

Roj: STS 5310/2013  
Id Cendoj: 28079110012013100620  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1020/2009  
Nº de Resolución: 700/2013  
Procedimiento: Casación  
Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN  
Tipo de Resolución: Sentencia

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a seis de Noviembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación por interés casacional interpuesto por el procurador D. José Luis Ferrer Recuero, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS RESIDENCIAL DIRECCION000 , de Castro-Urdiales, contra la sentencia dictada el 12 de marzo de 2009 por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santander en el recurso de apelación nº 334/2008 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 575/2006 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Castro-Urdiales, sobre obras contrarias a acuerdo adoptado válidamente por la junta de propietarios. Han sido parte recurrida D. Valentín y Dª Martina , representados por la procuradora Dª Rocío Sampere Meneses.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 12 de septiembre de 2006 se presentó demanda interpuesta por la comunidad de propietarios Residencial DIRECCION000 contra D. Valentín y Dª Martina , como propietarios del local comercial "El Ancla", solicitando se declarase la ilegalidad del cerramiento instalado en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio propiedad de los demandados y se condenase a estos a desmontar, demoler y eliminar dicho cerramiento así como a la restitución y reparación de los daños que pudieran derivarse.

**SEGUNDO.-** Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Castro-Urdiales, dando lugar a las actuaciones nº 575/2006 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, estos comparecieron y contestaron a la demanda solicitando su desestimación, con imposición de costas a la parte demandante.

**TERCERO.-** Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el juez titular del mencionado Juzgado dictó sentencia el 28 de enero de 2008 desestimando íntegramente la demanda e imponiendo las costas a la parte demandante.

**CUARTO.-** Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 334/2008 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Santander , esta dictó sentencia el 12 de marzo de 2009 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

**QUINTO.-** Anunciado por la parte demandante-apelante recurso de casación contra la sentencia de apelación, el tribunal sentenciador lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal. El recurso de casación, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se articulaba en tres motivos: el primero por infracción del art. 18 LPH , el segundo por infracción de los arts. 7.1º, 9 , 12 y 17 LPH y el tercero por infracción del art. 3 LPH y de los arts. 396 y 397 CC .

**SEXTO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 25 de mayo de 2010, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la desestimación del recurso y, en su caso, su inadmisión.

**SÉPTIMO.-** Por providencia de 17 de octubre del corriente año 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 día 29, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Marin Castan**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El litigio causante del presente recurso de casación versa sobre una acción declarativa de ilegalidad de unas obras, con petición de condena a desmontar, demoler y eliminar el cerramiento de una terraza así como a la restitución y reparación de los daños que pudieran derivarse. La demanda se interpuso el 12 de septiembre de 2006 por la comunidad de propietarios Residencial DIRECCION000 contra D. Valentín y D<sup>a</sup> Martina , como propietarios del local comercial "El Ancla". Dicha parte demandante fundaba sus pretensiones en que la parte demandada había interesado autorización de la comunidad de propietarios para la instalación de una estructura tipo toldo/carpa/quitavientos en la terraza, de naturaleza común pero de uso privativo, del local de negocio que regentaba. En junta de propietarios celebrada el 5 de agosto de 2001 se había adoptado un acuerdo, que no fue impugnado, denegando la autorización solicitada, pese a lo cual los demandados instalaron la citada estructura. Posteriormente, en junta de propietarios celebrada el 30 de julio de 2005 se acordó la contratación de abogado y el otorgamiento de poderes al presidente de la comunidad demandante para que ejercitara la acción judicial correspondiente. Este acuerdo tampoco fue impugnado.

La parte demandada se opuso a la demanda por entender que la estructura instalada en la terraza común y de uso privativo del local de su propiedad se encontraba autorizada por los estatutos de la comunidad.

En el acto de la audiencia previa ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación.

**SEGUNDO.-** La sentencia de primera instancia desestimó totalmente la demanda razonando, en esencia, que los estatutos de la comunidad autorizaban el uso privativo de la terraza común por parte del local comercial propiedad de los demandados y, por tanto, no era necesaria la autorización de la junta de propietarios para la instalación litigiosa.

**TERCERO.-** Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante, la sentencia de segunda instancia, desestimándolo, confirmó la sentencia apelada. En síntesis, el fundamento de este fallo es que la carpa instalada por los demandados en terreno cuyo uso y disfrute ostentaban en exclusiva tanto ellos como los propietarios del resto de los locales con fachada a dicho terreno, y pese a constar por certificación administrativa que dicha instalación había sido denegada por la comunidad de propietarios, es legal atendiendo a que aquella instalación debe calificarse no como una construcción fija sino desmontable y no menoscaba, altera ni afecta a la estructura, ni a la seguridad ni al estado exterior del edificio, y tampoco causa perjuicios al resto de propietarios.

La sentencia de segunda instancia ha sido impugnada por la parte demandante mediante recurso de casación por interés casacional articulado en tres motivos.

**CUARTO.-** El motivo primero se funda en infracción del art. 18 LPH por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo ( inciso primero del art. 477.3 LEC ). La parte recurrente mantiene que, con aplicación de la doctrina jurisprudencial declarada en SSTS de 25 de enero de 2005 , 2 de noviembre de 2004 y 28 de octubre de 2004 , los acuerdos que sean contrarios a la ley o a los estatutos quedarán sanados y gozarán de toda validez en los casos, como el presente, en que no hayan sido impugnados judicialmente en el plazo establecido legalmente.

**QUINTO.-** La respuesta de esta Sala a la cuestión así delimitada no puede prescindir de la doctrina jurisprudencial existente en relación con la fuerza ejecutiva de los acuerdos adoptados en junta de propietarios. Así, en materia de validez y plena eficacia de tales acuerdos la jurisprudencia declara que: «los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal . Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos ( SSTS de fechas 19 de noviembre de 1996 , 28 de febrero de 2005 , 19 de octubre de 2005 , 30 de diciembre de 2005 , 7 de junio de 2006 ). De esta doctrina se desprende que los acuerdos adoptados en junta de propietarios que no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados son válidos y ejecutables ( STS 18 de julio de 2011, rec. 2103/07 )».

Por otro lado, también es doctrina jurisprudencial, recogida, entre otras, en SSTS de 28/10/2004 , 25/01/2005 o 17/12/2009 , que son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la respectiva comunidad de propietarios, quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta para aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva.

**SEXTO.-** La aplicación de esta doctrina jurisprudencial al caso examinado comporta la estimación del recurso por las siguientes razones:

1ª) La sentencia impugnada considera en el fundamento de derecho tercero que, según consta en la certificación administrativa relativa al acuerdo de agosto de 2001, la instalación litigiosa fue denegada por la comunidad de propietarios pero que este extremo no significa que la obra, sin más estudio o análisis, sea declarada ilegal y deba retirarse, por lo que analiza la prueba practicada en relación con la alteración o no de la terraza de naturaleza común y de uso privativo y concluye que no afecta ni altera dicho elemento común.

2ª) La sentencia se opone así a la doctrina jurisprudencial expuesta porque, pese a considerar acreditada tanto la naturaleza de elemento común de la terraza en la cual se han ejecutado las obras como la ausencia de autorización para la ejecución de las mismas, según la certificación administrativa que constata el acuerdo de 5 de agosto de 2001, no impugnado, denegando autorizar la instalación litigiosa, y pese a que la ejecución de las obras por los demandados dio lugar a un nuevo acuerdo el 30 de julio de 2005, por el cual se otorgaron poderes al presidente de la comunidad de propietarios para ejercitar acciones frente a aquellos, procede a analizar si esas obras no consentidas por la comunidad de propietarios demandante se ajustan a la LPH.

3ª) Este último razonamiento se opone a la doctrina jurisprudencial antes expuesta porque, adoptado el acuerdo por la junta de propietarios -dentro del ámbito propio de las competencias atribuidas a esta en el artículo 14 LPH - en el sentido de no autorizar la instalación en la terraza común del edificio de una estructura tipo toldo-carpa, y no habiendo sido impugnado por el ahora recurrente en el plazo legalmente establecido, el acuerdo debe considerarse válido y plenamente ejecutable.

4ª) En cualquier caso, tampoco concurre ninguna vulneración de la LPH ni de los estatutos tan manifiesta que pudiera equivaler a la infracción de normas imperativas o de derechos fundamentales de los demandados, porque las obras litigiosas, consistentes en un cerramiento frente a la fachada del inmueble mediante una carpa exterior permanente y de considerables dimensiones, ubicada en la terraza común de la comunidad de propietarios recurrente, aunque de uso privativo, se extralimitaron manifiestamente del uso autorizado por los estatutos.

**SÉPTIMO.-** En consecuencia procede estimar el recurso y, conforme al art. 487.3 LEC , casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, y en su lugar revocar la sentencia de primera instancia para estimar la demanda. Además, se reitera como doctrina jurisprudencial que los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables.

**OCTAVO.-** La estimación del motivo primero del recurso determina la improcedencia de examinar los otros dos, relativos a si la instalación litigiosa, al comportar la alteración de un elemento común de forma permanente sin que en ningún momento se haya desmontado, precisa del acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, así como a si dicha instalación no solo modifica la terraza común del edificio y el vuelo sino que también altera la configuración exterior de este

**NOVENO.-** Conforme al art. 398 en relación con el artículo 394, ambos de la LEC , no procede la imposición de las costas de este recurso ni de las del recurso de apelación. A su vez, las costas causadas en primera instancia deben imponerse a la parte demandada que ha visto desestimadas sus pretensiones.

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

## FALLAMOS

1º.- Estimar el recurso de casación por interés casacional interpuesto por la representación procesal de la comunidad de propietarios demandante Residencial DIRECCION000 contra la sentencia de 12 de marzo de 2009 dictada por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Cantabria en el recurso de apelación nº 334/2008 .

2º.- Anular la sentencia recurrida, dejándola sin efecto.

3º.- En su lugar, estimando el recurso de apelación interpuesto en su día por dicha parte demandante contra la sentencia de 28 de enero de 2008 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Castro Urdiales , revocar



totalmente esta última y, en consecuencia, estimando la demanda de la referida comunidad de propietarios contra D. Valentín y D<sup>a</sup> Martina , declarar que la obra ejecutada por los demandados, consistente en un cerramiento instalado en el frente de la fachada del inmueble correspondiente al local de negocio de su propiedad, no está permitida por el acuerdo no impugnado de la junta de propietarios de 5 de agosto de 2001, por lo que se condena a los demandados a desmontar, demoler y eliminar dicho cerramiento así como a la restitución y reparación de los daños que pudieran derivarse.

4.- Reiterar como doctrina jurisprudencial la siguiente: «los acuerdos que, adoptados en junta de propietarios, no sean radicalmente nulos y no hayan sido impugnados, son válidos y ejecutables».

5º.- Imponer las costas de la primera instancia a los demandados.

6º.- Y no imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de este recurso ni las del recurso de apelación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **.-Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Francisco Javier Orduña Moreno.-Xavier O'Callaghan Muñoz.-FIRMADA Y RUBRICADA.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Marin Castan**, 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 • CEN