

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 502/2025, de 27 de marzo de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 328/2020***SUMARIO:****Propiedad horizontal. Elementos comunes. Alteraciones unilaterales. Obras mínimas.**

Alteración unilateral de elemento común de una vivienda en régimen de propiedad horizontal que contraviene lo dispuesto en el art. 7.1 de la LPH que dispone que “El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.” No le resulta aplicable la doctrina jurisprudencial que considera 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, ya que en este caso el muro separador, que es un elemento común, se ha utilizado para sostener una estructura adicional que modifica su apariencia y funcionalidad.

La colocación de la valla de brezo altera la configuración exterior al aumentar de forma considerable la altura visual del muro y modificar la estética original del conjunto, que era más ligera y abierta, en armonía con la ubicación de la comunidad y las casas que la componen. Asimismo, afecta negativamente los derechos de la demandante, ya que reduce las vistas al mar de las que disponía antes de su colocación, limitando el uso y disfrute de su propiedad. La instalación de la valla contraviene la normativa aplicable y su observancia no puede dispensarse bajo el argumento de que se trata de una obra mínima.

PONENTE: D. ANTONIO GARCIA MARTINEZ

Magistrados:

D. ANTONIO GARCIA MARTINEZ

D^a. MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

D. JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO**Sala de lo Civil****Sentencia núm. 502/2025**

Fecha de sentencia: 27/03/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 328/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/03/2025

Síguenos en...



Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Palma de Mallorca.Sección Tercera.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 328/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 502/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 27 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil Aula de Ciencia I Formació, S.L., representada por la procuradora D.^a Blanca Berriatua Horta, bajo la dirección letrada de D. Fermín Arias Martínez, contra la sentencia n.º 476/2019, dictada el 2 de diciembre de 2019, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo de apelación n.º 579/2019, dimanante de los autos de Juicio Ordinario n.º 183/2018, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Ciutadella de Menorca.

Han sido parte recurrida, D.^a Lourdes, representada por la procuradora D.^a Iluminada Lorente Pons, bajo la dirección letrada de D. Ignacio Jesús Belmonte Carballo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.La procuradora D.^a Iluminada Lorente Pons, en nombre y representación de D.^a Lourdes interpuso el 4 de junio de 2018 una demanda de juicio ordinario contra comunero por obras indebidas en elemento común en ejercicio de acción de hacer contra la mercantil Aula de Ciencia I Formació, S.L., en la que con fundamento en los hechos y fundamentos de derecho expuestos solicitaba del Juzgado que se dictara sentencia que acordara:

[...]1º Retirar la valla colocada en el patio que se constituye en elemento común (si bien de uso privativo) junto y apoyada en la parte divisoria que conforma el elemento de cierre de la comunidad, reponer el elemento común a su estado anterior, debiendo dejar tal elemento con la misma configuración, estado, aspecto y materiales que presentan el resto de paredes que conforman el cierre de la comunidad. Otorgándole para ello el plazo de un mes desde que se dicte la sentencia.

»2.º Si en ese plazo no se hubieran realizado las anteriores actuaciones que se autorice a la comunidad de propietarios a ejecutar las anteriores obras por sí misma y a cuenta del propietario».

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Ciutadella de Menorca donde se registró como Procedimiento Ordinario n.º 183/2018. Admitida a trámite por decreto de 11 de junio de 2018, se acordó emplazar a la parte demandada para que la contestase en el plazo de veinte días hábiles, computado desde el siguiente al emplazamiento.

Síguenos en...



Mediante diligencia de ordenación de 19 de noviembre de 2018 se declaró a la entidad Aula de Ciencia I Formación S.L. en situación de rebeldía procesal al no haber comparecido en autos con Abogado y Procurador y no haber presentado escrito de contestación a la demanda.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes, la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Ciutadella de Menorca dictó la sentencia n.º 17/2019 de 20 de marzo de 2019 (aclarada la fecha mediante auto de 10 de mayo de 2019), con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

»Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la procuradora de los Tribunales D.^a Iluminada Lorente Pons en nombre y representación de D.^a Lourdes contra Aula de Ciencia I Formación S.L., debo absolver y absuelvo a ésta de todas las pretensiones contra ella dirigidas en el presente procedimiento, imponiendo las costas de la presente instancia a la parte demandante.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Lourdes, al que se opuso en tiempo y forma el procurador D. Ricardo Squella Duque de Estrada en representación de la mercantil Aula de Ciencia I Formació, S.L., que solicitó que se desestimase íntegramente el recurso de apelación interpuesto de contrario y se confirmase la sentencia recurrida, con expresa imposición de costas a la demandante-apelante.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 579/2019. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 476/2019, de 2 de diciembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«[...]FALLO:

»1. Se estima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Lorente Pons, en nombre y representación de Dña. Lourdes, contra la sentencia dictada en fecha de 20 de marzo de 2019 -aclarada por Auto de 10 de mayo de 2019- por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ciutadella de Menorca en los autos de Juicio Ordinario del que el presente rollo dimana.

»2. Se revoca la expresada resolución, dejándola sin efecto para, en su lugar, estimar la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Lorente Pons, en nombre y representación de Dña. Lourdes, contra Aula de Ciencia de Formació S.L., condenando a ésta a retirar en el plazo que se determine en ejecución de sentencia la valla colocada en el patio elemento común y apoyada en la pared divisoria, reponiendo el elemento común a su estado anterior, dejándolo con la misma configuración, estado, aspecto y materiales que el resto de paredes que conforman el cierre de la comunidad.

»3. Se impone a la parte demandada el pago de las costas causadas en primera instancia.

»4. No se hace expresa declaración respecto al pago de las costas causadas en esta alzada.

»5. Se acuerda la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

1.Por la representación de la entidad mercantil Aula de Ciencia I Formació, S.L., se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

1.1.Fundamenta la interposición del recurso extraordinario por infracción procesal en tres motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...] MOTIVO PRIMERO. Al amparo del Artículo 469.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración de normas legales y procesales que rigen actos y garantías del proceso consistentes en la notificación de la demanda, produciendo la indefensión del demandado, vulnerándose en concreto el artículo 155.1 y 2 de la LEC en relación con el artículo 273.4 del mismo cuerpo legal.»

«[...] MOTIVO SEGUNDO. Al amparo del Artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración del artículo 218.2 de la LEC, al infringir las normas procesales de aplicación e interpretación del derecho, con infracción del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, por incorrecta aplicación del artículo 326 de la LEC.»

«[...] MOTIVO TERCERO. Al amparo del Artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por vulneración en el procedimiento civil de Derechos fundamentales recogidos en el Artículo 24 de la Constitución Española, vulnerándose el Derecho fundamental a la Tutela Judicial Efectiva.»

El recurso extraordinario por infracción procesal fue inadmitido.

1.2.Fundamenta la interposición del recurso de casación en un único motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

«[...] MOTIVO ÚNICO. - Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC, por Infracción del Artículo 7.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal, en relación con los artículos 9 y 17.6 del mismo texto legal, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.»

2.Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por providencia de fecha 1 de junio de 2022 se les puso de manifiesto las posibles causas de inadmisión del recurso extraordinario por infracción procesal. Mediante escrito presentado el día 16 de junio de 2022, la parte recurrente muestra su oposición a las causas de inadmisión puestas de manifiesto, entendiendo que el recurso cumple todos los requisitos exigidos en la LEC para acceder a la casación, mientras que la parte recurrida presentó escrito de 17 de junio de 2022 en el que se mostró conforme con las causas de inadmisión puestas de manifiesto. Por auto de 20 de julio de 2022 se acordó no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y admitir solamente el recurso de casación interpuesto, dar traslado a la parte recurrida para que en el plazo de veinte días formalizara su oposición al recurso, lo que hizo en tiempo y forma la representación procesal de Aula de Ciencia I Formació, S.L.

3.Por providencia de 3 de febrero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 18 de marzo de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1.La sentencia de primera instancia desestima la demanda interpuesta por D.^a Lourdes contra Aula de Ciencia y Formación, S.L. «[p]retendiendo obtener una sentencia favorable a su pretensión de que la titular de la vivienda vecina a la suya proceda a desmontar la valla que ha colocado en la pared divisoria de ambas propiedades, alegando que se ha producido una alteración en un elemento común sin el preceptivo consentimiento de la Junta de Propietarios.».

El juzgado fundamenta su decisión en el siguiente razonamiento:

«[e]xaminadas las fotografías aportadas por la parte demandante en las que se aprecia la colocación de la valla de cañizo en el límite interior correspondiente a la parcela de la entidad demandada, no se aprecia que dicho elemento suponga una alteración del elemento común referido en el escrito de demanda, puesto que la valla se halla colocada en la parte privativa de la parcela de la demandada, no sobre el muro de división de ambas propiedades, y no excede de lo que puede considerarse una solución constructiva mínima, imprescindible y no agresiva destinada a impedir la visión ajena sobre el fundo propio y por tanto destinada a realizar un uso adecuado de la parcela privativa, salvaguardando el derecho a la intimidad familiar.».

2.La sentencia de segunda instancia estima el recurso de apelación interpuesto por la demandante y, en consecuencia, revoca la sentencia de primera instancia, estimando la demanda y condenando a la demandada en los términos expuestos en el antecedente de hecho segundo de esta resolución.

La Audiencia Provincial considera que la instalación objeto del proceso afecta a un elemento común y que, por tanto, su modificación requiere el consentimiento de la comunidad de propietarios, el cual no ha sido recabado por la parte demandada.

Asimismo, señala que:

«La instalación del cañizo y su estructura en el muro de separación contraviene la normativa aplicable, cuya observancia no puede quedar dispensada por la apreciación de que se trate de una obra mínima para preservar la intimidad cuando afecta al derecho de la propietaria actora limitando su ejercicio.».

3.La demandada ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y otro de casación, siendo admitido únicamente este último.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

1. Planteamiento del recurso.

El recurso de casación se funda en un motivo único que se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del artículo 477.2.3º de la LEC, por Infracción del Artículo 7.1 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre la Propiedad Horizontal, en relación con los artículos 9 y 17.6 del mismo texto legal, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo».

En su desarrollo, la recurrente reitera lo ya manifestado en grado de apelación, en síntesis, que «La colocación de la valla por parte de mi representada no tiene que conllevar de manera consiguiente una afectación de la estructura o estabilidad del elemento común que ahora se reivindica, sino que debe ser perjudicial para los restantes propietarios en relación con la seguridad del edificio o su configuración hacia el exterior, debiéndose ponderar previamente los intereses en juego de los propietarios.».

Asimismo, argumenta que la sentencia recurrida es contraria a la jurisprudencia de esta sala, citando las sentencias 924/2011, de 13 de diciembre, 865/2011, de 17 de noviembre, 640/2009, 15 de octubre, 1023/2007, de 10 de octubre, 555/2007, de 25 de mayo, y 259/2006, 6 de abril de 2006, de la que se infiere que:

«[e]l hecho de colocar una valla de brezo entre las fincas colindantes como es el presente caso no puede entenderse como una alteración del elemento común que requiera la unanimidad del resto de los propietarios.».

2. Decisión de la Sala (desestimación).

No se discute que la instalación de la valla afecta a un elemento común. Sobre estos elementos, el propietario no puede realizar alteraciones unilaterales ni al margen de la comunidad. En este sentido, el art. 7.1 de la LPH, en su segundo inciso, dispone lo siguiente:

«En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.».

Además, no resulta aplicable al caso la doctrina jurisprudencial que considera «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» (por todas, sentencias 537/2010, de 30 de septiembre, y 1023/2007, de 10 de octubre), ya que en este caso el muro separador, que es un elemento común, se ha utilizado para sostener una estructura adicional que modifica su apariencia y funcionalidad. La colocación de la valla de brezo altera la configuración exterior al aumentar de forma considerable la altura visual del muro y modificar la estética original del conjunto, que era más ligera y abierta, en armonía con la ubicación de la comunidad y las casas que la componen situadas en la isla de Menorca y, por lo que se observa en las fotografías aportadas, en una zona agreste y muy próxima al mar.

Asimismo, afecta negativamente los derechos de la demandante, ya que reduce las vistas al mar de las que disponía antes de su colocación, limitando el uso y disfrute de su propiedad, tal como pone de manifiesto, también, la mera contemplación de dichas fotografías.

Por último, y dejando ahora de lado la sentencia 1023/2007, de 10 de octubre, a la que ya nos hemos referido, no existe coincidencia entre el presente caso y los que fueron objeto de las sentencias citadas por la recurrente. La sentencia 924/2011, de 13 de diciembre, trató de la nulidad de un acuerdo adoptado en junta de la comunidad, en el que se aprobaba el cierre

perimetral de la urbanización con vallas y cancelas, considerando que su válida aprobación exigía el consentimiento unánime de los vecinos. La sentencia 865/2011, de 17 de noviembre, se refería a un caso en el que se realizaron cinco perforaciones en un elemento común, específicamente en un muro de carga, por las que discurría una instalación de fontanería necesaria tanto para la habitabilidad como para el disfrute de la vivienda afectada. En este caso, no se constató alteración o afectación de la estructura o estabilidad del elemento común sobre el que se realizaron las obras, por lo que la comunidad de propietarios no obtenía ningún beneficio de la remoción del muro de carga al estado anterior a la realización de las obras litigiosas. La sentencia 640/2009, de 15 de octubre, trató un caso singular, como advierte la propia resolución, en relación con la interpretación del art. 7 de la LPH respecto a los locales de negocio situados en las plantas bajas del edificio. La sentencia 555/2007, de 25 de mayo, aplicó el primer inciso del art. 17.1 y no el segundo. Finalmente, la sentencia 259/2006, de 6 de abril de 2006, se ocupó de un caso de impugnación de acuerdos comunitarios.

Por todo lo anterior, procede concluir que la apreciación de la Audiencia Provincial, según la cual la instalación de la valla contraviene la normativa aplicable y su observancia no puede dispensarse bajo el argumento de que se trata de una obra mínima, es correcta.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima.

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso de casación procede imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por Aula de Ciencia y Formación, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección n.º 3 de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, con el n.º 476/19, el 2 de diciembre de 2019, en el recurso de apelación 579/2019, e imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Subir

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).