

www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 725/2014, de 16 de diciembre de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3000/2012

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Obras en elementos comunes. Sustitución de bajante de aguas. Régimen de mayorías. Impugnación de acuerdo aprobado en junta de propietarios. Acuerdo adoptado por la Junta por mayoría, que autorizaba dar permiso a los vecinos del lado derecho de la casa para sustituir la bajante de pluviales de dicho lado y más cercana al hueco de escalera, por una mixta de pluviales y residuales. No todas las obras son iguales aunque tengan relación con los elementos comunes, ni este es el sentido de la LPH. Las obras se realizan en razón a un acuerdo de la comunidad que tiene por objeto la sustitución y mejora de un elemento común en un patio también común del edificio que no ha sufrido deterioro alguno y que está en situación de "beneficiar a los actuales vecinos y a quienes en el futuro deseen engancharse a las mismas", las cuales no requieren unanimidad sino mayoría; obras que no conlleven, según valoración probatoria efectuada en la sentencia recurrida, ninguna alteración o afectación de la estructura o estabilidad del elemento común sobre el que se han realizado ni han supuesto una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad, ni se están alterando las cuotas de participación de los comuneros, por lo que no hay necesidad de consentimiento unánime.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), arts. 7.1, 12 y 17.

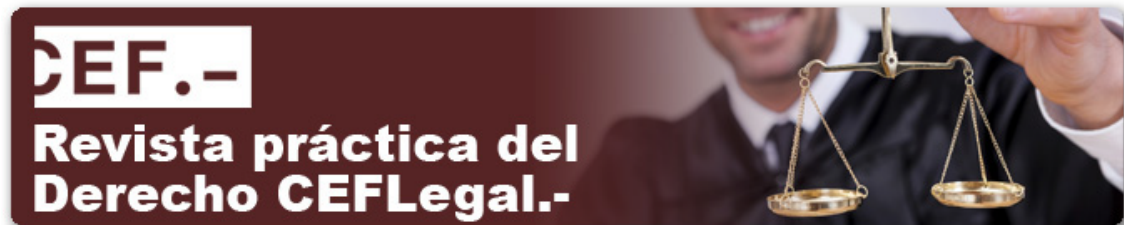
PONENTE:

Don Jose Antonio Seijas Quintana

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciséis de Diciembre de dos mil catorce.

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 Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 1577/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid, cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Jon , representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Marcos Juan Calleja García; siendo parte recurrida la Comunidad de Propietarios de la casa nº NUM000 de la



www.civil-mercantil.com

CALLE000 de Madrid, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Silvia Albite Espinosa.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El procurador don Marcos Juan Calleja García, en nombre y representación de don Jon , interpuso demanda de juicio sobre propiedad horizontal contra la Comunidad de Propietarios de CALLE000 nº NUM000 de Madrid y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, termino suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que declare la nulidad y deje sin efecto el acuerdo que adoptó en su reunión de 20 de mayo de 2009, que consta en el punto 1º del Acta de la referida reunión (documento nº 2), y cuyo contenido es el siguiente:

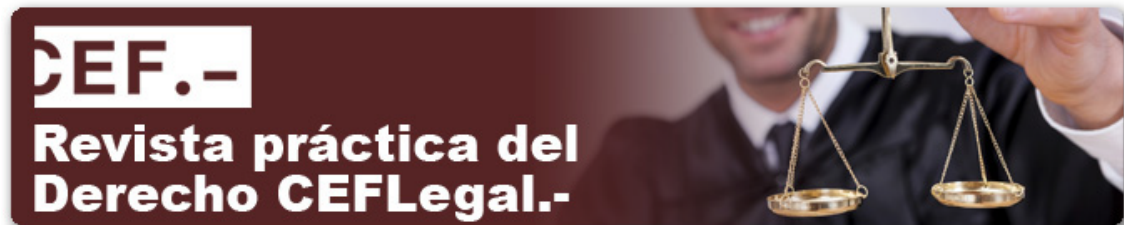
"Se vota dar permiso a los vecinos del lado derecho de la casa para sustituir la bajante de pluviales de dicho lado y más cercana al hueco de escalera, por una mixta de pluviales y residuales, según las condiciones marcadas por el Presidente: bajante de tubo de doble capa insonorizado, sin alterar la configuración estética de la bajante existente, prohibiéndose expresamente cualquier entronque exterior visible y dejándose ya el entronque hecho en todos los pisos.

El pago será a costa de los vecinos que deseen utilizarlo. Los que deseen usarlo en un futuro deberán abonarles su parte proporcional a los vecinos que lo sufraguen".

Con expresa imposición de costas a la parte demandada.

2.- La procuradora doña Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 de Madrid, 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 se acuerde la absolución de mi representada con la desestimación de la demanda por no darse los supuestos de hecho que de contrario se invocan, declarando la validez de la Junta impugnada, con los demás pronunciamientos legales que corresponda, y con imposición de las costas a la parte actora.

3.- Previos los trámites procesales correspondiente y practica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 13 de Madrid, dictó sentencia con fecha 19 de enero de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue FALLO: Estimando íntegramente la demanda interpuesta por DON Jon , representada por el Procurador DON MARCOS JUAN CALLEJA GARCIA, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID, DECLARO LA NULIDAD DEL ACUERDO PRIMERO DE LA JUNTA DE FECHA 20 DE MAYO DE 2009 y CONDENO a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 Nº NUM000 DE MADRID a reponer la bajante de pluviales existente en las viviendas del lado derecho al estado en que se encontraba antes de su sustitución en el sentido de que se mantenga como de uso exclusivo de pluviales, procediéndose a cerrar los entronques que desde las citadas viviendas del lado derecho se hubiesen realizado a la misma. Todo ello con imposición de las costas de este juicio a la parte demandada.



www.civil-mercantil.com

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid. La Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 24 de septiembre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO:Que estimando el recurso de apelación interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA C/ CALLE000 NUM000 DE MADRID, frente a D. Jon , contra la sentencia de fecha diecinueve de enero de dos mil once , dictada por la Ilma.Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia número Trece de Madrid, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la referida resolución para en su lugar dictar la siguiente:

"Que, desestimando la demanda interpuesta por D. Jon , contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 N° NUM000 DE MADRID, DEBEMOS ABSOLVER Y ABSOLVEMOS a la Comunidad demandada de los pedimentos contenidos en aquella, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora".

Y sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas procesales de esta segunda instancia.

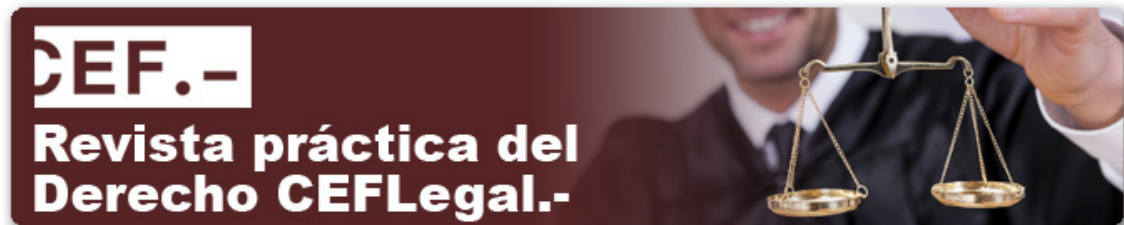
Tercero.

Contra la expresada sentencia interpuso recurso de casación la representación de don Jon con apoyo en los siguientes MOTIVO: PRIMERO.- Inaplicación del artículo 12, en relación con el art. 17.1º párrafo, primero ambos de la LPH , y se opone a la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias de 28 de marzo de 2012 , 17 de febrero de 2010 , 6 de marzo de 1998 , 10 de diciembre de 1990 y 15 de noviembre de 2010 , en cuanto declaran que la alteración de las cosas comunes de un edificio al que se aplica la LPH, de acuerdo con lo dispuesto en su art. 12 , afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo que se establece en el art. 17.1 párrafo primero, de la propia Ley, que exige la unanimidad para la validez de los acuerdos que decidan dicha alteración. SEGUNDO. - Infracción del art. 17.3 (4 por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre) de la LPH puesto que al establecer la mayoría simple para la validez de los demás acuerdos de la comunidad de propietarios, se refiere a asuntos de administración de la misma. Sentencias de 22 de marzo de 2006 , 17 de junio de 1993 y 8 de julio de 1985 . TERCERO.- Infracción del art. 597 párrafo primero del Código Civil , en relación con el art. 3 b) de la LPH y el art. 396 del Código Civil , conforme a los cuales para permitir la realización de obras o instalaciones que conlleven la constitución de servidumbres sobre elementos comunes del edificio comunitario a favor de elementos privativos del mismo, se precisa del consentimiento unánime de todos los copropietarios: sentencias de 28 de marzo de 2012 , 10 de abril de 1995 y 30 de julio de 1991 .

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del nº NUM000 de la CALLE000 de Madrid, 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 26 de noviembre de 2014, en que tuvo lugar.

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



www.civil-mercantil.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Don Jon demandó a la Comunidad de Propietarios de la que forma parte interesando que fuera declarado nulo un acuerdo adoptado por la Junta en virtud del cual se autorizaba dar permiso a los vecinos del lado derecho de la casa para sustituir la bajante de pluviales de dicho lado y más cercana al hueco de escalera, por una mixta de pluviales y residuales, y ello porque no fue adoptado por unanimidad y porque además contrariaba otro acuerdo anterior de la Junta que impedía la realización de tal tipo de actuaciones.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda, declaró nulo el acuerdo y condenó a reponer la bajante a su anterior situación.

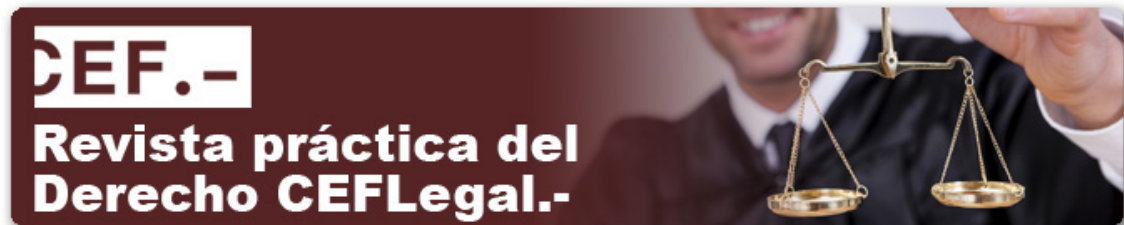
Contra dicha sentencia la Comunidad de Propietarios demandada formuló recurso de apelación en el que expuso como motivo esencial de impugnación la errónea interpretación que se hace en la sentencia de instancia del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el tipo de quórum exigido por la ley para la validez de acuerdos como el impugnado, que ésta considera que debe ser por unanimidad.

La sentencia de la Audiencia estimó el recurso de apelación y, con revocación de la sentencia del juzgado, desestimó la demanda. La sentencia, después de declarar probado que "se ha cambiado o sustituido un elemento común (la bajante de aguas pluviales existente en un ángulo del patio interior del edificio) por otro elemento común similar (una bajante de doble función, de aguas pluviales y residuales a dicha bajante), así como la ampliación del conducto subterráneo existente en el patio para conectar el pozo", y que el "acuerdo fue aprobado con 8 votos a favor (que representaban el 60,00% de las cuotas), 1 voto en contra (7.50% de las cuotas) y 2 abstenciones. Es decir, no fue aprobado por unanimidad, sino por mayoría", argumenta que "se da una perfecta adecuación entre ambas realidades: la física y la jurídica, porque por la naturaleza de las acciones a realizar en virtud del acuerdo no se puede decir que se estén modificando las reglas contenidas en el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad, ni se están alterando las cuotas de participación de los comuneros (únicos casos en que la Ley exige la unanimidad para la validez de los acuerdos)... No hay base legal para la exigencia de unanimidad para la validez de un acuerdo que tiene por objeto la sustitución (y mejora) de un elemento común".

Don Jon formula recurso por interés casacional.

Segundo.

En el primer motivo se citan las sentencias de 28 de marzo de 2012, 17 de febrero de 2010, 6 de marzo de 1998, 10 de diciembre de 1990 y 15 de noviembre de 2010, en cuanto declaran que la alteración de cosas comunes de un edificio sujeto a la Ley de Propiedad Horizontal, afectan al título constitutivo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo que se establece en el artículo 17.1ª, párrafo primero, de la ley, que exige la unanimidad para la validez de los acuerdos que decidan dicha alteración.



www.civil-mercantil.com

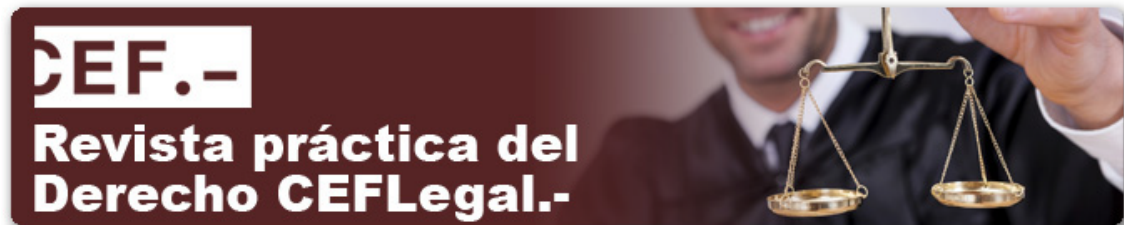
Se desestima.

La sentencia recurrida no contradice la jurisprudencia de esta Sala. 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, de tal forma que la posibilidad de que cualquier propietario pueda verificar modificaciones en ella es contraria no sólo a la Ley de Propiedad Horizontal (artículos 7.1 y 12), sino también al principio básico de la copropiedad (STS 17 de febrero 2010). Ocurre que no todas las obras son iguales aunque tengan relación con los elementos comunes, ni este es el sentido de los artículos 12 y 17 de la LPH . Es doctrina jurisprudencial - STS 28 de marzo 2012 - que la ejecución de obras en elementos comunes, tales como los forjados, los cuales conforman la estructura del edificio, requieren del consentimiento unánime de la comunidad, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los propietarios o afecten o no a la estructura, seguridad o configuración exterior del edificio comunitario, así como que la constitución de servidumbres en beneficio de elementos privativos requiere no solo del consentimiento de los respectivos dueños de los predios dominante y sirviente sino también, cuando afecte a elementos comunes, del consentimiento unánime de la comunidad de propietarios.

Y lo cierto es que no estamos ante una afectación la estructura de la finca - STS 17 de febrero 2010 -, ni ante la división material o jurídica de un local en dos y constitución de una servidumbre sobre elementos comunes - STS 28 de marzo 2012 -, o de obras de adaptación de un local del edificio para servir de garaje con finalidad de pública explotación - STS 6 de marzo 1998 -, ni en el supuesto de cierre de una puerta de acceso abierta en una fachada - STS 10 de diciembre de 1990 - o de la apertura de un hueco en la fachada o muro de cerramiento del inmueble en la parte trasera del edificio, que tenía como finalidad la unión de los locales con una construcción que se estaba elevando en el solar trasero del edificio, propiedad de la demandada, y que no formaba parte de la misma Comunidad de Propietarios - STS 15 de noviembre de 2010 -.

Para la sentencia de la Audiencia las obras se realizan en razón a un acuerdo de la comunidad que tiene por objeto la sustitución y mejora de un elemento común en un patio también común del edificio que no ha sufrido deterioro alguno y que está en situación de "beneficiar a los actuales vecinos y a quienes en el futuro deseen engancharse a las mismas", las cuales no requieren unanimidad sino mayoría; obras que no conllevan, según valoración probatoria efectuada en la sentencia recurrida, ninguna alteración o afectación de la estructura o estabilidad del elemento común sobre el que se han realizado ni han supuesto una modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo ni los estatutos de la comunidad, ni se están alterando las cuotas de participación de los comuneros.

Los razonamientos del recurrente no atacan tal conclusión, sino que se limitan a matizarla mediante la aplicación al caso del artículo 12 de la Ley, sin tener en cuenta que, en el caso que se examina, la Audiencia Provincial no ha fijado la necesidad del consentimiento unánime para adoptar un acuerdo que no se encuentra en ninguna de las prohibiciones legalmente establecidas, debido a la forma y al modo en que la obra ha sido ejecutada, conforme a los hechos que declara probados.



www.civil-mercantil.com

Tercero.

El segundo motivo, y como justificación del interés casacional, cita las sentencias de 22 de marzo de 2006 , 17 de junio 1993 y 8 de julio 1985 , conforme a las cuales el artículo 17,3ª de la LPH (4ª por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre), al establecer la mayoría simple para la validez de los demás acuerdos de la comunidad de propietarios, se refiere a los asuntos de administración de la misma.

Se desestima.

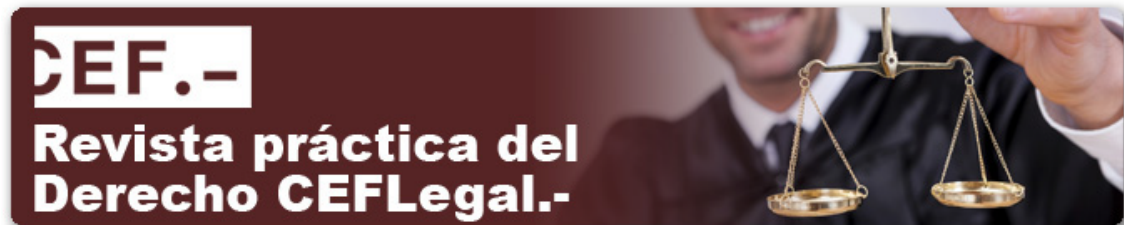
Dice la sentencia que el acuerdo se aprobó por mayoría sin determinar si lo había sido por mayoría simple o cualificada del 3/5, como decía la sentencia del juzgado, posiblemente porque no consideró sustancial entrar en el detalle del acuerdo, a tenor de la naturaleza de las obras realizadas, salvo que el acuerdo se aprobó con 8 votos a favor, que representaban el 69% de las cuotas, 1 voto en contra (7,50% de las cuotas) y 2 abstenciones. La consideración de si la obra es de interés general, desde el punto de vista del inmueble en su conjunto o en relación con el número de vecinos que pueden obtener una ventaja directa con la modificación, a efectos de la mayoría, o sobre la forma en que debe computarse el voto de quienes asistieron a la junta y se abstuvieron en la votación, así como de los ausentes, y el consiguiente nacimiento del carácter obligatorio del acuerdo, es algo que ha quedado al margen de de la sentencia.

Cuarto.

Finalmente, en el tercero se citan las sentencias de 28 de marzo de 2012 , 10 de abril de 1995 y 30 de junio de 1991 , conforme a las cuales para permitir la realización de obras o instalaciones que conlleven la constitución de servidumbres sobre elementos comunes del edificio comunitario a favor de elementos privativos del mismo, se precisa el consentimiento unánime de todos los copropietarios.

Se desestima como los anteriores.

El recurso de casación se formula desde una perspectiva diferente de los hechos a los que atiende la sentencia recurrida, que parte de la sustitución y mejora de un elemento común y no de la instalación de una chimenea. Nada dice, además, la sentencia sobre la posible existencia de una servidumbre salvo que la jurisprudencia se muestra sólida y rigurosa " con aquellos acuerdos que se refieren a actuaciones que inciden sobre la estructura del edificio, poniendo en riesgo su seguridad o configuración exterior (STS 17 noviembre 2011) o comportan la constitución de servidumbres en los elementos comunes en beneficio de elementos privativos (STS 28 de marzo 2012)" y ello es, o debe ser así, porque lo que está en cuestión no son los derechos de un copropietario frente a otro de una finca contigua, sino los derechos de una comunidad de propietarios que ha llevado a cabo actuaciones que afectan a elementos comunes en virtud de un acuerdo aprobado en Junta de vecinos, lo que implica reconducir el examen de la cuestión a las normas que le son propias y que no son otras que la de la propiedad horizontal.



www.civil-mercantil.com

Quinto.

Consecuencia de lo razonado es la desestimación del recurso y la imposición de las costas al recurrente, de conformidad con lo establecido en los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

Desestimar el recurso formulado por la representación legal de don Jon , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 11, de fecha 24 de septiembre de 2012 , con expresa imposición de las costas causadas al recurrente.

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 Jose Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O'Callaghan Muñoz . Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose 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

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.