

Roj: STS 6370/2010
Id Cendoj: 28079110012010100740
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1122/2006
Nº de Resolución: 834/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x ELEMENTOS COMUNES x
- x UNANIMIDAD (JUNTA DE PROPIETARIOS) x
- x LOCAL x
- x ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS INTERIORES x
- x PISO x

Resumen:

Propiedad Horizontal: alteración de elementos comunes. Obras realizadas por el arrendatario del inmueble: colocación de una escalera y de un elevador montacargas que comunican y unen dos inmuebles del mismo edificio.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Diciembre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por D. Cosme y D. Horacio representados ante esta Sala por el Procurador Don Luis Arredondo Sanz, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº. 1889/2004- en fecha 13 de abril de 2.005, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de La Coruña dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1045/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de La Coruña.

Ha sido parte recurrida D. Rodolfo , representada ante esta Sala por el Procurador D. Alberto Fernández Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora doña Mónica Vázquez Couceiro, en nombre y representación de D. Cosme y D. Horacio , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre alteración de elementos comunes, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 5 de La Coruña, contra D. Rodolfo , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) dicte sentencia por la que se declare: que los demandados vienen obligados a restituir el local y la planta primera al ser y estado que tenía con anterioridad a las obras descritas en esta demanda, retirando la escalera y el elevador o montacargas instalados por los demandados que une la planta baja con el piso primero. Que como consecuencia de todo ello, procede condenar y se condene a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, a retirar la escalera y elevador de unión entre local comercial y piso primero, ejecutando las obras necesarias para dejar el local en el estado anterior a las obras realizadas, imponiéndole las costas de este procedimiento".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora Doña Sonia Gómez-Portales González, en nombre y representación de Doña Tarsila , se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: "Que habiendo por presentado este escrito, lo admita, le dé trámite, tenga por contestada la demanda, desestimándola íntegramente, con imposición de costas a la parte demandante". El Procurador

D. Miguel Vilariño García, en nombre y representación de D. Rodolfo , se opuso a la demanda, y, suplicó al Juzgado: "(...) se desestime íntegramente la demanda interpuesta contra mi mandante, declarando que no ha lugar a la reposición del bajo y planta primera mencionados al estado que tenían con anterioridad a las obras descritas, pretendida en el suplico de la demanda, con expresa imposición de costas a la parte demandante".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 5 de La Coruña dictó sentencia, en fecha 18 de mayo de 2.004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que debo desestimar la demanda formulada por el/la Procurador/a Doña Mónica Vázquez Couceiro en nombre y representación de Don Cosme y Don Horacio , contra Don Rodolfo representado por el/la Procurador/a Don Miguel Vilariño García y Doña Tarsila representado por el/la Procurador/a Doña Sonia Gómez-Portales González, y debo absolver a los demandados de todos los pedimentos de la demanda con imposición de costas a la parte actora".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de La Coruña dictó sentencia, en fecha 13 de abril de 2.005 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de esta Capital, de fecha 18 de mayo de 2004 , debemos confirmarla y la confirmamos íntegramente, con expresa imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada".

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de D. Cosme y D. Horacio , con fecha 26 de abril de 2.006, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 13 de abril de 2.005, por la Audiencia Provincial de La Coruña, en el rollo nº 1889/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1045/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº. 5 de los de La Coruña.

2º.- **Motivo del recurso de casación** . Único.- *"Al amparo del artículo 477.1 de la LEC , por infracción de los artículos 7.1 párrafo 2º, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal , ya que la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo según la cual la alteración de elementos comunes mediante la ejecución de obras que los modifiquen exige la autorización unánime de la junta de condueños de conformidad con los citados preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal, incluso en el caso de que los estatutos permitiesen realizar obras de modificación porque se trataría de normas estatutarias contrarias a preceptos imperativos de la Ley de Propiedad Horizontal, doctrina legal que se contiene entre otras en las siguientes sentencias cuyo texto se acompaña: a.- STS de 7 de julio de 1.997 (...); b.- STS de 22 de mayo de 1.995(...)"* y, término suplicando a esta Sala " *admíta el presente recurso de casación, ordene su legal sustanciación, y en definitiva dicte sentencia estimando el recurso, y tras casar la sentencia recurrida y resuelva sobre el caso y se estime íntegramente la demanda imponiendo las costas a los demandados recurridos "*.

3º.- Por Providencia de fecha 11 de noviembre de 2.008 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 14 de noviembre del 2.008.

4º.- El Procurador D. Luis Arredondo Sanz, en nombre y representación de Don Cosme y Don Horacio , presentó escrito ante esta Sala con fecha 18 de noviembre de 2.008, personándose en calidad de parte recurrente. El Procurador D. Alberto Fernández Rodríguez en nombre y representación de D. Rodolfo presentó escrito ante esta Sala con fecha 2 de diciembre de 2.008, personándose en calidad de parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 10 de febrero de 2.009, cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Cosme y D. Horacio , contra la Sentencia dictada, con fecha 13 de abril de 2005, por la Audiencia Provincial de La Coruña (Sección Primera), en el rollo de apelación nº 1889/04 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1045/03 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de La Coruña. 2.- Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de veinte días, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

TERCERO.- Con fecha 25 de febrero de 2.009, el procurador D. Alberto Fernández Rodríguez en nombre y representación de D. Rodolfo , presentó escrito de oposición al recurso de casación interpuesto de contrario, suplicando a la Sala "(...) dicte resolución declarando la inadmisibilidad del recurso, y, supletoriamente, sentencia por la que se desestime íntegramente el mismo, con imposición a los mismos de las costas del presente recurso y de las dos instancias anteriores".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 25 de noviembre de 2010,

en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por don Cosme y don Horacio , ahora recurrentes, se instó juicio ordinario sobre propiedad horizontal, por el que interesaban que don Rodolfo , en calidad de propietario de la planta NUM000 y planta NUM001 del inmueble situado en la CALLE000 NUM002 - NUM003 de La Coruña, y doña Tarsila , como arrendataria de dicho inmueble, lo restituyeran al estado que tenía con anterioridad a las obras que habían realizado, consistentes en la colocación de una escalera y un elevador montacargas que comunican y unen la planta NUM000 con el piso NUM001 .

La sentencia dictada en primera instancia desestima íntegramente la demanda y, en consecuencia, absuelve a los demandados.

Recurrida en apelación, la Audiencia Provincial, con fecha 13 de abril de 2005, dicta sentencia por la que desestima el recurso y confirma la sentencia dictada en la instancia, por entender que las obras realizadas, consistentes en la apertura de los dos huecos en el forjado o placa de separación del bajo y del piso NUM001 , para la instalación de un pequeño montacargas y hueco de una escalera interior de unión de los dos plantas realizada por los demandados, en modo alguno menoscaba o altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudica los derechos de otro propietario, sin que tampoco contravenga los Estatutos, en los que se faculta la ejecución de obras como las realizadas.

Formalizan los actores recurso de casación al amparo del *ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . Consideran infringidos los *artículos 7.1, 12 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal* y sustentan la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de la Sala contenida en las Sentencias de 7 de julio de 1997 y 22 de mayo de 1995 , según la cual la alteración de elementos comunes mediante la ejecución de obras que los modifiquen exige la autorización unánime de la Junta de Propietarios, incluso en el caso de que los estatutos permitiesen realizar tales obras.

SEGUNDO.- En el único motivo del recurso se plantea ante esta Sala nuevamente la cuestión jurídica sobre la posibilidad de que los Estatutos de una Comunidad de Propietarios puedan autorizar válidamente la realización de obras que afectan a elementos comunes, y para cuya ejecución la Ley de Propiedad Horizontal exige el acuerdo unánime por parte de la Junta de Propietarios.

La parte recurrente razona que la Audiencia Provincial ha infringido la jurisprudencia de la Sala que niega que los Estatutos de la Comunidad puedan autorizar la realización genérica de obras por los copropietarios cuando afectan a elementos comunes.

Es cierto, como señala la parte recurrente, que la Ley de Propiedad Horizontal establece que sólo por unanimidad de los copropietarios reunidos en Junta pueden adoptarse válidamente acuerdos que impliquen una modificación de elementos comunes. Este criterio es el que se ha seguido por esta Sala, no sólo en las sentencias que se citan en apoyo del interés casacional que defiende la recurrente, sino en otras más modernas, como las de 15 de diciembre de 2008 o 17 de febrero de 2010 . También esta Sala se ha pronunciado en diversas ocasiones respecto a la imposibilidad de que el Título Constitutivo de la Comunidad pueda contener normas que contraríen preceptos de naturaleza imperativa recogidos en la Ley de Propiedad Horizontal (SSTS 26 de noviembre de 2007 y 1 de abril de 2009 , entre otras).

Pero la más reciente Jurisprudencia, al analizar situaciones relativas a locales comerciales que se encuentran ubicados en Comunidades de Propietarios, ha venido flexibilizando las exigencias normativas en materia de las mayorías necesarias para la aprobación de acuerdos con el objeto de posibilitar la actividad de los locales comerciales, que no es otra que servir de sede de diferentes negocios económicos, más o menos duraderos en el tiempo, con proyección comercial. En definitiva, para el desarrollo de las actividades comerciales que les son propias, puede resultar imprescindible la instalación de elementos que van a afectar a otros elementos comunes y cuya instalación no puede dejarse al arbitrio de que una minoría de copropietarios, sin razón legal que lo justifique, impidan su realización.

Así, la Sentencia de esta Sala de 15 de octubre de 2009 (en el mismo sentido, las Sentencias de 21 de octubre y 11 de noviembre de 2009), ha señalado que *"en la aplicación del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal , no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los*

pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, donde cualquier modificación puede romper la armonía del conjunto, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, tanto en su inicial construcción y acabado, a veces elemental, rudimentario y sin división alguna, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales, siempre mudable, y susceptible de notables transformaciones de destino surgidas por iniciativa de los iniciales titulares, o de sus sucesores, pues, como ejemplo, es distinta su conformación, entre otras, para una cafetería, un supermercado o una oficina bancaria, de manera que la realidad operativa exige alteraciones esenciales para el fin perseguido, que a veces afectarán a la fachada, siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros".

En definitiva, aunque la Jurisprudencia señala que los estatutos de las Comunidades de Propietarios no pueden vulnerar normas imperativas, llegando a declarar la nulidad de aquellos estatutos que permiten, *ex ante*, la realización de obras que afectan a elementos comunes, esta doctrina se atempera cuando esta autorización previa y afectación de elementos comunes se lleva a cabo por titulares de locales comerciales ubicados en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal. En estos casos, las obras realizadas por el titular de locales comerciales que afecten a elementos comunes y que estén autorizadas por el Título o los Estatutos no se consideran contrarias a derecho, siempre que no afecten a la seguridad o estabilidad del edificio ni perjudiquen el derecho de otro propietario.

La aplicación de la anterior doctrina al presente supuesto de hecho determina la desestimación del recurso, pues la Audiencia considera plenamente acreditado que las obras realizadas por el titular del local comercial, consistentes en la apertura de los dos huecos en el forjado o placa de separación del bajo y del piso primero para la instalación de un pequeño montacargas y hueco de una escalera interior de unión de los dos plantas, en modo alguno menoscaba o altera la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, ni perjudica los derechos de otro propietario.

CUARTO .- La desestimación del recurso de casación conlleva la confirmación de la sentencia recurrida y la condena a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el recurso, de acuerdo con lo previsto en el *artículo 398.2*, en relación con el *artículo 394.1*, ambos de la *Ley de Enjuiciamiento Civil*.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Cosme y D. Horacio contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de La Coruña, el día 13 de abril de 2.005, en el rollo de apelación nº 1889/2004.

2º.- Imponer el pago de costas causadas en este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias; Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala NUM001 del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.