



Roj: **STS 3889/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3889**

Id Cendoj: **28079110012025101231**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **16/09/2025**

Nº de Recurso: **2769/2020**

Nº de Resolución: **1254/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 87, 05-09-2019 (proc. 144/2018),  
SAP, Valencia, 26-02-2020 (rec. 681/2019),  
[SAP M 6137/2020](#),  
[ATS 8519/2022](#),  
**STS 3889/2025****

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 1.254/2025**

Fecha de sentencia: 16/09/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2769/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 19.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 2769/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 1254/2025**

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis **Seoane** Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 16 de septiembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.<sup>a</sup> Zulima, D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida, representados por el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, bajo la dirección letrada de D. Miguel Temboury Redondo, contra la sentencia n.º 70/2020, dictada por la Sección 19.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 681/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 144/18, del Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 y DIRECCION001, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Marta Centra Guinea y bajo la dirección letrada de D. Fernando Ron Martín.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.-La procuradora D.<sup>a</sup> Marta Cendra Guinea, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 y DIRECCION001, interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Zulima, D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la cual:

»1. Condene a los demandados a retirar la obra de cerramiento instalada en la terraza de su DIRECCION002, dejando la terraza libre y expedita de toda construcción.

»2. Con expresa imposición de costas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid y se registró con el n.º 177/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D.<sup>a</sup> Zulima, D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte sentencia por la que inadmita o, subsidiariamente, desestime la demanda con imposición de costas a la parte demandante en virtud del artículo 394 de la LEC».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid dictó sentencia de fecha 5 de septiembre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la excepción de FALTA DE CAPACIDAD DE LA CCPP por falta de legitimación e invalidez del Acuerdo de Junta formulada por el Procurador Sr Rodríguez Nogueira, en nombre y representación acreditada en la Causa.

»DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda promovida por el Procurador Sra Cendra Guinea, en nombre y representación acreditada en la Causa.

»DEBO CONDENAR Y CONDENO a D Zulima, D Luis María Y D Brigida a retirar la obra de cerramiento instalada en la terraza de su DIRECCION002 sito en el n DIRECCION003 enclavado en la dicha CCPP, dejando la terraza libre y expedita de toda construcción en plazo de 20 días desde la notificación de la presente Sentencia, con apercibimiento que, de no ser acometida la dicha retirada voluntariamente o acreditarse haber sido solicitado permiso o licencia administrativa para la retirada o demolición, si fuera preceptivo, en el indicado plazo, se podrá autorizar a la CCPP de la DIRECCION000, y DIRECCION001 a su retirada a costa de los Sres Luis María Brigida en fase de ejecución de Sentencia si así fuera solicitado por la CCPP.

»DEBO CONDENAR Y CONDENO a D Zulima, D Luis María Y D Brigida al abono de las costas de este procedimiento».

### SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Zulima, D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 19.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 681/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 26 de febrero de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

**«FALLAMOS:**

»Que debemos DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Rodríguez Nogueira en representación de D. Luis María , DÑA. Zulima y DÑA. Brigida , frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 87 de Madrid, en fecha 5 de septiembre de 2019, en el procedimiento de juicio ordinario seguido con el nº 144/2018, que debemos confirmar íntegramente, con expresa imposición de las costas causadas en esta alzada al recurrente».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.-El procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en representación de D.<sup>a</sup> Zulima , D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«Se consideran infringidos el artículo 396 del CC, relativo a los elementos comunes en la Comunidad, y el artículo 24 de la LPH, relativo a los "complejos inmobiliarios privados" por su indebida aplicación a la comunidad de uso constituida por los propietarios en ejercicio de su autonomía privada».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 1 de junio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Zulima , D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 26 de febrero de 2020 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 19.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación n.º 681/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 144/2018, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 87 de Madrid.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»Frente a esta resolución no cabe interponer recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 4 de julio del presente se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el siguiente 10 de septiembre, fecha en que ha tenido lugar.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

A los efectos decisorios del presente recurso de casación partimos de los antecedentes siguientes:

1.º-Mediante instrumento público de 7 de junio de 1999, la compañía mercantil Construcciones San Martín, S.A., otorgó escritura de división material de finca, declaraciones de obra nueva y constitución de servidumbres, conforme a la cual una finca de su propiedad de 5.453,95 m2 se dividió en 28 fincas independientes, susceptibles de aprovechamiento, dominio y disfrute por separado, con destino a viviendas unifamiliares adosadas y construidas en hilera, cada una de ellas compuesta de planta semisótano con destino a garaje-aparcamiento dotacional, DIRECCION004 , DIRECCION005 y DIRECCION006 , cuyas características son idénticas, y que ocupan aproximadamente una superficie en parcela de 78,22 metros cuadrados y de 302,17 metros cuadrados construidos.

Se constituyeron, también, una serie de servidumbres recíprocas para paso de personas, vehículos e instalaciones en la planta semisótano entre las parcelas 1 y 13 y 14 a 28, de chimeneas y antena de TV, así como de zona de uso permanente de jardín, piscina, botiquín, aseos, depuradora y paso de personas.

De igual forma, se constituyó una comunidad de uso sobre las instalaciones, obras y servicios que existan o que en el futuro se construyan o instalen en la franja de terreno afectada por las servidumbres bajo rasante y sobre rasante de las 28 fincas que integran la U-14 b.

Esta comunidad de uso se regirá por los estatutos que se transcriben, conforme a los cuales estará constituida por los propietarios de las 28 fincas, que nombrarán entre sus miembros un presidente, que representará a la comunidad judicial y extrajudicialmente, y un administrador. Los acuerdos válidamente tomados obligarán a

todos los propietarios incluso a los ausentes o disidentes. Se llevará un libro de actas, y, al menos, la junta se reunirá una vez al año, para la aprobación de las cuentas y la fijación del presupuesto del año siguiente, sin perjuicio de reunirse para tratar de otros asuntos que se indicarán en el correspondiente orden del día.

Las instalaciones, obras y servicios que existan o que en el futuro se construyan o instalen en la franja de terreno afectada por las servidumbres bajo rasante y sobre rasante de las 28 fincas serán propiedad por partes iguales de los propietarios actuales o futuros de las 28 fincas. Todos los propietarios de los predios sirvientes están obligados a permitir cuantas reparaciones exija el uso y conservación de los elementos en qué se materializan las servidumbres constituidas.

Todos los gastos de mantenimiento y conservación o de adquisición en su caso, de las citadas instalaciones, obras y servicios serán de cuenta y cargo de los propietarios de dichas fincas, a partes iguales entre los mismos.

Disponen, por último, los estatutos, que la comunidad podrá dictar normas de régimen interior que estime oportunas para el mejor aprovechamiento y disfrute de las citadas instalaciones, obras y servicios comunes.

En el artículo 5 del reglamento de régimen interior de 15 de noviembre de 2001 se especifica:

«Con el fin de mantener un criterio uniforme en la estética de la urbanización, cualquier obra de cerramiento, enrejados, colocación de pérgolas, apertura de tejados, doble acristalamiento, fondos, techados o similares deberá realizarse con los mismos materiales colores y formas empleados en la construcción original».

**2.º.-D.<sup>a</sup> Zulima , D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida ,** en su condición de copropietarios de una de las viviendas del complejo inmobiliario litigioso, sita en el DIRECCION003 , en julio de 2014 procedieron al cerramiento de la terraza, originalmente descubierta, en la última planta de la vivienda de su titularidad. La ejecución de esta obra determinó la denuncia de un vecino al Ayuntamiento de Madrid, que ordenó su demolición. Solicitada la legalización fue administrativamente denegada dado que solo existía un remanente de edificabilidad permitida de 11,38 m2. Con el fin de ajustar el cierre a la normativa urbanística y comoquiera que la superficie cubierta era de 27,01 m2, se realizó un proyecto de demolición de 15,63 m2 para limitar la construcción a la superficie autorizada de los 11,38 m2. Se concluyeron las obras el 1 de septiembre de 2017 y se concedió la licencia de primera ocupación el 22 de febrero de 2018.

**3.º.-El presidente de la Comunidad de Propietarios de dicho complejo inmobiliario,** sito en la DIRECCION000 y DIRECCION001 de Madrid, debidamente autorizado, en virtud de acuerdo adoptado en junta celebrada el 29 de noviembre de 2017, formuló una demanda contra D.<sup>a</sup> Zulima , D. Luis María y D.<sup>a</sup> Brigida , directamente encaminada a la obtención de un pronunciamiento judicial que condenase a los demandados a retirar la obra de cerramiento instalada en la terraza de su vivienda unifamiliar, dejando la misma libre y expedita de toda construcción al incumplir las prevenciones del artículo 5 del reglamento de régimen interior y alterar elementos comunes como es el aspecto exterior del complejo urbanizador.

**4.º.-El conocimiento de la demanda** correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 87 de Madrid, que estimó la acción ejercitada. Para ello, barajó, en síntesis, el siguiente conjunto argumental.

En primer término, razonó que el complejo inmobiliario fue constituido como una única comunidad de propietarios, que cuenta con órganos rectores tales como una junta general, un presidente, un vicepresidente y un secretario administrador, sin que constituya una agrupación de comunidades. La regulación aplicable es la establecida en el artículo 24.2 a) de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH).

La fachada de las viviendas se concibió en proyecto y fue puesta en obra como una unidad constructiva, que evidenciaba el cerramiento del conjunto inmobiliario, constituido por una hilera de 28 edificaciones adosadas las unas a las otras. La fachada, además de la consideración de elemento decorativo, conforma el efectivo cerramiento frente a los agentes meteorológicos y funciona de sustentación del complejo edificatorio.

La comunidad de propietarios demandante se encuentra plenamente legitimada para reclamar la demolición del cerramiento que se adosa en la fachada, al tratarse de un elemento constructivo que se ha realizado sin el consentimiento y autorización de la junta de propietarios en aplicación de los artículos 396 del Código Civil (en adelante CC) y 7 y concordantes de la LPH.

Los estatutos constitutivos de la comunidad de uso son meramente enunciativos, ostentando la calificación de comunes el vuelo, el suelo, subsuelo, fachadas y otros elementos por uso, adscripción o propia naturaleza.

Las licencias administrativas concedidas para los elementos constructivos ejecutados son irrelevantes para la decisión del presente litigio, pues una cosa es el régimen administrativo municipal y otra la regulación civil nacida al amparo de la LPH y lo dispuesto en el CC.

La terraza privativa de la parte demandante apoya y descansa en forma de alargamiento vertical de la fachada en un elemento común como es la propia fachada y el poyete exterior de la misma, al adosarse de forma directa sobre el muro de cerramiento de fachada y la barandilla. Se trata de un recrecimiento de la fachada que supone una alteración evidente de su apariencia decorativa, como resulta de las fotografías aportadas al procedimiento.

Las fotografías claramente demuestran que la obra ejecutada no presenta uniformidad estética con el propio cerramiento de fachada, cambia la apariencia exterior del conjunto inmobiliario.

Es un hecho objetivo que lo edificado afecta a la linealidad de las vistas de todos los vecinos que miran por ese linde de fachada, no solo los inmediatamente afectados por el adosamiento, sino incluso los alejados en una distancia media o lejana, al constituir un obstáculo visual evidente que, además de afear el aspecto decorativo de la fachada, obstruye, de forma definitiva, la percepción de vistas lineales rectas desde el resto de los convecinos. No se trata pues de un cerramiento inocuo para el resto de usuarios de las viviendas.

Por todo ello, al no constar la autorización de los otros propietarios, y contradecir lo dispuesto en el reglamento de régimen interno, en aplicación de lo establecido en el artículo 24 de la LPH, procede condenar a los demandados a retirar la obra de cerramiento instalada en la terraza de su DIRECCION002, dejándola libre y expedita de toda construcción.

5.º-Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado.

El tribunal consideró que, examinada la prueba practicada, y en contra de lo que mantiene la parte demandada:

«[e]s evidente que se ha producido una alteración de la fachada siendo que dicha notoria alteración contraviene, incluso, lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Régimen Interno de la Comunidad, aprobado el 15 de noviembre de 2001. Si conforme a dicho precepto, el objeto de cualquier obra de cerramiento, enrejados, colocación de pérgolas, apertura de tejados, doble acristalamiento, toldos, techados o similares, se realice con los mismos materiales colores y formas empleados en la construcción original, con el fin de mantener un criterio uniforme en la estética de la urbanización, basta atender a las fotografías aportadas para concluir, sin duda alguna, con que la instalación del cerramiento, por más que se haya ajustado a una licencia urbanística, se aparta absolutamente de la uniformidad de la estética de la urbanización, altera su configuración y priva de vistas frontales al resto de los vecinos y su supresión debe ser confirmada aunque la terraza en la que se ha procedido sea privativa de los demandantes. No es óbice a esta conclusión que otros vecinos hayan instalado pérgolas u otros elementos cuando tal instalación (en zona de jardines traseros, según se manifestó por la administradora y resulta también de las fotografías aportadas) carece de la entidad y relevancia de la que ahora es objeto de enjuiciamiento».

6.º-Contra dicha sentencia se interpuso por los demandados el correspondiente recurso de casación.

#### **SEGUNDO.- Motivo único del recurso de casación**

Se construye sobre la base de considerar infringidos los artículos 396 del CC, relativo a los elementos comunes en la comunidad, y el 24 de la LPH, concerniente a los «complejos inmobiliarios privados» por su indebida aplicación a la comunidad de uso constituida por los propietarios de las viviendas unifamiliares en el ejercicio de su autonomía privada.

La parte recurrente sostiene, en síntesis, que el núcleo de la cuestión controvertida radica en determinar si cabe extender las reglas de la propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios previstos en el artículo 24 de su ley reguladora, más allá de los elementos que los propietarios hayan decidido hacer comunes.

La parte recurrente considera que la Ley 8/1999, de reforma de la LPH, no tiene por objeto alterar la realidad física de los complejos inmobiliarios privados, los cuales no son edificios individualizados con elementos estructurales comunes, sino que tales elementos comunes deben de ser determinados por disposición de los particulares.

En consecuencia, en dichos complejos inmobiliarios, son los propietarios los que determinan si: (i) existe o no una copropiedad sobre determinados elementos; (ii) cuáles son los elementos a los que se extiende la copropiedad; (iii) si dicha copropiedad es indivisible; (iv) si la copropiedad es inherente o no al derecho privativo de propiedad, cuestiones todas ellas que no puede establecer forzosamente la ley a diferencia de la enumeración del artículo 396 del Código Civil, al no existir una realidad física indubitada, estructural y única, como es el edificio.

En definitiva, no puede extenderse a la fachada de la vivienda unifamiliar la condición de elemento común sometido al régimen de la LPH, puesto que es propiedad exclusiva de la parte demandada, y esta, en su



inmueble, puede hacer las alteraciones que considere oportunas. Los únicos elementos comunes son los reseñados en la escritura de constitución de las obras nuevas y servidumbre de 7 de junio de 1999, que contiene los estatutos que regulan exclusivamente la comunidad de uso sobre dichos elementos. El Reglamento de Régimen Interior no puede considerarse como constitutivo de un régimen de comunidad.

En definitiva, concluye la parte recurrente:

«Mi representada ha llevado a cabo en una vivienda de su propiedad unas obras de cerramiento que -no se niega- alteran el aspecto exterior de su fachada y son claramente visibles desde el exterior. Ocurre también que su fachada, en su diseño originario, era similar a las fachadas de otras viviendas junto con las cuales se constituyó, desde 1999, una limitada comunidad de uso que afectaba única y exclusivamente a determinados elementos concretos: "las instalaciones, obras, servicios que existen o que en el futuro se construyan o instalen en la franja de terreno afectada por las servidumbres bajo rasante y sobre rasante de las 28 fincas que integran la parcela U-14/b. Por ello, la aplicación del artículo 24 LPH no puede extenderse más allá de aquellos elementos que los propietarios han considerado debían quedar incluidos en la comunidad de uso, no siendo aplicable al resto (en particular a las fachadas) las previsiones contenidas en el artículo 396 del Código civil o en la LPH"».

La comunidad recurrida se opone a la admisibilidad del recurso de casación al considerar que hace supuesto de la cuestión, toda vez que prescinde de los hechos en los que se funda la sentencia dictada por el tribunal provincial. No podemos aceptar la concurrencia de ese óbice formal impositivo del conocimiento del recurso.

Es cierto, como dijimos, en las sentencias 2/2019, de 8 de enero, 795/2021, de 22 de noviembre, o más recientemente 1169/2025, de 17 de julio y 1178/2025, de 21 de julio, entre otras muchas, que es doctrina de esta sala que los motivos del recurso de casación deben respetar la valoración de la prueba contenida en la sentencia recurrida, lo que implica: (i) que no se puede pretender una revisión de los hechos probados ni una nueva valoración de la prueba; (ii) que no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la audiencia provincial considere acreditados (petición de principio o hacer supuesto de la cuestión).

Ahora bien, en el presente caso, la parte recurrente no altera la base fáctica de la resolución recurrida, incluso admite que las obras llevadas a efecto por los demandados alteran el aspecto exterior de su fachada y son claramente visibles desde el exterior, ahora bien considera que no cabe aplicar la LPH para la decisión de la presente controversia de la forma en que fue interpretada por el tribunal provincial, lo que no constituye una cuestión fáctica sino jurídica, propia del recurso de casación.

Esta sala ha distinguido entre valoración fáctica y las consecuencias jurídicas que derivan de los hechos probados, para sostener que la apreciación de estas últimas entraña una valoración de naturaleza jurídica solo susceptible de ser examinada a través del recurso de casación (SSTS 701/2013, de 7 de noviembre; 325/2020, de 22 de junio; 36/2023, de 27 de enero; 746/2025, de 13 de mayo y 1184/2025, de 21 de julio, entre otras).

Por otra parte, como señalamos en las SSTS 1233/2024, de 3 de octubre; 1634/2024, de 5 de diciembre; 459/2025, de 24 de marzo; 827/2025, de 27 de mayo, 1178/2025, de 21 de julio, entre otras muchas, que:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia ( sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)».

En el supuesto que nos ocupa, el recurso se fundamenta en la infracción de una norma legal cuya interpretación tiene interés general, se respetan y no se rebaten los hechos probados, y la cuestión controvertida que plantea es perfectamente comprensible para la parte recurrida que pudo ejercitar, sin cortapisas, su derecho de defensa, por lo que el recurso debe ser admitido.

**TERCERO.- Los conjuntos inmobiliarios privados**



Ley 8/1999, de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal, añadió un capítulo III a la precitada disposición general, rubricado con el epígrafe: «Del régimen de los complejos inmobiliarios privados», integrado por un nuevo artículo 24, que abordó su problemática específica, distinta a la tradicional configuración de la propiedad horizontal sobre un único edificio, un único solar y un único portal, con la finalidad de cubrir el vacío normativo existente, al hallarse dichos complejos, en los que se engloban una serie de supuestos heterogéneos de organización de la propiedad, huérfanos de una regulación jurídica constantemente reclamada por doctrina y jurisprudencia, que venía aplicando para resolver las controversias de tal clase el régimen de propiedad horizontal como forma de comunidad yuxtapuesta en la que se integran los propietarios de cada uno de los inmuebles ( SSTS 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989, 23 de septiembre de 1991, 26 de junio de 1995, rec. 406/1992; 5 de julio de 1996, rec. 3238/1992; 357/2003, de 7 de abril; 311/2004, de 15 de abril; 247/2009, de 1 de abril; 489/2021, de 6 de julio y 594/2021, 13 de septiembre, entre otras).

En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios «[p]or la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes».

A dicha Carta de Roma se refiere expresamente la STS 992/2008, de 27 de octubre, que precisa además que:

«[s]egún la doctrina científica, la caracterización de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH, es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios».

Por su parte, el art. 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece, con la excepción que señala, la necesidad de que constitución y modificación del complejo inmobiliario privado sea autorizada por la Administración competente donde se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen como requisito indispensable para su inscripción.

Y, en el último párrafo de dicho precepto, se establece que:

«A los efectos previstos en este número se considera complejo inmobiliario todo régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos».

El art. 2, apartado c), de la LPH señala que dicha disposición normativa se aplicará a los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta Ley.

Y, por su parte, el nuevo art. 24 de la LPH dispone que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que el complejo inmobiliario esté integrado por dos o más edificaciones o parcelas. Este requisito concurre indiscutiblemente en el caso que enjuiciamos, puesto que la urbanización litigiosa está compuesta por 28 parcelas sobre las cuales se han edificado 28 viviendas, de configuración idéntica, adosadas y alineadas entre sí y con la misma superficie.
2. Que dichas edificaciones o parcelas sean independientes, requisito que, también concurre, ya que el complejo inmobiliario, objeto de este proceso, está constituido por viviendas unifamiliares asentadas cada una de ellas en su parcela.
3. Que el destino principal sea el de vivienda o locales, en este caso de vivienda, con lo que indiscutiblemente, de igual forma, se observa esta tercera exigencia legal.
4. Por último, que exista una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones, obras y servicios, como resulta de la escritura de 8 de junio de 1999, de división material de finca, declaraciones de obra nueva y constitución de servidumbres, a la que hicimos expresa referencia en el antecedente de hecho primero de esta sentencia, al que ahora nos remitimos.

Como señalan las SSTS 215/2015, de 29 de abril y 489/2021, de 6 de julio, en cualquier caso, será necesario, para que exista comunidad que haya dos o más titulares, con una integración material en algo común, pues en otro caso nunca se podría hablar de copropiedad. En definitiva, la configuración jurídica de los complejos inmobiliarios privados a los que se refiere el art. 24 LPH, exige la concurrencia de elementos privativos y



comunes. Los primeros conformados por la existencia de una pluralidad de edificaciones o de parcelas con destino a viviendas o locales independientes entre sí; y los segundos, por la existencia de una copropiedad sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios. A estos dos elementos es preciso adicionar otro de naturaleza inmaterial, constituido por la concreta organización de la que se dota el complejo inmobiliario y en la que entra en juego el principio de la libre autonomía de la voluntad de los constituyentes.

Según dispone el mentado art. 24 de la LPH, la aplicación de dicha normativa a las urbanizaciones o complejos privados inmobiliarios admite sendas modalidades: una directa y otra supletoria. La primera, a su vez, bajo dos sistemas distintos, cuales son que el complejo inmobiliario se constituya como una sola comunidad de propietarios a través de cualquiera de los procedimientos establecidos en el art. 5.2 LPH, o que se constituya en una agrupación de comunidades, con las particularidades que, en este caso, se establecen en el art. 24.2 b) de la ley. La aplicación supletoria de la LPH corresponde a los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las precitadas formas jurídicas respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios.

En los conjuntos inmobiliarios privados confluyen pues una cotitularidad sobre elementos comunes, con una propiedad exclusiva sobre los distintos locales o viviendas que se integran en aquellos, régimen del que dimanan un haz de relaciones jurídicas que guardan identidad de razón con los edificios únicos sometidos al régimen de propiedad horizontal, hasta el punto de que la jurisprudencia, antes de la introducción del art. 24 en la LPH, venía aplicando este régimen jurídico como fundamento resolutorio de las cuestiones controvertidas planteadas.

En la Exposición de Motivos de la LPH se señala que en dicho régimen jurídico «íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza ... inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de convivencia normal y pacífica».

Por su parte, la STS 401/2009, de 28 de mayo, se refiere a esa confluencia de intereses en los conjuntos inmobiliarios privados, cuando señala:

«En la actualidad, la actividad de las urbanizaciones privadas está regida por el artículo 24 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que modificaba la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal, y denomina a dichas urbanizaciones como complejos inmobiliarios privados. Y es precisamente en defensa de los intereses generales y del régimen de propiedad horizontal, lo que autoriza a los propietarios, al amparo del principio de la autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil, a configurar un régimen jurídico adaptado a esa peculiar naturaleza de las urbanizaciones privadas, limitando las facultades dispositivas de sus integrantes mediante la redacción de unos Estatutos en los que se disciplinan los derechos y obligaciones de todos ellos, sin contravención alguna que pudiera afectar al contenido del derecho singular que asiste a cada uno, desde el momento en que van dirigidos a asegurar el mejor disfrute de los comuneros; el equilibrio arquitectónico de la urbanización y a evitar un aumento de la densidad de la población en la misma, impidiendo la división o segregación de las parcelas en los términos que se establece en el artículo 2; estatutos que tienen una eficacia configuradora absoluta y que producen efectos reales entre las partes que contribuyeron a su formación y constitución a los que obliga junto a los demás que de los mismos traigan causa por virtud de un negocio jurídico posterior, al margen de la inscripción registral, como sucede en este caso».

Y la STS 215/2015, de 29 de abril, se refiere a una de las formas susceptibles de ser adoptadas por estos conjuntos inmobiliarios conocida como de propiedad tumbada, en los términos siguientes:

«Junto a los inmuebles en general sujetos al régimen de propiedad previsto en el artículo 396 CC y desarrollado por la LPH, existen urbanizaciones o conjuntos constructivos en los que se incardinan los supuestos denominados de propiedad "tumbada", en los que coexisten dos tipos de propiedades: la propia y exclusiva de cada vivienda o parcela, y la de la urbanización en general, con sus servicios y demás cometidos comunitarios, generándose para su administración una comunidad de intereses, tanto en lo relativo al destino y utilización de cada una de las fincas, que debe respetar una integración en el conjunto, como en lo concerniente a las relaciones de los propietarios entre sí y con respecto al todo, a la ordenada convivencia de sus miembros y al disfrute y conservación de los elementos privativos y de los de naturaleza común, cuya puesta a disposición de los condóminos hace surgir la necesidad de subvenir a su mantenimiento, lo que, en definitiva, origina y posibilita la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas: la propia y exclusiva de cada parcela y la de su urbanización, cada una con sus propios cometidos, pero hallándose ambas sometidas, a falta de una específica regulación de la segunda, en cuanto a la construcción y funcionamiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal ( SSTS de 13 noviembre de 1985; 28 enero 1995; 26 mayo 1995; 5 julio 1996 y 2 febrero 1997)».

**CUARTO.- Examen de las circunstancias concurrentes**



En el supuesto litigioso sometido a nuestra consideración, se ha otorgado una escritura de obra nueva, en la que se procedió a la descripción del complejo inmobiliario y se constituyó una comunidad única; no obstante, entiende la parte recurrente, que la normativa de la LPH no puede aplicarse a la obra litigiosa, ya que esta solo podría regular la comunidad de uso constituida por las servidumbres, instalaciones y servicios comunes a los que se refieren los estatutos, y ni tan siquiera con carácter supletorio en defecto de norma dispositiva suscrita por los propietarios.

En definitiva, la cuestión jurídica que se suscita es la concerniente a la legalidad de las obras ejecutadas por los demandados que, según su tesis, están perfectamente legitimados para realizar cualquier clase de alteración, modificación o construcción en la vivienda unifamiliar de su titularidad exclusiva, como es el cierre levantado en su terraza, al ser independiente del resto de las viviendas que conforman el complejo inmobiliario, sin más límites que respetar las instalaciones y servicios comunes, así como las servidumbres constituidas.

No podemos aceptar ese argumento en virtud de las concretas circunstancias fácticas que concurren en el presente caso.

No ofrece duda que nos encontramos ante un complejo inmobiliario privado al que se refiere el art. 24 LPH, puesto que concurren todos los requisitos legales que hemos examinado para determinar su aplicación al caso. Lo que directamente conduce a que la presente controversia deba ser resuelta mediante la aplicación del régimen jurídico al que nos remite la ley como normativa resolutoria.

Para ello, hemos de partir de la base de que el complejo litigioso consta de su correspondiente título constitutivo conformado por la escritura pública de 7 de junio de 1999, que se otorga por la entidad promotora de la urbanización Construcciones San Martín, S.A., cuando ya se encontraba en vigor la reforma legal introducida en la LPH por la Ley 8/1999, de 6 de abril.

En la descripción de obra nueva se hace expresa referencia a que:

«Sobre todas las parcelas individualizadas como fincas registrales independientes, descritas anteriormente, se sitúan las viviendas unifamiliares adosadas de nueva construcción que en este apartado se declaran como Obras Nuevas en Construcción, que han sido descritas anteriormente -al referenciar las parcelas-, indicando la vivienda, número de plantas, superficie ocupada de la parcela por la edificación y el total de la superficie construida. Por tanto, y al objeto de evitar reiteraciones, en este apartado se indican las características y datos necesarios de las edificaciones sobre cada parcela, que son idénticas para todas ellas, y por tanto las edificaciones que se están construyendo sobre cada una de las parcelas, y sus correspondientes plantas se componen de diferentes compartimentos y servicios».

A continuación, se procede a la descripción de los elementos estructurales de las viviendas que son igualmente idénticos: con planta semisótano: garaje-dotaciones, DIRECCION004 y DIRECCION006, como igualmente tienen la misma superficie construida y ocupada, siendo construidas con los mismos materiales.

Las fotografías obrantes en autos refrendan la identidad existente entre la configuración jurídica del complejo inmobiliario y su realidad constructiva.

Nos encontramos ante unas viviendas unifamiliares adosadas que comparten, por lo tanto, sus muros laterales, construidas en hilera, y de estructura exterior idéntica, con un paramento exterior integrado por las correspondientes fachadas de cada una de las viviendas, que aparentemente conforman una unidad estructural, como señala el juzgado, al hallarse los distintos inmuebles unidos los unos a los otros.

Es evidente que, en el título constitutivo, se está describiendo un complejo inmobiliario bajo la mentada configuración física, en el que las construcciones de tal forma levantadas son idénticas las unas a las otras, bajo una uniformidad estandarizada.

Las viviendas se prestan servicios entre sí para garantizar las instalaciones de electricidad, agua y televisión, de saneamiento y de incendios, así como otras servidumbres constituidas a las que se refiere el título constitutivo, amén de compartir otros servicios e instalaciones conjuntas.

Deviene también indiscutible que la unilateral construcción de fábrica llevada a efecto por los demandados, en su terraza privativa -naturaleza jurídica que no se cuestiona por el tribunal provincial- además de limitar las vistas a los otros propietarios, altera peyorativamente y de forma notoria dicha armonía constructiva, en contra además de las normas de régimen interior, que se han dado los propietarios de las viviendas integradas en la urbanización, que pretenden garantizar la uniformidad exterior de las distintos elementos que integran el conjunto inmobiliario, normas que no son contrarias a la ley, ni incompatibles con los estatutos, ni con el título constitutivo, que parte de la identidad de las viviendas.

Por otra parte, la obra ejecutada perjudica a los otros propietarios, como sostienen las sentencias de ambas instancias, al privarles de vistas y no solo con respecto a las terrazas contiguas.

Es evidente que la actuación de cada propietario no es ilimitada, sino que se encuentra condicionada por su integración en el conjunto inmobiliario y por la regla derivadas de las relaciones de vecindad de no causar daño a otro.

La parte recurrente entiende que, por su condición de titular de su vivienda unifamiliar, puede realizar en ella cualquier clase de actuación, argumento que no puede aceptarse en perjuicio de los intereses de los otros propietarios integrados en el conjunto inmobiliario.

En el Reglamento de Régimen Interno los propietarios han establecido unas normas comunes de convivencia que son acordes con la ley y no infringen los estatutos, ni el título constitutivo del complejo inmobiliario, y así destacamos:

« ARTICULO 1.- Los propietarios, arrendatarios y servidores están obligados a respetar y cumplir este Reglamento de Régimen Interior, donde, como anexo a la Ley de Propiedad Horizontal y a los Estatutos reguladores de la Comunidad, se contienen las normas para regular la convivencia, buenas relaciones de vecindad y el adecuado uso, cuidado y utilización de las instalaciones, servicios y cosas comunes.

[...]

»ARTICULO 4.- A los propietarios, arrendatarios y servidores no les está permitido tender ropas en las fachadas externas de las viviendas.

»ARTICULO 5.- Con el fin de mantener un criterio uniforme en la estética de la urbanización, cualquier obra de cerramiento, enrejados, colocación de pérgolas, apertura de tejados, doble acristalamiento, fondos, techados o similares deberá realizarse con los mismos materiales colores y formas empleados en la construcción original.

»ARTICULO. - 6: Los condueños se obligan a hacer a su costa en sus viviendas, las obras y reparaciones cuya acción u omisión perjudique a la propiedad común o a la de otros partícipes, respondiendo en todo caso de los daños que por su conducta hubiera dado lugar.

»La reparación de las instalaciones y canalizaciones que hayan de hacerse por averías u obstrucciones causadas por uno de los propietarios o por sus inquilinos serán por cuenta de aquel o de estos. Si para realizar cualquier reparación fuese preciso intervenir dentro de las partes privativas de otro condueño, este se obliga a autorizar las obras necesarias, siendo de cuenta del primero la realización de las mismas".

»ARTICULO 8. - Los gastos que originen la reparación y conservación de los elementos comunes de la urbanización, los del sostenimiento de los servicios que tengan este carácter, así como los arbitrios cargados sobre la totalidad del inmueble, serán satisfechos por los comuneros en la proporción de 1/28 partes.

[...]

»ARTICULO 15. - Las disposiciones de este Reglamento serán obligatorias para todos los propietarios actuales o futuros de las viviendas.

[...]

»ARTICULO 17. - Las cuestiones que surjan entre los titulares de las viviendas por razón de propiedad o uso de los elementos comunes, de no constituir delitos, serán sometidas a la Junta de Gobierno o, a petición de las partes, y si el asunto lo requiere, a la Asamblea».

Por todo ello, no consideramos que, en atención a las concretas circunstancias concurrentes, se hayan vulnerado los arts. 24 de la LPH y 396 CC a los que se refiere como infringidos la parte demandada como fundamento de su recurso, por la circunstancia de que se hayan declarado ilegítimas las obras llevadas a efecto por los demandados en su terraza privativa y que, por sus características, perjudican las vistas de otros propietarios y alteran, de forma notoria y peyorativa, la configuración uniforme y estética de las viviendas adosadas en hilera, como una unidad estructural con apariencia fáctica de fachada única.

La integración en el conjunto inmobiliario no permite a cada propietario la libre ejecución de cualquier clase de obras cuando, además, perjudican los intereses legítimos de los otros propietarios de la urbanización, que han convenido además unas normas de régimen interior que respete la unidad arquitectónica del conjunto en beneficio y en interés general de los todos ellos.

#### **QUINTO.- Costas y depósito**

**1.-**De conformidad con lo previsto en art. 398.1 LEC, al haberse desestimado el recurso interpuesto, debe imponerse a la recurrente las costas causadas.



2.-Procede acordar igualmente la pérdida del depósito constituido para recurrir, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la LOPJ.

## FALLO

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

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto contra la sentencia 70/2020, de 26 de febrero, dictada por la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación n.º 681/2019.

2.º-Imponer a los recurrentes las costas del recurso y ordenar la pérdida del depósito constituidos al efecto.

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.