

Id Cendoj: 28079110012008101148  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 861/2004  
Nº de Resolución: 1182/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x PROPIEDAD HORIZONTAL x
- x ELEMENTOS COMUNES x
- x FACHADAS (PROPIEDAD HORIZONTAL) x
- x RESPETO DE LOS ELEMENTOS COMUNES x
- x ACUERDOS DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS x
- x INTERÉS CASACIONAL x

**Resumen:**

Propiedad horizontal: instalación de aparatos de aire acondicionado. La instalación de tales aparatos, cuando no necesitan obras de perforación, no constituyen una alteración de elementos comunes, sin embargo el propietario no puede en elementos comunes del inmueble, como son las fachadas de los patios interiores, realizar obras que afecten a estos elementos o perjudiquen o molesten a otros propietarios, supuestos en los que resulta imprescindible la autorización de la comunidad de propietarios. Existencia de interés casacional.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a quince de Diciembre de dos mil ocho.

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 Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz, como consecuencia de autos de juicio ordinario 493/2003, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número dos de Jerez de la Frontera , cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Cádiz por la representación procesal de La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Bloque NUM000 , y como parte recurrida la Procuradora Doña Begoña López Cerezo, en nombre y representación de La Entidad Hogar Noble S.L y el Procurador Don Carlos Mairata Laviña, en el de Doña Verónica y Don Millán .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- 1.- El Procurador Don Alfredo Picón Alvarez, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Bloques NUM001 y NUM000 , interpuso demanda de juicio ordinario, contra D. Millán y Doña Verónica y Hogar Noble S.L y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que 1.- Declarar contrarias a derecho las obras consistentes en apertura de huecos en las fachadas interiores de los patios de la Comunidad de Propietarios y colección de aparatos de aire acondicionado ejecutadas por los demandados, por haberse realizado en elemento común, perjudicando a los vecinos de los pisos bajos y sin autorización de la Comunidad de Propietarios. 2.- Condenar a los demandados a restablecer los patios interiores en su estado original. 3.- Condenar a D. Millán y Doña Verónica y a Hogar Noble S.L. a ejecutar las obras necesarias para dejar los patios en su estado primitivo en el plazo de un mes contado desde que recaiga sentencia firme. 4.- Condenar a los demandados a no hacer en lo sucesivo obras de apertura de huecos en las fachadas de los patios del edificio, colocando aparatos en las dichas fachadas .5 Condenar a los demandados al pago de las costas.

2.- El Procurador Don Fernando Carrasco Muñoz, en nombre y representación de La Entidad Hogar Noble, S.L, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimatoria de la pretensión de la demanda, con expresa imposición de costas en todo caso, a la demandante.

Por el Procurador Don Juan Carlos Carballo Robles, en nombre y representación de Don Millán y Doña Verónica , 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 absuelva a mis mandantes de todos los pedimentos formulados de contrario y en todo caso con la expresa condena en costas a los demandantes con declaración de su mala fé.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y practicadas las pruebas propuestas y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Jerez de la Frontera, dictó sentencia con fecha diez de junio de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando como desestimo la demanda origen de estos autos interpuesta por la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Bloque NUM000 contra Don Millán , Doña Verónica y Hogar Noble S.L., debo declarar y declaro no haber lugar a las pretensiones en la misma deducidas, con imposición a la actora de las costas causadas en esta instancia.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 , la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz, dictó sentencia con fecha doce de enero de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 ", contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jerez de la Frontera de fecha diez de junio de dos mil tres y debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución con imposición a la parte apelante de las costas del recurso.

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Bloque NUM000 con apoyo en los siguientes MOTIVOS: UNICO.- La sentencia incurre en infracción de las disposiciones contenidas en los artículos 7,1 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal , y se opone a la Doctrina Jurisprudencial formada por las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 1995, 24 de febrero de 1996 y 19 de mayo de 2003 . El motivo se articula a través del cauce casacional previsto en el artículo 477.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 24 de abril de 2007 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizen su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Carlos de Mairata Laviña, en nombre y representación de Doña Verónica y Don Millán , 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 del 2008, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios recurrente formuló demanda contra alguno de sus comuneros con la pretensión de que se declarasen contrarias a derecho las obras que habían realizado en las fachadas interiores de los patios de la Comunidad, consistentes en la apertura de huecos y colocación de rejillas de 1,30 metros por 1,10 metros, y de 1,25 metros por 1,80 metros, para la instalación de aparatos de aire acondicionado, sin la autorización consiguiente. La sentencia del Juzgado desestimó la demanda, siendo confirmada en grado de apelación por la Audiencia Provincial en la que se establece como hecho probado que "se han realizado obras en el local consistentes en la apertura de huecos para la colocación de aparatos de aire acondicionado y rejillas de protección así como que tales obras se han realizado sin consentimiento de la comunidad",y se aplica la fundamentación jurídica siguiente: "si bien es doctrina de nuestro más alto Tribunal la de que la propiedad horizontal se conforma como un dominio separado sobre cada piso o local y un condominio especial sobre elementos comunes, pudiendo el copropietario aprovecharse de éstos con ciertos límites, que, respecto de la facultad de realizar obras, aparecen regulados en los arts. 7, 11 y 16.1 , de los que resulta que el propietario sólo puede modificar elementos

arquitectónicos, instalaciones o servicios de su piso o local si no menoscaba o altera la seguridad del edificio, estructura general, configuración o estado exteriores ni perjudica los derechos de otros propietarios, mientras que, en el resto del inmueble no puede efectuar alteración alguna salvo que lo consientan todos los demás por unanimidad (SSTS de 6 de noviembre de 1995 , que cita, a su vez, entre otras las de 9 de mayo de 1983, 3 de octubre de 1983, 3 de abril, 26 de noviembre y 10 de diciembre de 1990), no es menos cierto que, en esta concreta materia existen múltiples sentencias de las distintas Audiencias Provinciales que vienen a indicar que ello no se da cuando no hay rompimiento de muro o fachada y se trata de obra menor, con perfiles de hierro o aluminio mínimamente sujetos a las paredes o bien a la sustitución de materiales antiguos, partiendo tanto de una interpretación acorde de las normas a la realidad social cuanto a lo que resulta usual en la situación tecnológica actual, respecto del aire acondicionado, concretamente, que es el supuesto que aquí se examina (SAP Valencia 24 de marzo de 1992, AP Madrid 7 de junio de 1993, y Zaragoza 10 de octubre de 1995 ) que se refieren específicamente, tal y como recoge esta última, al conflicto de intereses que surge entre la necesidad de que los habitantes de un edificio disfruten de las comodidades que el progreso tecnológico aporta y la necesidad de todos de que no se deteriore su presencia exterior, añadiendo elementos superpuestos que alteren el buen aspecto inicial, lo que no afectará si estos no son aparatos grandes, móviles es decir, adosados (no encastrados en los muros) y situados en los patios interiores, cuyo aspecto es menos relevante que la fachada principal".

Estas conclusiones, que parten de la aceptación de la doctrina sentada por diferentes Audiencias Provinciales, y que se obtienen al margen de un posible abuso de derecho, a que se refieren los recurridos en su escrito de impugnación, no solo se apartan de la jurisprudencia reiterada de esta Sala, sino que resultan contradictorias con los hechos probados abocando a la parte recurrente a formular el recurso de casación para mantener como aplicable al caso una solución jurídica distinta.

La instalación de aparatos de aire acondicionado en viviendas o locales sujetos al régimen de la Propiedad Horizontal, incluso afectando a elementos comunes, ha sido enjuiciada con un cierto margen de flexibilidad para permitir la puesta al día de viviendas que en el momento de su construcción no pudieron adaptarse a las mejoras tecnológicas más beneficiosas para sus ocupantes, y ello ha dado lugar sin duda a una valoración de cada concreto caso y a un indudable casuismo jurisprudencial tratando de armonizar el alcance de la exigencia legal que limita las facultades del propietario para ejecutar obras en elementos privados y comunes del edificio, con la posibilidad de facilitar el acceso de los comuneros a estas innovaciones, de existencia habitual y normal en viviendas y locales de negocio, que se han hecho particularmente significativas en determinadas sentencias de Audiencias Provinciales para dar cobertura a una actuación generalizada de los propietarios a partir de una interpretación amplia de la normativa aplicable, y de la consideración de que su instalación comporta una simple manifestación de la posesión de la vivienda o local de negocio y un uso inocuo de elemento común autorizado por el *artículo 394 del CC*. A este problema no ha sido ajeno esta Sala la cual, dentro de ese indudable casuismo, ha tratado de delimitar el contenido y alcance de la normativa sobre la base de que el *artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal* limita las facultades del propietario, el cual, si bien usará de su piso o local según le convenga, carece de capacidad para alterar cualquier parte del resto del inmueble, distinguiendo entre la propiedad privada y los elementos comunes del edificio: para la primera, el titular tiene plena libertad de realizar modificaciones, pero no en los servicios generales de la Comunidad, pues sus derechos dominicales terminan allí donde su propia superficie se acaba, conforme al *artículo 3 a) de la Ley de Propiedad Horizontal* , siendo doctrina reiterada (SSTS de 17 de abril de 1998; 16 de mayo y 22 de octubre de 2008 ), respecto a la colocación de estos aparatos, que cuando no necesitan de obras de perforación, no se considera como alteración de elementos comunes, pues, en el supuesto contrario, se impediría el uso y disfrute de los adelantos técnicos en todos los edificios no preparados para dicho particular, que no es la interpretación correcta que acepta la sociedad, habida cuenta de la actuación generalizada de los comuneros sobre esta materia en nuestro país, por lo que corresponde acudir a la realidad social impuesta en el *artículo 3.1 del Código Civil* ; realidad que no significa que el propietario pueda en elementos comunes del inmueble, como son las fachadas de los patios interiores, realizar obras que afecten a estos los elementos o que perjudiquen o molesten a otros propietarios, en los que la prohibición es manifiesta (SSTS de 26 de noviembre de 1990 y 24 de febrero de 1996 ), como sucede en el caso objeto de recurso en el que la Comunidad de Propietarios actúa frente a tres comuneros para que se restituya el patio interior a su estado original puesto que las obras ejecutadas en el muro que separa los locales de su propiedad de los patios interiores del edificio afectan a este elemento común y han sido realizadas sin su preceptiva autorización, contraviniendo los *artículos 7.1 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal* , en la interpretación dada por reiterada jurisprudencia de esta Sala, por cuanto se han abierto huecos de las dimensiones dichas mediante el rompimiento de la fachada o muro común, con la consiguiente alteración del mismo, y cambio del uso no previsto inicialmente, para cuya verificación debieron haber cumplido los requisitos legalmente establecidos .

SEGUNDO.- Consecuencia de lo expuesto es la estimación de la demanda formulada y consiguiente condena a los demandados a ejecutar las obras necesarias para restablecer los patios interiores a su

estado original; todo ello con expresa imposición de las costas causadas en la primera Instancia y sin hacer especial declaración de las de la segunda y recurso de casación, de acuerdo con lo dispuesto 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**

PRIMERO.- Estimar el recurso de casación interpuesto por el Procurador Don Alfredo Picon Alvarez, en la representación que acredita de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 Bloque NUM000, contra la sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz, con sede en Jerez de la Frontera, de fecha 12 de Enero de 2004, la cual casamos y anulamos.

SEGUNDO.- Fijamos como doctrina interpretativa de los *artículos 7 y 12 de la Ley de Propiedad Horizontal*, respecto a la colocación de aparatos de aire acondicionado, la siguiente: para considerar si se alteran los elementos comunes del inmueble deberá tenerse en cuenta las circunstancias de cada caso, entre las que se incluyen que se hayan realizado obras de perforación.

TERCERO.- Estimamos la demanda formulada por la representación procesal de la recurrente, condenando a los demandados Don Millán, Doña Verónica y Hogar Noble SL a ejecutar las obras necesarias para restablecer los patios interiores a su estado original, por ser contraria a derecho la apertura de huecos y colocación de aparatos de aire acondicionado.

CUARTO.- Se imponen a los demandados las costas causadas en la primera Instancia y no se hace especial declaración de las de la segunda y recurso de casación.

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 Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- 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.