

Roj: STS 273/2015 - ECLI:ES:TS:2015:273
Id Cendoj: 28079110012015100044

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil

Sede: Madrid

Sección: 1

Nº de Recurso: 1689/2012

Nº de Resolución: 546/2014

Procedimiento: Casación

Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO

Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinte de Enero de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 74572011 por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 941/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 62 de Madrid, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Federico Ortiz-Cañavate Levenfeld en nombre y representación de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A., compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y la procuradora doña Silvia Albite Espinosa en nombre y representación de Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 nº NUM000 en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don Federico Ortiz-Cañavate Levenfeld, en nombre y representación de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. interpuso demanda de juicio ordinario, contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 , NUM000 DE MADRID y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "... 1. La nulidad del acuerdo TERCERO, en cuanto al apartado que aprobó la oposición a la **"APERTURA DE UNA NUEVA PUERTA DE ENTRADA AL LOCAL DE TAPICERÍAS GANCEDO DESDE EL PORTAL"**, dejando ineficaz el mismo, adoptado en Junta de Propietarios de la DIRECCION000 , NUM000 , de Madrid, en día 12 de Enero de 2010.

Con independencia de si se declara o no la nulidad del citado acuerdo, también se solicita se DECLARE:

2. La legalidad de *la puerta de emergencia que se pretende abrir desde el local comercial -Finca nº 7- de la calle Velázquez, 21, de Madrid, propiedad de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A, y que da al portal de este edificio.*

3. Autorizar a TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. a *realizar la obra de apertura de la puerta de emergencia del local comercial -Finca nº 7- de la calle Velázquez, 21, de Madrid, y que da al portal del edificio, y/o mantenerla abierta en el supuesto de que TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. la haya abierto antes de dictarse la Sentencia correspondiente a esta demanda ; de conformidad al Proyecto Técnico (Documento nº 10 de la demanda).*

4. *La condena en costas a la demandada, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe con que actúa".*

2.- La procuradora doña Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 Nº NUM000 DE MADRID, 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 desestime íntegramente la demanda, esto es, se desestime la solicitud de declaración de nulidad del acuerdo TERCERO de la Junta de Propietarios de 12 de enero de 2010, la declaración de legalidad de la puerta que se pretende abrir desde el local y la autorización a realizar la obra de apertura o mantenerla abierta si se ha abierto antes de dictarse sentencia, condenando en costas a la parte demandante". Seguidamente formuló DEMANDA RECONVENCIONAL, alegando los hechos y fundamentos

de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia por la que: "...1.-Se declare la ilegalidad de la obra realizada por la demandada consistente en la modificación de un hueco (segundo hueco desde la c/ Jorge Juan nº 22) agrandándolo para convertirlo en puerta transitable y modificando para ello la fachada (eliminando el dintel de granito de la fachada) y eliminando el forjado superior, por no contar con el consentimiento de la Comunidad pese a afectar a elementos comunes.

2.- Se condene a la demandada en reconvención a reponer dicho hueco, la fachada y el forjado a su estado inicial.

3.- Se declare la ilegalidad de la obra de instalación del ascensor en el local de la demandada que comunica tres plantas del local por haberse realizado sin consentimiento de la Comunidad pese a afectar a los forjados y estructura del edificio como elementos comunes.

4.- Se condene a la demandada en reconvención a reponer los forjados a su estado original desmontando el ascensor existente en su local en todos sus tramos.

5.- Se condene a la demandada a no abrir la puerta que la demandada reconvencional pretende abrir al portal y amenaza con abrir durante el presente procedimiento, por afectar a elementos comunes y no contar con el permiso de la Comunidad, o a cerrarla en caso de que se haya abierto antes de dictarse sentencia, reponiendo el paramento del portal a su estado original.

6.- Se condene a la demandada al pago de las costas del presente procedimiento, por ser todo ello de hacer en Justicia que pido en Madrid a uno de junio de dos mil diez".

El procurador don Federico Ortiz-Cañavate Levenfeld, en nombre y representación de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. contestó a la demanda reconvencional planteada de contrario, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminada suplicando: "...se dicte sentencia declarando no haber lugar a la Demanda Reconvencional, absolviendo a TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. y condenando, en su consecuencia a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA DIRECCION000 , NUM000 DE MADRID, a todos los pedimentos contenidos en el Suplico de nuestra Demanda, con expresa imposición de costas de la litis a la contraria".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 62 de Madrid, dictó sentencia con fecha 25 de mayo de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: "...Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. Ortiz-Cañavate Levenfeld en nombre y representación de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A., contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 nº NUM000 de Madrid, representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Albite Espinosa no procede declarar la nulidad del acuerdo adoptado en el punto tercero del orden del día de la Junta celebrada el 12 de enero de 2010 ni declarar la legalidad de la puerta que comunique el local comercial de su propiedad con el portal de edificio de la DIRECCION000 nº NUM000 ; y estimando la demanda reconvencional planteada, procede declarar la ilegalidad de la obra realizada por TAPICERÍAS GANCEDO de modificación del segundo hueco existente en la calle Jorge Juan nº 22 agrandándolo para convertirlo en puerta transitable modificando para ello la fachada y eliminando el forjado superior sin contar con el consentimiento de la Comunidad, así como la de instalación del ascensor en el local de la demandada afectando forjados y estructura del edificio, condenando a la actora inicial a reponer dicho hueco, la fachada y el forjado al estado anterior; así como a no abrir, o cerrar en el caso de que la hubiera abierto, la puerta que pretende realizar en el portal de la DIRECCION000 nº NUM000 por afectar a elementos comunes y no contar con el permiso de la Comunidad. Se hace expresa imposición de las costas procesales causadas en el presente procedimiento - por las demandas inicial y reconvencional- a la demandante TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. "*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A., la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 27 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS : "... Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Tapicerías Gancedo S.A., representada por el procurador don Federico Ortiz-Cañavate Levenfeld, contra la sentencia dictada en fecha 25 de mayo de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número 62 de los de Madrid (juicio ordinario 941/10), rectificado error material y completado el fallo por auto de 8 de junio de 2011, debemos confirmar como confirmamos dicha resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.*

Se declara la pérdida del depósito constituido por la arte apelante para recurrir al que se dará, por quien corresponda, el destino legal".

TERCERO - 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de TAPICERÍAS GANCEDO, S.A. con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Artículo 477.2.3º LEC .

Segundo.- Artículo 477.2.3º LEC por infracción del artículo 17.1º de la Ley 49/1960, de 21 de julio sobre PH.

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 22 de enero de 2013 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora doña Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE DIRECCION000 , NUM000 DE MADRID, presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de septiembre del 2014, en que tuvo lugar, no habiéndose dictado la sentencia en el plazo establecido debido a la carga de trabajo que pesa sobre el ponente.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso plantea, como cuestión de fondo, la validez de los acuerdos adoptados por la junta de la comunidad de propietarios en donde se contempla la oposición a unas obras de reforma y mejora llevadas a cabo por el titular de un local de negocios; principalmente referidas a la modificación del hueco existente agrandándolo para convertirlo en puerta transitable, modificando la fachada y eliminando el forjado superior, y a la instalación de un ascensor en el propio local con afectación, igualmente, en los forjados y estructura del edificio.

2. En síntesis, el procedimiento se inicia por demanda de juicio ordinario sobre impugnación de acuerdos de la comunidad de propietarios de la DIRECCION000 NUM000 , de Madrid, en la que se pide la nulidad de dichos acuerdos por los que se oponían a las obras llevadas a cabo por "Tapicerías Gancedo", solicitándose que se declare la legalidad de la puerta de emergencia que se pretende abrir, así como de la instalación de un ascensor en dicho local.

La parte de demandada se opuso a la demanda y reconvino solicitando se declarara la ilegalidad de la obra realizada por la demandante, al modificar la fachada con la ampliación del hueco para dar lugar a la puerta de entrada, debiendo reponer dicho hueco a su estado anterior; la ilegalidad de la obra de ascensor en el local de la demandante, por afectar a forjados y estructura del edificio, debiendo reponer los mismos a su estado anterior, condenando a la demandante a no abrir la puerta que pretende abrir en el portal por afectar a elementos comunes y no contar con el permiso de la comunidad.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda y estima la demanda reconvencional, declarando la ilegalidad de la obra de apertura de hueco en la calle Jorge Juan, al afectar a la fachada principal y eliminar el forjado superior, a cerrar el hueco abierto en el portal del edificio, así como declarar ilegal la obra de ascensor efectuada dentro del local, al afectar a elementos comunes y no contar con el permiso de la comunidad.

Interpuesto recurso de apelación por "Tapicerías Gancedo", la sentencia de segunda instancia se desestima el recurso, confirmando la sentencia de primera instancia, al tratarse de obras que afectan a elementos comunes para lo que resulta exigible la unanimidad.

3. En los antecedentes del presente caso, deben destacarse los siguientes hechos y circunstancias.

A) En relación a los hechos:

1.- La demandante, Tapicerías Gancedo S.A., arrendataria desde comienzo de los años 1960 -entonces lo era la persona física don Ángel Daniel - adquirió la finca número 7, local comercial en planta baja o nivel de calle, sótano segundo, sótano y entreplanta de la calle Velázquez número 21 y vuelta en esquina a la de Casiano , de unos 1.732,69 metros cuadrados, en virtud de escritura pública de compraventa de 13 de julio de 1990, en la misma fecha en que se otorgó -folios 91 y siguientes- la de división horizontal del edificio -desde el punto de vista urbanístico, edificio con protección integral-.

En la misma fecha había adquirido también la finca número 8 (sita en planta primera del edificio), que posteriormente vendió a Unión Gancedo S.A.

Ambas fincas se adquirieron con los accesos descritos expresamente en las escrituras públicas de división horizontal y compraventa (folio 60): "en planta baja hay un acceso principal directo desde la calle, a través de una puerta situada en el chaflán que forman la confluencia de las calles Velázquez y Jorge Juan, subdividida en tres puertas y hojas, una en el mismo chaflán, otra en la calle Velázquez y otra en la calle Jorge Juan; y otro acceso a través de una puerta de entrada, a la derecha según se entra por el portal; en planta sótano hay un segundo acceso, la puerta situada a la izquierda del trastero denominado número 1; y, finalmente, otro acceso por la calle Jorge Juan, para entrada y salida de mercancías".

En el local, ahora finca 7, tienda abierta al público de telas y papeles pintados, se ejerce el comercio con licencia de actividad desde marzo de 1964 (desde 1962 a 1964 estuvo a nombre de don Ángel Daniel).

En el lugar en que se pretende abrir la denominada por la actora, al solicitar autorización a la comunidad de propietarios del edificio, puerta de acceso al local por el portal, en la demanda, puerta de salida de emergencia, y en el recurso de apelación, puerta de acceso y/o salida de emergencia, si bien existió hace cuarenta años una puerta de acceso al local, dicha puerta se cerró en 1965 según la propia actora y, en todo caso, antes de la división horizontal del edificio y de la compra por la demandante del local, estando conformado el portal en tal espacio por el cerramiento continuo y divisorio del local, sin oquedad alguna.

2.- La demandante, Tapicerías Gancedo S.A., encarga un proyecto básico y de ejecución de reforma de local comercial en diciembre de 2005. En dicho proyecto se prevé la apertura de una salida en la planta baja, que da al portal del edificio, así como la colocación de un ascensor interno, todo ello justificado en la normativa autonómica sobre prevención de incendios y accesibilidad. El visado por el Colegio Oficios de Arquitectos de Madrid se obtiene el 3 de febrero de 2006.

3.- El 25 de noviembre de 2009, Tapicerías Gancedo S.A., envía a los restantes propietarios del edificio, mediante burofax, un informe de 24 de noviembre de 2009, de segregación de las fincas número 7 y 8 y adjunta un proyecto de ejecución de las obras de segregación con el visto bueno del arquitecto de Madrid don Lucas .

Según el informe y el proyecto de segregación, la finca número 7, dedicada a tienda y oficinas, se divide en cuatro locales, y la finca número 8 cede la parte de superficie dedicada a tienda al local número 4 resultante de la segregación de la finca número 7; es decir, el local número 4 resultante de la segregación de la finca número 7, pasa a integrarse por la totalidad de la planta baja y una parte de la planta primera (944,63 metros cuadrados), quedando la planta baja de 846 metros cuadrados independizada de la planta sótano a la que está unido.

Y como el local resultante de la segregación, futuro local número 4, sólo cuenta con dos accesos, ambos situados en la parte derecha del local mirando desde la calle, que son el de la puerta a la calle en el chaflán de la confluencia de las calles Velázquez y Jorge Juan y el acceso desde el portal próximo a aquel otro acceso, a la derecha, se prevé en el proyecto de ejecución de las obras de segregación -en el plano- la apertura de un nuevo acceso al local desde el portal, a la izquierda, y, además, la ampliación de un hueco de la fachada a Jorge Juan convirtiéndolo en una puerta y la instalación de un ascensor dentro del local entre las plantas sótano, baja y primera.

4.- La Comunidad de Propietarios convoca la junta de 12 de enero de 2010 y el punto tercero del orden del día es del tenor literal siguiente: "Ante el Informe para la Segregación de las fincas 7 y 8 propiedad de Tapicerías Gancedo S.A., recibido en fecha 25 de noviembre de 2009, y las obras que según dicho informe ha realizado y pretende realizar el propietario de ambas fincas, que por afectar a elementos comunes (portal, fachada y estructura) requieren consentimiento de la comunidad, se debatirá y someterá a votación si se concede la autorización necesaria para las siguientes obras: Apertura de una nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde la calle Jorge Juan. Apertura de una nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde el portal. Instalación de un ascensor en dicho local. Así mismo, caso de no concederse la autorización necesaria para dichas obras, se debatirá y someterá a votación si se emprenden acciones legales contra Tapicerías Gancedo S.A., para impedir dichas obras o bien para devolver la finca a su estado original, autorizándose en ese supuesto al presidente para que en nombre de la comunidad otorgue poderes a procuradores y abogados para ejercitar dichas acciones".

Y en dicha junta se adopta por mayoría el acuerdo siguiente: "Se somete a votación la apertura de una nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde la calle Jorge Juan. Tras la votación, el 62,105% de los presentes, D. Jose Antonio , D. Juan Ignacio , Da Cecilia , D. Argimiro , D. Bernardino , D. Clemente y D. Eleuterio , en su propio nombre y en el de sus representados, se oponen a la apertura de la nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde la calle Jorge Juan. Unión Gancedo y Tapicerías Gancedo (37,895%) manifiestan que dicha puerta existe desde hace más de 20 años, en concreto

desde 1990, manifiestan que en conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 de la LPH , votan en contra del acuerdo y manifiestan su intención de impugnar dicho acuerdo. Se somete a votación la apertura de una nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde el portal. Tras la votación, el 62,105% de los presentes, D. Jose Antonio , D. Juan Ignacio , D. Bernardino , D. Clemente y D. Eleuterio , en su propio nombre y en el de sus representados, se oponen a la apertura de una nueva puerta de entrada al local de Tapicerías Gancedo desde el portal. Tapicería Gancedo y Unión Gancedo (37,895%), dicen que tienen licencia del Ayuntamiento y que no es necesaria la autorización de la Comunidad. Así mismo manifiestan que en conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 LPH , votan en contra del acuerdo y manifiestan su intención de impugnar dicho acuerdo. Se somete a votación la instalación de un ascensor en el local de Tapicerías Gancedo. Tras la votación, el 62,105% de los presentes, D. Jose Antonio , D. Juan Ignacio , D^a Cecilia , D. Argimiro , D. Bernardino , D. Clemente y D. Eleuterio , en su propio nombre y en el de sus representados, se oponen a la instalación de dicho ascensor en el local de Tapicerías Gancedo desde el portal. Unión Gancedo y Tapicerías Gancedo (37,895%) argumentan que no es necesaria la autorización, que dicho ascensor no afecta a la estructura y que existe un informe de arquitecto visado por el Colegio de Arquitectos y cuenta también con la autorización del Ayuntamiento. Ambos manifiestan que en conformidad a lo dispuesto en el artículo 18 LPH , votan en contra del acuerdo y manifiestan su intención de impugnar dicho acuerdo". Y sometida a votación si se emprenden acciones legales contra Tapicerías Gancedo S.A., para impedir dichas obras o bien para devolver la finca a su estado original, autorizándose en ese supuesto al presidente para que en nombre de la comunidad otorgue poderes a procuradores y abogados para ejercitar dichas acciones, por la misma mayoría se acuerda el ejercicio de acciones y Tapicerías Gancedo y Unión Gancedo votan en contra y manifiestan su intención de impugnar el acuerdo.

5. - De los hechos probados se acredita que tanto el ascensor como el agrandamiento de la puerta se ejecutaron antes de la celebración de la junta de propietarios. Asimismo, de las periciales practicadas, se constata que afecta a los elementos comunes del edificio.

6. - La sentencia de la Audiencia declara probado que la alegada exigencia de la nueva puerta (como salida de emergencia) no responde a tal fin, con relación a la continuación de la actividad comercial desempeñada, sino a la voluntaria actuación de la demandante con relación a la finalidad de la segregación proyectada. Existiendo, para la anterior finalidad, otras posibles soluciones.

B) Los Estatutos incorporados al título constitutivo (escritura de división horizontal de 13 de julio de 1990 / folios 143 y siguientes y 381 y siguientes) e inscritos como "Normas de Comunidad", contienen las siguientes reglas de interés para el litigio:

"Tercera: Tanto la propiedad que ha declarado la división de la finca, como los futuros propietarios de alguna entidad privativa del inmueble, podrán efectuar en la misma las obras interiores que estimen oportuno, con las siguientes condiciones: 1^a.- Que no se modifiquen los elementos comunes del inmueble. 2^a Que no se debilite la estructura de la finca. 3^a Que las obras tengan el visto bueno de un arquitecto o un arquitecto técnico de Madrid, según su supervisión recaiga en una u otra categoría de facultativo. 4^a Que comunique a la comunidad el proyecto de ejecución de las obras"

"Cuarta: Los actuales o futuros propietarios de algunas de las entidades privativas del inmueble, podrán, sin precisar el consentimiento de la Comunidad, unir o dividir las entidades que les pertenezcan, efectuando al efecto las obras que sean convenientes, con la limitación prevenida en la regla anterior, practicando las operaciones registrales que sean necesarias para conseguir la inscripción del resultado de tales uniones o divisiones, otorgando las escrituras necesarias, tales como de segregación o división, agrupación, declaraciones de resto, redistribución y, en fin todas cuantas mejor conduzcan a la adecuación de lo registrado con la realidad. En tales uniones o divisiones, no obstante, deberán redistribuir los coeficientes de participación de las entidades resultantes de manera que los nuevos coeficientes que se asignen guarden la misma proporción con las superficies que tengan las nuevas entidades que la tenían las entidades que se hayan visto modificadas en relación con su superficie".

"Quinta: "A pesar de la descripción de las entidades como locales, podrán ser utilizadas tanto para vivienda como para local comercial o de oficinas, estando solo prohibido ejercitar en ellas actividades inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres"

Recurso de casación.

Propiedad Horizontal. Proyecto de reforma de local de negocio; alcance de las obras realizadas.

Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO .- 1. La parte demandante, al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , interpone recurso de casación que articula en dos motivos. *En el primero* , se denuncia que la sentencia recurrida vulnera la doctrina jurisprudencial sentada por esta Sala en la SSTS de 11 de febrero de 2010 , 15 de noviembre de 2010 , 11 de noviembre de 2009 , 14 de febrero de 2011 , 15 de noviembre de 2010 , 17 de enero de 2011 y 9 de diciembre de 2010 , que determina las exigencias normativas en materia de mayorías deben ser interpretadas de modo flexible cuando se trata de locales comerciales situados en edificios en régimen de propiedad horizontal, dado el tipo de destino de estos locales, de forma que debe facilitarse dicho aprovechamiento. En el segundo motivo se alega la infracción del art. 17.1 LPH , concurriendo interés casacional al vulnerarse la doctrina jurisprudencial de esta Sala contemplada en las SSTS de 18 de diciembre de 2008 , 13 de septiembre de 2010 , 8 de noviembre de 2011 y 10 de octubre de 2011 , que señalan que en ningún caso es exigible la unanimidad para la instalación de un ascensor o la realización de obras o servicios comunes que tengan como finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con minusvalía, aún en el supuesto de que impliquen la modificación del título constitutivo.

En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

2. Con relación a los motivos formulados debe señalarse que la sentencia recurrida, en contra de lo alegado por la parte recurrente, realiza una interpretación correcta de la doctrina jurisprudencial de esta Sala al respecto; particularmente de las consideraciones que sintetiza con relación a las SSTS de 11 de noviembre de 2010 , 22 de diciembre del mismo año y 13 de diciembre de 2011 . Interpretación concorde, por lo demás, con la doctrina reciente de esta Sala, STS de 3 de septiembre de 2014 (núm. 286/2014) .

En efecto, indiscutido el carácter común de los elementos afectados, las obras aquí interesadas no solo exceden de lo que esta Sala, a partir de una interpretación flexible de la Ley de Propiedad Horizontal, ha considerado respecto de las obras que los propietarios de locales de negocio, situados en los bajos del inmueble, puedan realizar sin necesidad de autorización alguna (STS de 9 de septiembre de 2013, núm. 552/2013), sino que van más allá puesto que suponen una clara alteración básica de los elementos comunes sin consentimiento de la comunidad (artículos 5 , 7 y 11 LPH). Todo ello, además, en contra de obras expresamente delimitadas en el marco estatutario.

3. En parecidos términos, nos debemos pronunciar respecto de la desestimación del motivo segundo planteado y de la inaplicación de la doctrina alegada en el supuesto aquí enjuiciado.

En este sentido, conforme a lo señalado por la sentencia recurrida, debe destacarse que la clara afectación de la instalación del ascensor respecto de los elementos comunes (sótano y plantas baja y primera) para nada queda justificada en relación tanto al mantenimiento de la actividad comercial que, con toda normalidad, se venía realizando en dicho local, como a la necesidad de su nueva instalación con objeto de suprimir las barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o movilidad de las personas en situación de discapacidad (Ley 51/2003). Sino, por el contrario, para favorecer intereses privados del titular del local de negocio, en beneficio exclusivo de su actividad comercial, requiriéndose, por tanto, el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Todo ello, por hablar, en el presente caso, de la aplicación de la doctrina de los actos propios, pues las obras se ejecutaron con una clara desconsideración de la legalidad requerida; STS de 23 de abril de 2014 (núm. 202/2014) .

TERCERO .- Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación de los motivos planteados comporta la desestimación del recurso de casación interpuesto.

2. La desestimación del recurso de casación comporta que se haga expresa imposición de las costas del mismo a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394 LEC .

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

FALLAMOS

1. No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la mercantil "Tapicerías Gancedo, S.A." contra la sentencia dictada, con fecha 27 de marzo de 2012, por la Audiencia Provincial e Madrid, Sección 14ª, en el rollo de apelación nº 745/2011 .

2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.



3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Eduardo Baena Ruiz, Xavier O'Callaghan Muñoz, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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