

EDJ 2010/206775

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 30-9-2010, nº 537/2010, rec. 1902/2006
Pte: Seijas Quintana, José Antonio

Resumen

El TS desestima el recurso de casación interpuesto por la demandada y demandante reconvenional -una comunidad de propietarios- contra la sentencia de la AP que desestimaba la demanda reconvenional y estimaba el recurso de apelación de la demandante, condenando a la demandada a declarar el derecho al uso de los elementos comunes y a indemnizarla por varios conceptos. Para el Tribunal, la existencia de normas imperativas, como las que exigen que las obras que impliquen alteraciones de elementos comunes del inmueble, y variación de coeficientes de participación, no puedan llevarse a cabo sin disponer de la previa autorización de la comunidad de propietarios, no impide que tal doctrina se atempere cuando esta autorización y la afectación de elementos comunes se lleva a cabo por titulares de locales comerciales ubicados en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, ya que en estos casos, las obras realizadas no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario. Debe matizarse, no obstante, que, en el caso enjuiciado, el destino de los elementos segregados es vivienda, sin embargo, del mismo modo que la Audiencia, concluye el Tribunal que las obras realizadas en ningún caso afectan a la seguridad o estabilidad del edificio, y tampoco se puede pretender que supongan una alteración de elementos comunes por el hecho de que se hayan abierto los accesos por las nuevas viviendas con un cambio en los pasillos comunitarios.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.5 , art.7 , art.8 , art.11
RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.3 , art.396.1

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	4
FUNDAMENTOS DE DERECHO	5
FALLO	7

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

APLICACIÓN DE LAS NORMAS JURÍDICAS
INTERPRETACIÓN

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Normativa reguladora

En general: normativa legal

Carácter imperativo

Prelación de normas

Elementos comunes

Daños y alteraciones

En general

FUENTES DEL DERECHO

JURISPRUDENCIA

Del Tribunal Supremo

Menor de las Audiencias

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Propietario; Desfavorable a: Comunidad de propietarios

Procedimiento:Recurso de casación

[Legislación](#)

Aplica art.5, art.7, art.8, art.11 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
Aplica art.3, art.396.1 de RD de 24 julio 1889. Código Civil
Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC
Cita Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal
Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Jurisprudencia

Resuelve el recurso interpuesto contra SAP Lleida de 21 junio 2006 (J2006/332948)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad por STS Sala 1ª de 15 noviembre 2010 (J2010/298176)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos por STS Sala 1ª de 22 diciembre 2010 (J2010/314025)

Citada 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 - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular por STS Sala 1ª de 14 febrero 2011 (J2011/10603)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad por STS Sala 1ª de 18 mayo 2011 (J2011/118325)

Citada 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 - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por STS Sala 1ª de 1 junio 2011 (J2011/130882)

Citada en el mismo sentido sobre ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo por SAP Madrid de 12 mayo 2011 (J2011/132648)

Citada 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 - Elementos comunes - Uso y acceso, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Madrid de 31 mayo 2011 (J2011/132712)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Gastos que incluye, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo por STSJ Cataluña de 23 mayo 2011 (J2011/153609)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Otras obligaciones de los copropietarios por SAP Madrid de 29 julio 2011 (J2011/217208)

Citada en el mismo sentido sobre FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos por SAP Madrid de 22 septiembre 2011 (J2011/256442)

Citada en el mismo sentido por SAP Segovia de 30 septiembre 2011 (J2011/260363)

Citada en el mismo sentido sobre FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Estatutos de la comunidad - En general por SAP A Coruña de 30 mayo 2012 (J2012/144958)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Muros y paredes, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos privativos - Modificación por SAP Castellón de 15 junio 2012 (J2012/202196)

Citada 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 - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por STS Sala 1ª de 28 septiembre 2012 (J2012/222473)

Citada en el mismo sentido sobre FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Madrid de 4 octubre 2012 (J2012/246523)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Madrid de 14 diciembre 2012 (J2012/313061)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, 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 - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP Madrid de 19 diciembre 2012 (J2012/320389)

Citada en el mismo sentido sobre ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular por SAP Madrid de 27 diciembre 2012 (J2012/320391)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Alicante de 30 noviembre 2012 (J2012/323245)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Cádiz de 24 enero 2012 (J2012/50830)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Necesidad de unanimidad, FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada, ABUSO DE DERECHO - EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL - En relación con los elementos comunes en particular por SAP Madrid de 16 marzo 2012 (J2012/63353)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - Consentimiento de la alteración - Por mayoría, FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Supuestos diversos - Fachada por SAP Pontevedra de 22 marzo 2012 (J2012/81942)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - En general: normativa legal - Carácter imperativo STS Sala 1ª de 15 octubre 2009 (J2009/234629)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 10 octubre 2007 (J2007/199762)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 25 mayo 2007 (J2007/40210)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 6 abril 2006 (J2006/48765)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 15 marzo 2000 (J2000/2162)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 5 marzo 1998 (J1998/1242)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - En general: normativa legal - Carácter imperativo STS Sala 1ª de 19 julio 1993 (J1993/7313)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 14 julio 1992 (J1992/7831)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 7 febrero 1989 (J1989/1141)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Elementos comunes - Daños y alteraciones - En general STS Sala 1ª de 30 septiembre 1988 (J1988/7511)

ENCARNACION ROCA TRIAS

FRANCISCO MARIN CASTAN

JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA

ROMAN GARCIA VARELA

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de septiembre de dos mil diez.

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 Primera de la Audiencia Provincial de Lerida -Sección Segunda-, como consecuencia de autos de juicio ordinario 908/2004 EDJ 2006/332948 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Lerida, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Lerida -Sección Segunda- por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 - NUM001 de Lleida, aquí representada por el Procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira. Habiendo comparecido en calidad de recurrido la Procuradora D^a María del Valle Gili Ruiz, en nombre y representación de D^a Almudena.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora D^a María del Carmen Rull Castelló, en nombre y representación de D^a Almudena, interpuso demanda de juicio ordinario, contra Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 - NUM001 de Lleida, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: 1.- Se condene a la demandada a hacer entrega de todas las actas de las juntas celebradas por dicha Comunidad de Propietarios durante el año 2004. 2.- Se declare el derecho de Doña. Almudena a acceder a los elementos comunes del edificio de referencia a los efectos de poder conectar a los apartados de su propiedad los suministros de agua y gas, y se condene a la Comunidad de Propietarios a entregar debidamente firmados los documentos librados para la conexión del suministro de gas. 3.- Se declare el derecho de la planta ático (primera planta de pisos), propiedad de la Sra. Almudena, a poder conectar en la misma una parada de ascensor, asumiendo mi mandante los gastos que de ella se deriven. 4.-Se condene a la demandada a indemnizar a mi mandante la suma de ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y dos euros con cincuenta y cinco céntimos de euro (84.962,55 euros) en concepto de daños y perjuicios ocasionados así como a satisfacer los interés que resulten a razón de 39,84 euros diario hasta el cese definitivo de la casación de los daños y perjuicios. La cuantía de la indemnización queda desglosada de la siguiente manera:daños materiales - intereses bancarias del préstamo hipotecario 6.962,55 euros, disminución del precio de adquisición de los apartamentos, o daños morales: -molestias y lesiones del buen nombre de la propietaria: 18.000 euros. 5.- Se condene a la demandada a abonar a mi mandante las costas del presente proceso.

2.- La Procuradora D^a María José Altisent Camarasa, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios de la casa NUM000 - NUM001, CALLE000 de Lleida, 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: 1.- Que las obras que ha proyectado y /o ejecutado la demandante Sra. Almudena, precisarán de la autorización expresa y unánime de la Comunidad de Propietarios, en la medida en que afecten a los elementos comunes del inmueble en el que se ubica la finca litigiosa. 2.- Que si la comunidad llegase a autorizar dichas las obras, la distribución de nuevos coeficientes para los nuevos departamentos corresponderá, exclusivamente, a la comunidad de propietarios, y no a la Sra. Almudena.3.- Que se declare la nulidad de los "pactos para regir la comunidad " fijados en la escritura de obra nueva y división en propiedad horizontal otorgada en fecha 18-XII-1980 ante D. Antonio Rico Morales, Protocolo núm.5431,89, en la medida que contradigan normas de derecho necesario de la I.P.H. concretamente los arts 7, 8 y 11 de dicho cuerpo legal, y sus concordantes y o complementarios. 4.- Se declare el abuso del derecho y la pretensión de su aplicación antisocial en que ha incurrido la actora, conforme a lo manifestado por esta parte al contestar al escrito de pedir. 5.- Se declare el enriquecimiento injusto y a costa de mi mandante, en que ha incurrido la actora, conforme a lo manifestado por esta parte al contestar el escrito de pedir, y en la cuantía que resulte de la prueba pericial que se practique en el proceso. 6.- Se condene en costas a la actora y demandada reconvenional si temerariamente se opusiera a la presente demanda.

Por la Procuradora D^a María del Carmen Rull Castello en nombre y representación de D^a Almudena, contestó a la reconvenión oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda reconvenional, con expresa imposición de costas a la actora. La Procuradora D^a Rosa María Simó Arbós, en nombre y representación de D. Ceferino, contestó a la demanda reconvenional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y termino suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que: 1) se declara la validez de la totalidad de los pactos contenidos en el título constitutivo de la propiedad horizontal, recogidos en la escritura de fecha de 18 de diciembre de 1989, otorgado ante el Notario D. Antonio Rico Morales con el número 5.435 de su protocolo, en tanto que fueron aprobados en legal forma, debidamente inscritos, conocidos y aceptados por los restantes miembros de la comunidad y en tanto que no contradicen normas de derecho necesario de la LPH EDL 1960/55 . 2º.-Se declare el derecho de mi representado a actuar en toda la extensión que le reconocen los pactos que rigen la comunidad y, en particular, a segregar, agrupar y dividir el local de su propiedad, todo ello sin necesidad de autorización de la Comunidad de Propietarios. 3º.- Se desestime la petición, formulada de contrario por la demandada reconveniente y todo ello con expresa imposición de las costas y gastos procesales al actor de reconvenional.

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 uno de Lerida, dictó sentencia con fecha 30 de noviembre de 2005, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. Rull Castelló, en nombre y representación de Almudena, contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000, núm NUM000 - NUM001, de Lerida, debo:1.- Condenar y condeno a la Comunidad de Propietarios demandada a que entregue a la actora principal, la Sra. Almudena, todas las actas de las juntas celebradas durante el año 2004. 2.-Declarar y Declaro el derecho de la actora principal a acceder a los elementos comunes del edificio de referencia a los efectos de poder conectar a los apartamentos de su propiedad los suministros

de agua y gas, condenando a la Comunidad a entregar firmados los documentos librados para la conexión del suministro de gas. 3.-No procede declarar el derecho de la planta altillo (primera planta de pisos) propiedad de la Sra. Almudena, a poder conectar en la misma una parada de ascensor.4.- No procede condena a la Comunidad de Propietarios demandada a indemnizar a la actora principal la cantidad reclamada en concepto de daños y perjuicios ni a satisfacer el interés reclamado. Que estimando parcialmente la demanda reconvenional interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra Alisenta Camarasa, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000, núm NUM000. NUM001, de Lerida, contra Almudena, siendo litisconsorte pasivo necesario Ceferino, debo: 1.- Declarar y declaro que parte de las obras proyectadas y/o ejecutadas por Almudena precisan de la autorización de la Comunidad de Propietarios, en la medida en que afecten a elementos comunes del inmueble. 2.- Debo declarar y declaro que de autorizar la Comunidad tales obras, la atribución de los nuevos coeficientes para los nuevos departamentos corresponde exclusivamente a la Comunidad y no a Almudena. 3.- Debo declarar y declaro la nulidad del pacto 3º de los "pactos para regir la Comunidad", fijado en la escritura de obra nueva y división en propiedad horizontal otorgada en fecha 18-XII-1989, ante D. Antonio Rico Morales, Protocolo núm.5.431/89 en la medida en que contradice normas de derecho necesario de la LPH EDL 1960/55 , concretamente los artículos 7, 8 y 11 de dicho cuerpo legal, y sus concordantes y /o complementarios, con la consiguiente cancelación de los asientos registrales oportunos, respecto de las entidades 2 y 3 de la Comunidad de autos. 4.- No procede declarar el abuso del derecho y la pretensión de su aplicación antisocial por parte de la Sra. Almudena. 5.- No procede declarar enriquecimiento injusto y a costa de la Comunidad respecto de la Sra. Almudena. Todo ello sin expresa condena, en costas del procedimiento a ninguna de las partes.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Almudena y la codemandada Ceferino, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lerida, dictó sentencia con fecha 21 de junio de 2006 EDJ 2006/332948 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Almudena y Ceferino, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Lleida, en procedimiento de juicio ordinario núm.908/04, que revocamos, parcialmente en sus pronunciamientos números 1 y 3 relativos a la demanda reconvenional que desestimamos y dejamos sin efecto, salvo la excepción de la cancelación de los asientos registrales efectuados con contravención del pronunciamiento núm.2 de la reconvenición. Confirmamos el resto de sus pronunciamientos, sin que proceda efectuar condena en cuanto a las costas causadas en esta alzada.

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de La Comunidad de Propietarios de la CALLE000 mº NUM000 - NUM001 de Lleida con apoyo en los siguientes MOTIVOS: PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto por el art. 477.1. de la vigente LEC EDL 2000/77463 , se denuncia la infracción de los arts. 7, 8 y 11 de Vigente LPH EDL 1960/55 (Ley 8/1999, de 6 de abril EDL 1999/60873), en tanto que normas imperativas. o de ius cogens, que no han sido respetadas por la demandante Sra. Almudena, ya que ha realizado obras de variación de su departamento, con alteraciones de elementos comunes del inmueble, y variación de coeficientes de participación, sin disponer de la previa autorización de la comunidad de propietarios, fundamentándose en el pacto 3º de la escritura de división en propiedad horizontal. SEGUNDO.- Infracción del principio de irretroactividad de la norma. Además de lo anterior, debemos resaltar la cita que la Sentencia de apelación hace respecto de la realidad social en que hayan de aplicarse las normas. TERCERO.- Infracción por errónea aplicación del criterio jurisprudencial que interpreta los referidos preceptos legales. Así la Doctrina consolidada de nuestro Tribunal Supremo, prevé que lo establecido en el Título Constitutivo, no podrá ser cambiado más que por otro acuerdo unánime de la Junta, formalmente adoptado, y que los acuerdos o pactos establecidos por la Junta.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 25 de noviembre de 2008 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora Dª María del Valle Gili Ruiz, en nombre y representación de Dª Almudena, presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 15 de julio del 2010, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Dª Almudena interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 - NUM001 de Lérida por la que solicitaba se condenara a la demandada a hacer entrega de todas las actas de las Juntas de la Comunidad celebradas durante el año 2004; se declarara el derecho de la actora a acceder a los elementos comunes del edificio para conectar a los apartamentos de su propiedad los suministros de agua y gas, se declarara igualmente su derecho a poder conectar una parada de ascensor a un altillo de su propiedad, asumiendo la actora los gastos, así como condenar a la Comunidad a indemnizar a la actora con la cantidad de 84.962,55 euros en concepto de daños y perjuicios.

A tales pretensiones se opuso la demandada, que, tras plantear como excepción la falta de litisconsorcio pasivo necesario, formuló reconvenición por la que instó que se declarara que las obras ejecutadas y/o proyectadas por la actora necesitan de la autorización unánime de la Comunidad al afectar a elementos comunes, así como que, de llegar a autorizarse tales obras, la distribución de los nuevos coeficientes corresponderá a la Comunidad. Solicita igualmente que se declare la nulidad de los "pactos para regir la comunidad" fijados en la escritura de obra nueva y división de propiedad horizontal y que la actora ha actuado con abuso de derecho.

Tras la celebración del acto de la Audiencia Previa, se estimó la falta de litisconsorcio pasivo necesario respecto a Ceferino, quien, tras ser emplazada, contestó en tiempo y forma oponiéndose a la demanda.

La Sentencia de primera instancia estimó en parte la demanda y reconvencción y, en lo que ahora concierne al recurso de casación interpuesto, declaró que parte de las obras proyectadas o ejecutadas por la actora precisan autorización de la Comunidad de Propietarios, y, consecuentemente, declaró la nulidad del pacto tercero de los "pactos para regir la comunidad" por contradecir normas de derecho necesario de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 .

Dicha resolución fue apelada por la demandante, dictándose la Sentencia que hoy constituye objeto del recurso de casación, la cual estimó en parte la apelación, revocando la sentencia de primera instancia en relación con sus pronunciamientos estimatorios de la demanda reconvenccional, afirmando la subsistencia de la reseñada cláusula tercera de los "pactos que han de regir la comunidad", y que es del tenor literal siguiente: "Se reserva a favor de los propietarios de las entidades números uno, dos y tres, o que de ellas procedan, las siguientes facultades:

a) Comunicar las mismas con otras colindantes. Agruparlas con las del mismo edificio y construir altillos, aberturas (incluso a elementos comunes), o cualquier otra obra interior, siempre que no se afecte la estructura del inmueble.

b) Fijar en sus respectivas fachadas letreros o rótulos, luminosos o no, decorar o modificar dichas fachadas, y sacar por el patio de luces, el de manzana o sitio más idóneo, los tubos de ventilación y de humos, adoptando las precauciones precisas para no causar molestias a los demás propietarios.

c) Segregar o subdividir las mismas en una o más susceptibles de aprovechamiento independiente, redistribuyendo entre las distintas entidades que resulten el coeficiente que en ese momento tenga asignado la total finca matriz. Todo ello lo podrá realizar cada propietario por sí solo, sin necesidad de ninguna otra clase de consentimiento o autorización".

Recurre en casación la Comunidad de Propietarios.

SEGUNDO.- Se formulan tres motivos, de los cuales únicamente se va a analizar el tercero teniendo en cuenta que en el escrito de preparación se sustenta el recurso, exclusivamente, en la vulneración de los arts. 5, 7 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 y en la oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia de la Sala contenida en las Sentencias de 15 de marzo de 2000 EDJ 2000/2162 , 19 de julio de 1993 EDJ 1993/7313 y 14 de julio de 1992 EDJ 1992/7831 , mientras que el escrito de interposición se articula en tres motivos. En el primero, se identifican como vulnerados los arts. 7, 8 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 y, si bien uno de estos preceptos fue citado en preparación, lo cierto es que no se alega el supuesto de interés casacional que permita sostener el recurso por alguna de las tres vías previstas en el artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

En el motivo segundo se denuncia la infracción del artículo 3 del Código Civil EDL 1889/1 , que no fue citado en el escrito de preparación, y que tampoco explica en qué supuesto de interés casacional se funda, presupuesto necesario para la admisión de un recurso de casación en un asunto que, como es el caso del presente, se ha tramitado en atención a la materia y que carece, además, de fundamento si se tiene en cuenta que una cosa es que la sentencia refiera una norma que no se encontraba en vigor al tiempo de iniciarse el pleito, como es el art. 533.10.2 de la Ley número 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativa a derechos reales, que permite la segregación de los pisos o locales, sin necesidad de consentimiento de la Comunidad, y que es de aplicación a la comunidad de propietarios recurrente, en atención a lo dispuesto en la D. F. 6a del mismo Código, y otra distinta que constituya la razón decisoria de la misma pues, como la propia sentencia explica, "no puede ser aplicada para resolver el litigio que nos ocupa, pues ha sido publicada, incluso, con posterioridad a que las partes ahora litigantes formalizaran sus respectivos recursos", no obstante la utilice como un elemento más interpretativo. Por más de que con la estimación del recurso, podría darse el contrasentido de que la propietaria recurrida exigiera en un momento posterior la validez de la segregación por aplicación del ya vigente CC Cataluña. Incluso el propio CC Cataluña prevé la posibilidad de que un número muy bajo de propietarios (10%) puedan exigir la adaptación de los estatutos al nuevo CC Cataluña.

En el tercer motivo, se invoca la vulneración de los arts. 5, 7 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (citados en preparación pero no en el escrito de interposición) y la oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia de la Sala relativa a la prohibición de que los estatutos de la comunidad contradigan las normas imperativas de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 . Si bien se alude también a la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, no llega a citar dos Sentencias emanadas de un mismo Tribunal que mantengan un criterio contrapuesto a otras dos Sentencias dictadas por otro Tribunal diferente, a lo que se une que ninguna referencia a este supuesto de interés casacional se hace en el escrito de interposición del recurso.

Lo que se discute en el pleito es la posibilidad de unir diferentes elementos de propiedad horizontal sin el consentimiento de la Comunidad, por venir esto autorizado en los Estatutos, lo que, en principio, podría suponer una vulneración de norma imperativa (art. 8 LPH EDL 1960/55).

TERCERO.- Es jurisprudencia de la Sala que los estatutos de las comunidades de propietarios no pueden vulnerar normas imperativas. Más concretamente, se ha declarado la nulidad de aquellos estatutos que permiten, ex ante, la realización de obras que afectan a elementos comunes. Tal doctrina, sin embargo se atempera cuando esta autorización y la afectación de elementos comunes se lleva a cabo por titulares de locales comerciales ubicados en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. En estos casos, las obras realizadas por el titular de locales comerciales que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el Título o los Estatutos no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho

de otro propietario (STS 15 de octubre de 2009 EDJ 2009/234629). Debe matizarse, no obstante, que, en el caso, el destino de los elementos segregados es vivienda.

Sin embargo, la Audiencia concluye que las obras realizadas por "en ningún caso afectan a la seguridad o estabilidad del edificio, y tampoco se puede pretender que supongan una alteración de elementos comunes por el hecho de que se hayan abierto los accesos por las nuevas viviendas con un cambio en los pasillos comunitarios, pues abrir seis nuevas puertas para que los nuevos pisos puedan acceder al rellano o pasillo de la comunidad no comprometen la estabilidad del edificio ni su estructura ni su seguridad, como tampoco su aspecto, con lo que las obras efectuadas no contravienen los límites que imponen al art. 8 de la LPH EDL 1960/55 los arts. 5,7 y 11 de la LPH EDL 1960/55 " y que, en todo caso, lo que afectaría a la norma imperativa, alteración de coeficientes, debe ser votado por la Junta, pese a que los Estatutos mantengan la validez de lo establecido por el copropietario que lleve a cabo la segregación.

Ello supone la desestimación del recurso en aplicación de la doctrina sustentada en la Sentencia de esta Sala de 30 de septiembre de 1988 EDJ 1988/7511 , citada por la Sentencia recurrida, en la que se establecen unos límites a estas cláusulas estatutarias, de forma que si se cumplen tres requisitos mínimos las obras realizadas por un comunero a su amparo serían admisibles sin necesidad de disponer de autorización de la comunidad. Son estos:

1) que los pisos o locales resultantes de la división sean susceptibles de aprovechamiento independiente, o sea, que tengan salida propia a un elemento común o a la vía pública (art. 396.1 del C.C. EDL 1889/1);

2) que como consecuencia de la división no se altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o su estado exterior o perjudique los derechos de otros propietarios, exigencias que vienen impuestas por el contenido del art. 7.1 de la LPH EDL 1960/55 ; y

3) que no se alteren elementos comunes, por contravenir el art. 11 de la LPH EDL 1960/55 , en cuanto establece que cualquier alteración en las cosas comunes afecta al título constitutivo y debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo.

Como dice la sentencia recurrida " se puede llegar a sostener que estas cláusulas estatutarias no son, por sí mismas, nulas de pleno derecho, lo que sucede es que no justifican y amparan cualquier tipo de actuación que realicen los propietarios, quienes en ningún caso podrán efectuar divisiones, agregaciones o segregaciones que vayan más allá de los tres límites que han quedado indicados, puesto que su realización infringe otras normas imperativas de la LPH EDL 1960/55 (sus arts. 5, 7 y 11), pero en sí, no las infringen estas cláusulas estatutarias. Dicho de otra manera, si los estatutos permiten efectuar estas operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendría que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma".

En parecido sentido la sentencia de 10 de octubre de 2007 EDJ 2007/199762 , que recuerda que la labor de concreción de los conceptos contenidos en la LPH EDL 1960/55 "debe ajustarse a la interpretación restrictiva que esta Sala ha considerado procedente cuando se trata de analizar las limitaciones que afectan a la propiedad individual". Con cita de la STS de 7 de febrero de 1989 EDJ 1989/1141 , sigue diciendo que "toda limitación a la propiedad individual, al derecho singular, ha de interpretarse de modo restrictivo, salvo que afecte en esta especial institución y yuxtaposición de propiedades, a los elementos comunes", por lo que mantiene que "el art. 7 LPH EDL 1960/55 debe interpretarse como una declaración de los derechos de disfrute del titular sobre su inmueble otorgándole las máximas posibilidades de utilización (STS de 5 marzo de 1998 EDJ 1998/1242)", señalando, finalmente, que "esta Sala ha considerado como obras intrascendentes que no afectan a los elementos comunes aquellos cerramientos que no son perjudiciales para los restantes propietarios ni menoscaban o alteran la seguridad del edificio ni su configuración hacia el exterior (SSTS de 6 de abril de 2006 EDJ 2006/48765 y 25 de mayo de 2007 EDJ 2007/40210)".

CUARTO.- Por consiguiente, se desestima el recurso y, en materia de costas procesales, se imponen a la recurrente las causadas en el mismo, 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 María José Altisent Camarasa, en la representación que acredita de la Comunidad de propietarios de la casa núm. NUM000 - NUM001 CALLE000, de Lleida contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida de fecha 21 de junio de 2006 EDJ 2006/332948 , con expresa condena a los recurrentes 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 Encarnacion Roca Trias 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: 28079110012010100569