D. José Francisco justifica un correcto sellado con hormigón y una absoluta impermeabilidad. No ha probado la comunidad actora que las inundaciones se deban a estas obras (artículo 217 LEC EDL 2000/77463 ).

b) La reducción en unos tres metros del tubo de extracción de aire (fotografías, f. 32 y 34).

En una finca que alberga 349 plazas de aparcamiento distribuidas en dos plantas, cabe deducir racionalmente (artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 ) que el seccionado de unos tres metros de un tubo extractor de aire de la primera planta no supone una alteración significativa de la funcionalidad del aparato ni un perjuicio para la comunidad o para algún otro comunero.

c) La instalación de dos cables que atraviesan las plantas del garaje hasta sendas tomas de tierra.

Esta instalación parece que no debe causar daño ni perjuicios a la comunidad ni a los copropietarios. Sin nacer de su uso derecho alguno de servidumbre y reiterando su carácter de temporalidad y funcionalidad, hay que concluir que, hoy por hoy, el uso del espacio comunitario para su instalación (vuelo bajante y subsuelo de la finca) al tiempo que permite a la demandada el ejercicio de su actividad, no perjudica la estabilidad de los elementos comunes o su utilización por el resto de copropietarios ni afecta los derechos de la comunidad.

En definitiva, se ha demostrado por las pruebas periciales que las obras no afectan a la seguridad y estabilidad del edificio y debe asumir la actora la carga de no haber probado, con el material probatorio obrante en autos, que perjudiquen a algún otro comunero o a la comunidad. No se ha probado que estas obras sean perjudiciales, en el bien entendido de que si algún perjuicio con respecto a la comunidad o a alguno de sus miembros (por la humedad, el aire, la oxidación u otra causa) apareciera y se probara en el futuro (con carácter sobrevenido), ello podría justificar una acción de cesación, pues el demandado debe asegurar en todo momento la inocuidad del cableado y de la creación de las tomas de tierra en el suelo de la planta segunda del garaje y la eficacia del sistema de extracción de humos. En tal caso podría existir responsabilidad de la demandada con la eventual retirada de la autorización de uso".

La Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ha prohibido cualquier obra, alteración o modificación de elementos comunes, es decir, de aquellos no privativos, los cuales se determinan en el artículo 396 del Código Civil EDL 1889/1 , a los que corresponde añadir otros, no citados en dicho precepto, dentro de las características de cada Comunidad, que pueden afectar, según la doctrina jurisprudencial, pero dentro de singulares requisitos, entre otros, a los accesos, la colocación de aparatos de aire acondicionado o la instalación de antenas de radioaficionados.

Como principio, es válida la afirmación de que nadie puede hacer obras fuera de su superficie interna, ni modificar servicios generales, aunque estén dentro de su propiedad privada, sin la autorización unánime de la Junta de Propietarios.

Dentro de lo que se denomina "estructura" del inmueble se incluye todo lo que forma parte de la armadura de fábrica del edificio, como los forjados; la posibilidad de que cualquier propietario pueda verificar modificaciones en ella es contraria no sólo a la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (artículos 7.1 y 12), sino también al principio básico de la copropiedad, pues si hay algo que realmente ostenta la consideración de común es la estructura de la finca.

En el supuesto debatido, amén de los hechos probados precisados en la sentencia de la Audiencia, obra en las actuaciones como datos acreditados por la del Juzgado, no desvirtuados en segunda instancia, que en el techo del aparcamiento propiedad de "Menta", situada en el sótano primero bajo en el chafalán de la calle Lleflá con la calle000, se han colocado dos cajones metálicos colgados; del interior de los mismos salen ocho tubos del muro pantalla de la calle000, en el primer cajón y otros tubos del muro pantalla de la calle Lleflá en el segundo cajón; dichos tubos son de polietileno corrugado de doble pared de 125/104 del muro pantalla a través de un pasamuros de acero; los tubos mencionados anteriormente acceden a la planta superior a través de los elementos aligerados del forjado en 2 grupos de 8 tubos (1 grupo de 8 por cada cajón).

La Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 establece la prohibición de llevar a cabo cualquier obra, que suponga la alteración o modificación de elementos comunes, es decir, todos los que no son privados, para cuya determinación sirve de orientación el artículo 396 del Código Civil EDL 1889/1 , a los que cabe añadir otros que puedan existir, aun no citados en dicho precepto, dentro de las características de cada Comunidad.

Según principio general, es válida la regla de que nadie puede efectuar obras fuera de su superficie interna, ni modificar servicios generales, aunque estén dentro de la superficie de su propiedad, sin la autorización unánime de la Junta de Propietarios.

Obviamente, no puede calificarse de abusiva la actuación de la demandante, que ha planteado la demanda en defensa de los derechos que le confiere la Ley en relación con las obras objeto del litigio.

TERCERO.- Como consecuencia de lo hasta aquí razonado, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , debe casarse la resolución recurrida respecto a la cuestión de interés casacional, para resolver

sobre el caso y declarar lo que corresponda, todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de este recurso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Procede manifestar que el propietario de una plaza de garaje carece de facultades para hacer obras fuera de su superficie interna; en el caso, entre otras infracciones detalladas en esta sentencia, obra acreditado en las actuaciones que en el techo de la plaza de garaje de la propiedad de "MENTA" se han colocado tubos que acceden a la planta superior a través de elementos del forjado, lo que contraviene la doctrina jurisprudencial de esta Sala, relativa a que para ello era preciso la autorización unánime de la Junta de Propietarios.

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

## FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la "Comunidad de Propietarios del Garaje de la calle000 número núm. 000 de Badalona" contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha de veinticinco de octubre de dos mil cuatro EDJ 2004/174973 .

Además, acordamos:

1º.- La casación de la sentencia recurrida.

2º.- La declaración como doctrina jurisprudencial de que, dentro de lo que se denomina "estructura" del inmueble, se incluye todo lo que forma parte de la armadura de fábrica de la edificación, como los forjados, y la posibilidad de que cualquier propietario pueda verificar modificaciones en ella es contraria a la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (artículos 7.1 y 12), y también al principio básico de la copropiedad, por lo que requiere la autorización unánime de la Junta de Propietarios.

3º.- La revocación de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Badalona en fecha de diez de enero de dos mil tres.

4º.- La integra estimación de la demanda formulada por la Procuradora Dª Montserrat Salgado Lafont, en nombre y representación de la "Comunidad de Propietarios del Garaje de la calle000 número núm. 000 de Badalona", con el pronunciamiento de la ilegitimidad de las obras descritas en la demanda y la condena a la parte demandada a eliminar todas las instalaciones efectuadas, y la reposición de los elementos del garaje a la situación constructiva y estética en que se encontraban con anterioridad a su ejecución, así como a la indemnización de los daños y perjuicios causados a la actora, que se determinarán, tras el correspondiente dictamen pericial, en fase de ejecución de sentencia.

5º.- Condenamos a la parte demandada a abono de las costas ocasionadas en primera instancia, sin hacer especial pronunciamiento de las causadas en este recurso de casación y en la apelación.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo 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. Juan Antonio Xiol Rios.- Román García Varela.- Francisco Marin Castan.- José Antonio Seijas Quintana.- Encarnación Roca Trias.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Román García Varela, 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: 28079110012010100092