



Roj: STS 8147/2012
Id Cendoj: 28079110012012100714
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1139/2009
Nº de Resolución: 768/2012
Procedimiento: CIVIL
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a doce de Diciembre de dos mil doce.

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 Segunda de la Audiencia Provincial de Santander como consecuencia de autos de juicio ordinario 326/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Laredo, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal doña Guadalupe, la procuradora doña Monica Liceras Vallina. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el procurador don Joaquín Fanjul de Antonio, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 3º Fase.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Fernando Cuevas Iñigo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 3º Fase interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Guadalupe y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se contengan los siguientes pronunciamientos:

-Se declare que la colocación por parte de la demandada de la estructura o entramado metálico en una de las fachadas principales del edificio constitutivo de la RESIDENCIA000 3º Fase es contraria a derecho.

-Se imponga a la demandada la obligación de retirar dicha estructura metálica y de reparar todos los desperfectos causados en la fachada y demás elementos comunes por la instalación de la misma.

-Se condene a la demandada a pagar las costas causadas en el presente procedimiento.

2.- El procurador don José Luis Rodríguez Muñoz, en nombre y representación de doña Guadalupe, 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 desestimar íntegramente la demanda, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandante.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Laredo, dictó sentencia con fecha 29 de noviembre de 2007, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: estimo íntegramente la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 3º FASE, representada por el procurador Sr. Cuevas contra doña Guadalupe representada por el procurador sr. Rodríguez Muñoz y declaro que la colocación de una estructura o entramado por parte de la demandada en una de las fachadas principales de la RESIDENCIA000 3º FASE, es contraria a derecho y acuerdo su obligación de retirar dicha estructura y de reparar todos los desperfectos causados por ella en la fachada u otro elemento común.*

La parte demandada deberá pagar las costas procesales causadas en esta instancia procesal.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Guadalupe, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Santander, dictó sentencia con fecha 17 de diciembre de 2008, cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por doña Guadalupe contra la ya citada sentencia del Juzgado de Primera*

Instancia nº dos de Laredo, la que debemos confirmar y confirmamos en todas sus partes, con imposición a la recurrente de las costas de esta alzada.

TERCERO .- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso **por infracción procesal** la representación procesal de doña Guadalupe con apoyo en los siguientes **MOTIVOS: PRIMERO**.- Infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia art. 469.1.2ª de la LEC . Se denuncia la infracción del art. 218.1. de la LEC que obliga a decidir todos los puntos litigios y asimismo del art. 218.2. en su inciso final, a cuyo tenor la motivación de la sentencia deberá incidir en los distintos elementos facticos y jurídicos del pleito. **SEGUNDO**.- Vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 y 33 de la Constitución (art 469, 1 , 4º de la LEC). **TERCERO** .- Infracción de las normas reguladoras de la sentencia (art. 469 LEC , 1 º y 2º de la LEC). Se denuncia la infracción del art. 218. 2. de la LEC que obliga a motivar la sentencia expresando los razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas.

Igualmente se interpuso **recurso de casación** por dicha representación con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:PRIMERO**.- Artículos 12 , 13 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y artículos 3 y 7 de la misma Ley , así como infracción de las SSTS 31/10/1990 y 5/03/1998 , **SEGUNDO**.- Artículo 3 LPH e infracción de las SSTS 9/01/1984 , 25/05/1984 , 23/07/1990 y 17/02/1993 . **TERCERO**.- Infracción del artículo 13.3. LPH , en relación con el artículo 14 e) de la misma Ley , e infracción de la jurisprudencia contenida en las SSTS de 6/03/2000 , 11/12/2000 y 20/10/2004 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 4 de mayo de 2010 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el procurador don Joaquín Fanjul de Antonio, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 3º FASE 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 27 de Noviembre del 2012, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios RESIDENCIA000 3ª FASE, de Laredo (Cantabria), presentó demanda en ejercicio de las acciones que otorgan los artículos 7.1 y 9.1.a) LPH contra doña Guadalupe por la cual solicitaba que se declarase que la colocación por parte de la demandada de una estructura o entramado metálico en la terraza ático de su propiedad que daba a una de las fachadas principales del edificio era contraria a derecho y, por ello, se solicitaba la condena a su retirada. La demandada opuso falta de legitimación activa del presidente, por cuanto no se le había autorizado por Junta de la Comunidad para presentar la demanda; así como otras cuestiones de fondo como que la terraza de la demandada es privativa, no comunitaria, y que en el edificio había otros vecinos que habían cerrado terrazas e instalado toldos y mobiliario sin que se hubiera procedido a demandarles.

La Sentencia de primera instancia estimó la demanda, cuyo fallo fue ratificado por la Audiencia Provincial, que desestimó el recurso de apelación con el argumento siguiente: "*por mas que la terraza en cuestión sea un elemento privativo, como se desprende del título, ello no obsta a que esté sujeta a las limitaciones que derivan de la propiedad horizontal; y si, como ocurre, esa terraza conforma parte de la cubierta del inmueble y está construida a la fachada principal del edificio, es claro que la pared que la delimita hacia el exterior y su suelo son elementos comunes del inmueble que en definitiva configuran su fachada y cubierta*". Señala, asimismo, que las obras no son irrelevantes. Se ha construido, dice, "*un tejadillo o tejavana, con toda una estructura portante compuesta de perfil de aluminio a modo de pilares y vigas, con una cubierta de metacrilato traslúcido y un lateral cerrado con cristal; así, aunque esté realizada con modernos materiales, se trata de una obra fija anclada y sujeta al edificio mismo mediante tornillos o pasadores; y supone una alteración estética de la fachada principal del edificio y los diversos elementos arquitectónicos que la componen, aunque no sea ostentosamente visible desde la base del edificio por estar retranqueada y si solo desde otros edificios o desde puntos de la calle alejados de la fachada misma*".

Doña Guadalupe formula un doble recurso: extraordinario por infracción procesal y de casación.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

SEGUNDO.- El primer motivo, al amparo del artículo 218.1 y 2 de la LEC , denuncia incongruencia omisiva y falta de motivación de la sentencia porque, a juicio de la recurrente, no se pronuncia sobre el carácter privativo de la terraza sobre la que se asienta la estructura metálica, siendo así que se trata de un punto litigioso que constituye uno de los principales elementos fácticos y jurídicos del pleito.

Se desestima.

El motivo ignora el contenido de la sentencia y pretende una solución jurídica distinta a partir de la tacha de incongruencia de la sentencia porque no se ha pronunciado sobre lo que considera aspecto fundamental para la solución del litigio, como es la naturaleza jurídica de la terraza en que se construyó el toldo. Lo cierto es, y así se reconoce en el motivo, que la sentencia aborda el examen de este punto (aunque lo haga "brevemente", se dice), como corresponde a lo que constituyó realmente el objeto del debate que no es tanto el carácter privativo de la terraza, puesto que no se discute, sino las obras realizadas por uno de los propietarios en elementos comunes del inmueble.

TERCERO.- La cita que se hace en el segundo motivo de los artículos 24 y 33 de la Constitución por vulneración de los derechos fundamentales de tutela judicial efectiva, al omitir el pronunciamiento a que se hace referencia en el motivo anterior, tampoco resulta pertinente puesto que la sentencia no solo da respuesta a lo que ha sido planteado, sino que lo hace con motivación suficiente y justa a lo que se está discutiendo en este pleito, sobre realización de obras no consentidas por la comunidad de propietarios en elementos comunes al edificio, como es la fachada y la cubierta.

CUARTO.- En el tercero reitera la falta de motivación de la Sentencia, pero lo que realmente está cuestionando no es un déficit en el proceso argumental, sino la arbitrariedad en la que esta incurre al valorar la prueba relativa al menoscabo o seguridad y la estructura general del inmueble o al perjuicio causado a los demás vecinos y imitación de sus derechos. La motivación que se exige a las decisiones judiciales tiene la doble finalidad de garantizar la ausencia de arbitrariedad y de posibilitar el control de la aplicación razonada de las normas que se consideran adecuadas al caso, a las que suele añadirse la de convencer a las partes de la corrección de la decisión, lo que no puede confundirse con la valoración de la prueba, que es lo que realmente se pretende en el motivo y que debe articularse por la vía del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (SSTS 9 de junio y 22 de diciembre de 2010 , entre otras), ya que la sentencia está perfectamente motivada y permite conocer los hechos en los que se fundamenta la decisión y la norma aplicada, por lo que podrá no compartirse sus razonamientos y tacharla de errónea, pero desde luego no de arbitraria ni de falta de motivación comprensible, coherente y suficiente.

RECURSO DE CASACIÓN.

QUINTO.- El examen del recurso de casación debe iniciarse por el análisis y resolución del tercer motivo por las evidentes consecuencias que su estimación pudiera tener en el resultado del recurso. Se formula por infracción del artículo 13.3 de la Ley de Propiedad Horizontal y de la Jurisprudencia contenida en las SSTS de 6 de marzo de 2000 , 11 de diciembre de 2000 y 20 de octubre de 2004 , por falta de legitimación activa del presidente que no cuenta con acuerdo alguno de la Junta que le autorice a presentar la demanda.

Es doctrina jurisprudencial reiterada que hace falta un previo acuerdo de la junta de propietarios que autorice expresamente al presidente de la comunidad para ejercitar acciones judiciales en defensa de esta, salvo que el presidente actúe en calidad de copropietario o los estatutos expresamente dispongan lo contrario (SSTS 20 de octubre 2004 , 27 de marzo 2012 , entre otras). Como dice la STS de 10 de octubre de 2011 : «Se trata de impedir que su voluntad personal sea la que deba vincular a la comunidad, lo que se consigue sometiendo al conocimiento de la junta de propietarios la cuestión que se somete a la decisión judicial, habida cuenta el carácter necesario de las normas que rigen la propiedad horizontal, que impide dejarlas al arbitrio y consideración exclusiva del presidente».

Nada de esto ocurre en este caso en el que es hecho probado de la sentencia que la forma de actuar del presidente es coherente con los acuerdos de la Junta y que esta además ha tenido conocimiento de la acción emprendida.

SEXTO.- El segundo motivo se formula por infracción de los artículos 12 , 13 y 14 de la LPH , en relación con los artículos 3 y 7, e infracción de la doctrina contenida en las SSTS 31 de octubre de 1990 y 5 de marzo de 1998 , por cuanto «consta acreditado que la mayoría de los propietarios de la Comunidad han realizado determinadas reformas, instalaciones y obras en las fachadas de sus Viviendas», sin que tales múltiples alteraciones de la fachada hayan sido removidas, cuando aquellas sí que producen un perjuicio estético.

Se desestima.

El motivo se fundamenta en una discriminación o desigualdad de trato que en ningún caso contradice la jurisprudencia de esta Sala para atribuir interés casacional a un supuesto en el que el criterio aplicable depende de las circunstancias fácticas del caso. La sentencia recurrida niega que exista esa pretendida desigualdad de trato a que se refiere la sentencia que se invoca de 31 de octubre de 1990, dictada en un supuesto en el que las obras efectuadas no suponían una alteración o modificación de la fachada del inmueble, ya modificada por anteriores obras, y lo que se procuraba no era más que una igualación de la fachada. Lo que dice la sentencia, valorando los hechos, es que no se ha producido esta situación de desequilibrio que señala la recurrente, pues, aun reconociendo cierta permisibilidad de la comunidad respecto de la fachada interior del edificio que da a un patio y no a la vía pública, lo cierto es que la fachada principal no ha *"sufrido alteraciones hasta el punto de considerar inútil la pretensión de conservarla sin la alteración que pretende la recurrente o que constituya abuso de derecho el ejercicio de la acción tendente a restituir la fachada al estado que tenía"*.

La vulneración de esta doctrina no se sustenta, por tanto, en la existencia de un supuesto similar, porque, como expone la Audiencia Provincial, el hecho de que otras obras hayan sido consentidas por la comunidad de propietarios, obedece sin duda a la distinta trascendencia e importancia de unas y otras en la estética del edificio. La interposición de la demanda objeto de este procedimiento persigue un fin claro amparado por la norma, como es que no se lleven a cabo alteraciones importantes en elementos comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, si no es con la autorización unánime de los copropietarios. La actuación de la demandante se funda en una justa causa y su finalidad es legítima, por lo que no puede ser calificada su pretensión como abusiva.

SÉPTIMO.- En el segundo motivo se denuncia la infracción del artículo 3 LPH y jurisprudencia de las SSTs 9 de enero de 1984, 25 de mayo de 1984, 23 de julio de 1990 y 17 de febrero de 1993, por cuanto la Jurisprudencia entiende que las instalaciones efectuadas sobre elementos privativos, no son ilegales si no menoscaban la seguridad del edificio, ni se altera la estructura, ni se menoscaba la configuración exterior, ni perjudica derechos de otros.

Se desestima. El motivo hace supuesto de la cuestión puesta que la audiencia no desconoce el carácter privativo de la terraza. Lo que sostiene es que los revestimientos exteriores de balcones y fachadas, incluida su imagen y configuración, son elementos comunes y como tales sujetos a las limitaciones que derivan de la propia configuración de la propiedad horizontal. La terraza conforma parte de la cubierta y está construida a la fachada principal del edificio por lo que la pared que la delimita hacia el exterior y su suelo son elementos comunes que en definitiva configuran su fachada y cubierta.

Las facultades del propietario de un piso o local para modificar los elementos arquitectónicos, las instalaciones o los servicios de aquel está sujeta a un doble requisito: a) respetar los elementos comunes (artículo 9 LPH) y la consiguiente imposibilidad de realizar obras que comporten su modificación sin obtener el acuerdo unánime de la Junta de Propietarios exigida para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos y, b) que con dichas obras, como exige expresamente el artículo 7 LPH, no se menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores o se perjudiquen los derechos de otro propietario.

Pues bien, las obras que se hicieron, pese a no afectar a la estructura y seguridad del edificio, alteran la configuración exterior de este y causan un perjuicio visual o estético calificado en la sentencia como trascendente e importante. Partiendo de tales hechos, y con aplicación de la doctrina jurisprudencial expuesta, la instalación litigiosa, al alterar la configuración exterior del edificio y causar un perjuicio estético precisa, por imperativo legal, de la autorización de la comunidad de propietarios adoptada mediante acuerdo unánime.

En definitiva la alegación de la jurisprudencia que se cita en el motivo carece de consecuencias para la decisión del conflicto y la conclusión alcanzada por la parte recurrente únicamente podría sustentarse en una realidad fáctica diferente a la contenida en la sentencia recurrida, cuestión de naturaleza probatoria que en todo caso excede del ámbito propio del recurso de casación interpuesto.

OCTAVO.- En cuanto a costas, se imponen a la parte recurrente las causadas por ambos recursos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 394.1 LEC, en relación con el 398 LEC.

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

FALLAMOS



Desestimar los recursos formulados por la Procuradora doña Maria del Puerto de Llanos Benavent, en la representación que acredita de doña Guadalupe , contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, de 17 de diciembre de 2009 , con expresa imposición de las costas causadas a la 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**. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Roman Garcia Varela Xavier O'Callaghan Muñoz. 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.

FONDO DOCUMENTAL • CENDOJ