

Id Cendoj: 28079110012007100013
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 249/2000
Nº de Resolución: 15/2007
Procedimiento: CIVIL
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

PROPIEDAD HORIZONTAL.IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS. CONSIDERACIÓN DE LOS BALCONES COMO ELEMENTOS COMUNES DEL INMUEBLE.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Enero de dos mil siete.

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 Civil de la Audiencia Provincial de Salamanca , como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 396/98, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Salamanca cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador Don Santos Carrasco Gómez , en nombre y representación de Don Arturo , y como parte recurrida el Procurador Don Alfonso de Murga y Florido , en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios AVENIDA000 número NUM000 - NUM001 de Salamanca.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora Doña Nuria Martín Rivas , en nombre y representación de Don Arturo , interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra La Comunidad de Propietarios AVENIDA000 números NUM000 - NUM001 de Salamanca y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que anule o declare nulo, revocando y dejando sin efecto, el acuerdo núm 1 adoptado en la Junta General de Propietarios del día 23 de Octubre de 1998, así como la expresa condena en costas a la parte demandada. Por la misma Procuradora por escrito de fecha 3 de noviembre de 1997 amplía la demanda y termina suplicando al Juzgado se anule o declare nulo, revocando y dejando sin efecto el acuerdo adoptado por la Junta General de Propietarios del día 27 de noviembre de 1998.

2.- La Procuradora Doña Angeles Carnero Gandara, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios AVENIDA000 números NUM000 - NUM001 , 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 con desestimación total de la demanda, confirmando la validez del acuerdo impugnado e imponiendo costas al actor por la temeridad de su demanda .

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas estas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número seis de Salamanca , dictó sentencia con fecha 31 de marzo de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: En la demanda formulada por la Procuradora Doña Nuria Martín Rivas en nombre y representación de Don Arturo en concepto de demandante, y como demandada la Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000 número NUM000 - NUM001 de Salamanca, representada por el Procurador Doña María de los Angeles Carnero Gándara, la estimo en su integridad y declaro nulo, revocando y dejando sin efecto los acuerdos impugnados, con imposición de las costas a la parte demandada. Dejese sin efecto la medida cautelar acordada.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000 número NUM000 - NUM001 de Salamanca , la Sección Civil de la

Audiencia Provincial de Salamanca , dictó sentencia con fecha 8 de julio de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Revocamos la sentencia dictada por el Ilmo.Sr.Magistrado Juez de Primera Instancia nº 6 de lo de Salamanca, con fecha 31 de marzo de 1999, en los autos originales de que el presente Rollo dimana, para, en definitiva, desestimando la demanda formulada por Don Arturo , absolver como absolvemos a Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000 nº NUM000 - NUM001 , de Salamanca, de las pretensiones interesadas de contrario; imponiendo expresamente a la parte actora las costas causadas en la instancia, sin hacerlo así respecto de las de esta segunda y definitiva .

TERCERO.- 1.- El Procurador Don Santos Carrasco Gómez , en nombre y representación de Don Bartolomé , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS : PRIMERO.- Infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia que son aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate .SEGUNDO.- Pruebas practicadas en las que se basa este recurso: 1.- Informe Pericial emitido por D. Domingo , incluso acta de ratificación de fecha 10 de marzo de 1999. 2.- Reconocimiento Judicial practicado el día 1 de marzo de 1999.3.-Título Constitutivo aportado con el escrito de demandada. TERCERO.- Vulneración de los *art. 397 del Código Civil* junto con los *arts. 5, 10, 11.1, 12 y 17.1. de la Ley de Propiedad Horizontal* , conforme se analiza en los siguientes motivos . CUARTO .- Se ha vulnerado el *art. 5º de la Ley de Propiedad Horizontal* junto con el *art. 33 de la CE* , puesto que la nueva redacción dada al *art. 396 el Código Civil* entendemos que vulnera gravemente un derecho Constitucional como es el de Propiedad Privada. QUINTO.-Se ha vulnerado el *art. 5º de la ley de Propiedad Horizontal* en relación con el 17.1 y 3.A, puesto que conforme establece la *disposición Transitoria de la Ley 8/98* , se obliga a los propietarios de los edificios a dar una nueva redacción a los estatutos conforme la nueva *Ley para la que es precisa la unanimidad*. SEXTO.- *Se ha vulnerado el art. 5º de la Ley de Propiedad Horizontal junto con el art. 17.1* puesto que la adopción de acuerdos comunitarios en lo que se refiere a eliminación, que no reparación, de unos elementos arquitectónicos por otros , requiere la unanimidad de todos los propietarios de la comunidad y no de la mayoría.SEPTIMO.- Se ha vulnerado el *art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal* , puesto que en su apartado tercero establece que el título constitutivo podrá contener determinadas reglas. OCTAVO.- Se ha vulnerado el *art. 10 de la Ley de Propiedad Horizontal* , que establece la obligación de realizar obras necesarias.NOVENO.- Se vulnera el *art 11.1 de Ley de Propiedad Horizontal* , puesto que ningún propietario puede exigir que se realicen mejoras no requeridas para la adecuada conservación,habitabilidad y seguridad de inmuebles, al haberse comprobado a través de todas las pruebas practicadas, que las obras no son necesarias, llegando incluso a detallarse que de ejecutarse serían contraproducentes para el edificio.DECIMO .- Se vulnera el *art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal* puesto que la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones de este, es decir la unanimidad.DECIMO PRIMERO.- Se vulnera el *art 397 del Código Civil* , que establece que ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. DECIMO SEGUNDO.- La vulneración de la Jurisprudencia. La sentencia que se recurre contiene una amplia vulneración de toda la Jurisprudencia. En primer lugar se vulnera la propia jurisprudencia de la Sala de la Audiencia Provincial de Salamanca que ha estado basada y amparada por la reiterada y sentada Jurisprudencia del Tribunal Supremo. De igual forma se ha vulnerado la amplia y sentada jurisprudencia del Tribunal Supremo, la cual esta basada en artículos de la antigua Ley de Propiedad Horizontal, cuyo contenido no ha sido modificado por la *Ley 8/99* .

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador Don Alfonso de Murga Florido, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios de AVENIDA000 NUM000 - NUM001 de Salamanca, 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 diez de enero del 2007, en que tuvo lugar.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El actor, ahora recurrente, Don Arturo , formuló demanda impugnatoria del acuerdo primero contenido en el acta de la Junta de Propietarios del inmueble señalado en el número NUM000 - NUM001 de la AVENIDA000 de Salamanca, celebrada el día 23 de Octubre de 1.998, y que fue aprobado con su solo voto en contra, consistente en la sustitución por "cotegran" de todas las placas de los balcones del inmueble con un coste aproximado de 2.850.000 pesetas, más IVA, según presupuesto aprobado por la Junta de 27 de noviembre siguiente con el voto también en contra del actor y de otros dos comuneros, por entender que es contrario a los estatutos que rigen la Comunidad, que considera a los mismos elementos

privativos correspondientes a cada uno de los pisos de los que forman parte íntegramente.

La sentencia de la Audiencia Provincial revoca la del Juzgado de 1ª Instancia , estimatoria de la demanda, y declara que "tal acuerdo no contraviene el título constitutivo de la propiedad horizontal ni de sus estatutos, pues ni recae sobre elementos privativos, ni supone modificación del título, ni es contrario al mismo" pues "aunque el *artículo 4º* de los estatutos designe como elemento privativo de las respectivas viviendas y locales, de los que forman parte integrante, a los balcones salientes del edificio ... tal designación privativa ha de entenderse como exclusivamente afectante a la superficie interior del balcón y a su uso ordinario, no así a lo que como tal elemento constructivo, constituye fachada del inmueble, cerramiento y sustentación del mismo, delimitadores perimetrales y revestimiento exterior... lo que confirma, como ineludible consecuencia, que los balcones en su apariencia exterior son elementos comunes, compitiendo a la Comunidad de propietarios la toma de medidas oportunas y consecuencias -así impetradas por el perito actuante- encaminadas al debido cuidado y conservación de los mismos... Por lo demás, resulta manifiesto que la obra a realizar... no afecta a la configuración ni al estado exterior del edificio, al tratarse meramente de una técnica constructiva".

SEGUNDO.-Contra la anterior sentencia se formulan doce motivos, todos ellos al amparo del *artículo 1.692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . El primero y el segundo contienen una crítica a la valoración de la prueba sin cita expresa de las normas que se consideran infringidas y la subsiguiente exposición de la nueva resultancia probatoria, pues ninguna se hace acerca de la pertinencia y fundamentación de cada una de las pruebas en que se basa el recurso, salvo su cita en un mismo motivo (pericial, reconocimiento judicial y documental), lo que no es posible; todo ello bajo la advertencia de que la casación no constituye una tercera instancia que permita revisarla en su conjunto.

TERCERO.-El motivo tercero, referido al carácter innecesario de las obras, se limita a anunciar lo que luego desarrolla en los siguientes. De esa forma, en el cuarto, quinto y séptimo, con cita del *artículo 5 de la LPH* , junto con el *artículo 33 de la CE*, y *17.1 y 3 A* de la misma Ley, pretende hacer valer la privacidad de las terrazas o balcones de las viviendas contra el criterio de la sentencia que entiende lo contrario a partir una interpretación de los Estatutos, vigentes en el momento en que se toma el acuerdo, reforzada por la redacción dada al *artículo 396 por Ley 8/99, de 6 de abril* , que resulta ajustada a los preceptos que se dicen infringidos teniendo en cuenta que las obras que autoriza la Comunidad afectan a los balcones del inmueble y estos balcones, como las galerías y miradores, además de formar parte inseparable de su fachada hacen la función de muro delimitador de los pisos al exterior, y son, obviamente, elementos necesarios para el uso y disfrute del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 396 del Código Civil* , razón por la cual gozan de igual protección que ésta en cuanto a sus posibles modificaciones y alteraciones, por más que el espacio que delimitan sea privativo, lo que determina la responsabilidad directa de la Comunidad sobre este elemento común de cierre del edificio, en lo que hace a su conservación y, en su caso, reparación o sustitución, y la de quien lo disfruta en lo demás, en la forma que establezca el título constitutivo o resuelvan en forma legal los comuneros sobre el uso y disfrute de los mismos.

CUARTO.-La vulneración del *artículo 5* se reitera en el motivo sexto puesto que "la adopción de acuerdos comunitarios en que se refiere a eliminación, que no reparación, de unos elementos arquitectónicos por otros, requiere la unanimidad de todos los propietarios de la comunidad y no de la mayoría". Se desestima toda vez que la calificación de la naturaleza de las obras referidas, es una cuestión de hecho que la sentencia recurrida ha resuelto en el sentido de que la autorizada no afecta a la configuración ni al estado exterior del edificio y esta conclusión fáctica ha quedado incólume en casación.

QUINTO.- El motivo octavo se desestima como los anteriores, ya que al amparo del *artículo 10 de la LPH* lo único que pretende es revisar la valoración de la prueba en cuanto a la necesidad de las obras, lo que se reitera en el noveno. También el décimo, en el que, con cita de los *artículos 11.1 y 12 de la misma Ley* , se viene a calificar a las obras de mejoras, no necesarias, que afectan al título constitutivo, siendo así que se trata de obras dirigidas a la conservación del inmueble mediante la corrección de los defectos observados y a evitar con su ejecución daños a terceros y perjuicios futuros para la propia comunidad. Y por la misma razón el undécimo, toda vez que no concurre el supuesto de hecho necesario para la aplicación del *art. 397 del Código Civil* , por cuanto no implican ninguna alteración en la cosa común, así como el duodécimo: en primer lugar, porque la cita de diversas sentencias de la Audiencia Provincial de Salamanca, independientemente de su valor jurídico, no puede servir de fundamento al recurso. En segundo, porque la que se hace de ésta Sala parte de consideraciones distintas que en un caso afectan elementos comunes y en otro a la forma en la adopción de acuerdos comunitarios.

SEXTO.- Siendo la presente resolución denegatoria del recurso procede la expresa imposición a los recurrentes de las costas causadas en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 1.715. 3 de*

la LEC de 1.881

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

FALLAMOS

Declarar no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Santos Carrasco Gómez, en la representación procesal de Don Arturo , contra la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Salamanca, de fecha 8 de Julio de 1.999 ; con expresa condena en costas a la recurrente.

Publíquese esta resolución con arreglo a derecho, y devuélvanse a la Audiencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes

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 Pedro González Poveda.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.