

Tribunal Supremo

TS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) Sentencia num. 25/2019 de 17 enero

RJ\2019\67



PROPIEDAD HORIZONTAL (LEY 49/1960 REFORMADA POR LEY 8/1999): ELEMENTOS COMUNES: ALTERACIONES: EXISTENCIA: URBANIZACIÓN: cerramiento de los porches o soportales utilizándolos como trasteros: elementos comunes por destino: interpretación del título constitutivo: inaplicación del art. 24.2 LPH: el conjunto residencial no se constituyó como una agrupación de comunidades de propietarios, sino como una sola comunidad general compuesta por todos los propietarios del conjunto residencial.

ECLI:ECLI:ES:TS:2019:44

Jurisdicción:Civil

Recurso de Casación 3284/2015

Ponente:Excmo Sr. Francisco Javier Orduña Moreno

El TS declara no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la parte demandada frente a la Sentencia, de fecha 23-09-2015, dictada por la Sección 25ª de la Audiencia Provincial de Madrid en juicio ordinario.

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 25/2019

Fecha de sentencia: 17/01/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3284/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/10/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid, sección 25.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: RDG

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3284/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 25/2019

Excmos. Sres.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Saraza Jimena

D. Pedro Jose Vela Torres

En Madrid, a 17 de enero de 2019.

Esta sala ha visto los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, interpuesto contra la [sentencia dictada en recurso de apelación núm. 239/2015 por la sección 25.^a de la Audiencia Provincial de Madrid \(PROV 2015, 246612\)](#), como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 610/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 72 de Madrid, cuyo recurso fue interpuesto ante la citada Audiencia por la procuradora D.^a M.^a Concepción Puyol Montero en nombre y representación de Comunidad Propietarios c/ DIRECCION000, NUM000.º, bloque NUM001.º de Madrid. Comunidad de Propietarios c/ DIRECCION000, NUM002.º, bloque NUM003 y bloque NUM004 de Madrid y Comunidad de Propietarios c/ DIRECCION000, NUM005.º, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la misma procuradora en calidad de recurrente y el procurador D. Antonio García Martínez en nombre y representación de Comunidad Propietarios c/ DIRECCION000, NUM003, NUM001 y NUM006 (NUM007 y NUM008) en calidad de

recurrido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO

El procurador don Antonio García Martínez en nombre y representación de Comunidades de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM003 NUM007 y NUM008 (bloques NUM009 y NUM002 del Conjunto Residencial DIRECCION001), DIRECCION000, NUM001 NUM007 y NUM008 (bloques NUM010 y NUM000 del Conjunto Residencial DIRECCION001) y DIRECCION000, NUM006 NUM007 y NUM008 (bloques NUM005 y NUM011 del Conjunto Residencial DIRECCION001), interpuso demanda de juicio ordinario, contra A) Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM002 NUM008 (bloque NUM003 del Conjunto Residencial DIRECCION001). B) Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM002 NUM007 (bloque NUM004 del Conjunto Residencial DIRECCION001). C) Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM000 (bloque NUM001 del Conjunto Residencial DIRECCION001). D) Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM005 (bloque NUM012 del Conjunto Residencial DIRECCION001), bajo la dirección letrada de D. Gonzalo Juste Ortega y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

"estimando íntegramente la demanda:

A) Declare que las obras ejecutadas por las Comunidades de Propietarios demandadas en los porches traseros de sus respectivos edificios y local de instalaciones, en el caso de la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 número NUM005, descritas en el cuerpo de la presente demanda y consistentes en la construcción trasteros, supresión y modificación de accesos y cerramiento parcial del local de instalaciones, no han contado con el consentimiento de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial DIRECCION001 y, por tanto, son contrarias a derecho al afectar y alterar elementos comunes de dicho Conjunto Inmobiliario Privado.

"B) Condene a las Comunidades de Propietarios demandadas a estar y pasar por dicha declaración y a demoler, a su costa y en el plazo que el Juzgado determine en ejecución de Sentencia al ser condena de hacer, las obras realizadas para la construcción de trasteros -en el estado que se encuentren- tanto en los porches traseros de sus respectivos edificios como en el local de instalaciones comunitario (en

el caso de la Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM005), con restablecimiento de dichos elementos comunes del Conjunto Residencial al ser y estado en que se encontraban antes del inicio de las citadas obras para la construcción de trasteros, dejando dichos espacios completamente diáfanos en su interior y reponiendo los accesos existentes a los mismos para su utilización por todos los propietarios del Conjunto Residencial DIRECCION001, eliminando tanto los que han abierto desde sus respectivos edificios como las restantes modificaciones introducidas como consecuencia de la ejecución de las reiteradas obras.

"C) Todo ello con expresa condena en costas a las Comunidades de Propietarios demandadas".

SEGUNDO

.- La procuradora doña María Concepción Puyol Montero, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 NUM005 (bloque NUM012) Conjunto Residencial DIRECCION001, bajo la dirección letrada de D.ª M.ª Jesús Díez Gómez. La procuradora doña María Concepción Puyol Montero, presentó escrito en nombre y representación de las Comunidades de Propietarios de la calle DIRECCION000 n.º NUM000 (bloque NUM001 del Conjunto Residencial DIRECCION001), n.º NUM002 NUM008 (bloque NUM003 del Conjunto Residencial DIRECCION001), n.º NUM002 NUM007 (bloque NUM004 del Conjunto Residencial DIRECCION001), contestó a la demanda, bajo la dirección letrada de D. Alberto Torres López y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaban suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

"se dicte sentencia desestimatoria de la misma con expresa imposición de costas".

TERCERO

.- Previos los trámites procesales correspondientes y la práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 72 de Madrid, dictó sentencia con fecha 26 de septiembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que ESTIMANDO la demanda presentada por el Procurador Sr. García Martínez, en nombre y representación de las Comunidades de Propietarios de la Calle DIRECCION000 NUM003 NUM007 y NUM008 - Bloques NUM009 y NUM002 del Conjunto Residencial DIRECCION001), DIRECCION000 NUM001 NUM007 y NUM008 Bloques NUM010 y NUM000 del Conjunto Residencial DIRECCION001, DIRECCION000 NUM006 NUM007 y NUM008 - Bloques NUM005 y NUM011 del Conjunto Residencial DIRECCION001 - contra la Comunidad de Propietarios de la

Calle DIRECCION000 NUM002 NUM008 - Bloque NUM003 del Conjunto Residencial DIRECCION001 -, la Comunidad de Propietarios de la Calle DIRECCION000 NUM002 , NUM007 - Bloque NUM004 del Conjunto Residencial DIRECCION001 - y la Comunidad de Propietarios de la Calle DIRECCION000 NUM000 - Bloque NUM001 del Conjunto Residencial DIRECCION001 - y la Comunidad de Propietarios de la Calle DIRECCION000 NUM005 - Bloque NUM012 del Conjunto Residencial DIRECCION001 debo declarar que las obras ejecutadas por las. Comunidades de Propietarios demandadas en los porches trasteros de sus respectivos edificios y local de instalaciones, en el caso de la Comunidad de Propietarios de la Calle DIRECCION000 NUM005, consistentes en la construcción de trasteros, supresión y modificación de accesos y cerramiento parcial del local de instalaciones, no han contado con el consentimiento de la Junta de Propietarios del Conjunto Residencial DIRECCION001 y, por tanto, son contrarias a derecho al afectar y alterar elementos comunes del Conjuntó Inmobiliario Privado; se condene a dichas comunidades a estar y pasar por dicha declaración y a demoler, a su costa las obras realizadas para la construcción de trasteros - en el estado que se encuentren - tanto en los porches trasteros de sus respectivos edificios como en el local de instalaciones comunitario - Comunidad de-Propietarios de la Calle DIRECCION000 N° NUM005 con restablecimiento de dichos elementos comunes del Conjunto Residencial al ser y estado en que se encontraban antes del inicio de las citadas obras para la construcción de trasteros, dejando dichos espacios completamente diáfanos en su interior y reponiendo los accesos existentes a los mismos para su utilización, por todos los propietarios del Conjunto Residencial DIRECCION001, eliminando tanto los que han abierto desde sus respectivos edificios como las restantes modificaciones introducidas como consecuencia de la ejecución de las obras; todo ello con expresa imposición de las costas procesales a las demandadas".

CUARTO

.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000, NUM005, Comunidad de Propietarios c/ DIRECCION000, NUM000, bloque NUM001 de Madrid y Comunidad de Propietarios c/ DIRECCION000, NUM002, NUM007 y NUM008 bloque NUM003 y bloque NUM004 de [Madrid, la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 23 de septiembre de 2015 \(PROV 2015, 246612\)](#), cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 n.º NUM005 (bloque NUM012 del Conjunto Residencial DIRECCION001) y Comunidad de

Propietarios de la calle DIRECCION000 n.º NUM000 (bloque NUM001 del Conjunto Residencial DIRECCION001) y Comunidad de Propietarios de la calle DIRECCION000 n.º NUM002, NUM007 y NUM008 (bloques NUM003 y NUM004 del Conjunto Residencial DIRECCION001) contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 72 de Madrid de fecha 26 de septiembre de 2014 y aclarada por auto de fecha 12 de noviembre del mismo año en autos 610/2013, debemos confirmar y confirmamos íntegramente la misma, con imposición a la apelante de las costas procesales causadas en esta alzada, y pérdida del depósito constituido".

QUINTO

.- Contra la expresada sentencia interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, la representación procesal de Comunidades de propietarios de la calle DIRECCION000 número NUM005 (bloque NUM012 del Conjunto Residencial DIRECCION001), número NUM000 (bloque NUM001 del Conjunto Residencial DIRECCION001), número NUM002 NUM008 (bloque NUM003 del Conjunto Residencial DIRECCION001), y número NUM002 NUM007 (bloque NUM004 del Conjunto Residencial DIRECCION001), argumentando el recurso extraordinario por infracción procesal con apoyo en los siguientes motivos: Primero.- Preclusión. Infracción de las normas reguladoras de la sentencia ([art. 469.1.2.º LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#)), concretamente de las establecidas en los [artículos 400, 265.1.1.º y 269 LEC](#). Segundo.- Falta de legitimación activa. Infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia ([art. 469.1.2.º LEC](#)), concretamente de las establecidas en los [artículos 10 LEC](#) y [24.1 CE \(RCL 1978, 2836\)](#). El recurso de casación, lo argumentó con apoyo en los siguientes motivos: Primero.-Infracción sustantiva del [art. 396 CC \(LEG 1889, 27\)](#) y la doctrina jurisprudencial actualmente vigente sobre la determinación del carácter privativo o común de los elementos de propiedad horizontal que no han sido expresamente identificados en el título constitutivo. Segundo.- Especificidad de los criterios para la determinación del carácter privativo o común de los elementos de propiedad horizontal en el caso de las supracomunidades o agrupaciones de comunidades de propietarios. Infracción de la norma sustantiva del [art. 24.2.b LPH \(RCL 1960, 1042\)](#) y de la doctrina que establece singularidad del supuesto regulado en dicho precepto.

SEXTO

.- Remitidas las actuaciones a la [Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 21 de marzo de 2018 \(PROV 2018, 86858\)](#) se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don Antonio García

Martínez, en nombre y representación de Comunidades de Propietarios de la calle DIRECCION000 NUM003 NUM007 y NUM008 (bloques NUM009 y NUM002 del Conjunto Residencial DIRECCION001), NUM001 NUM007 y NUM008 (bloques NUM010 y NUM000 Conjunto Residencial DIRECCION001) y NUM006 NUM007 y NUM008 (bloques NUM005 y NUM011 del Conjunto Residencial DIRECCION001), presentó escrito de impugnación al mismo.

SÉPTIMO

.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de octubre del 2018, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Resumen de antecedentes

1. Las comunidades de propietarios de la calle DIRECCION000 NUM003 NUM007 y NUM008 (bloques NUM009 y NUM002 del conjunto residencial DIRECCION001), NUM001 NUM007 y NUM008 (bloques NUM010 y NUM000 del citado conjunto) y NUM006 NUM007 y NUM008 (bloques NUM005 y NUM011) interpusieron una demanda frente a las comunidades de propietarios de la calle DIRECCION000 NUM005 (bloque NUM012 del citado conjunto residencial) NUM000 (bloque NUM001) y NUM002 NUM008 e NUM007 (bloques NUM003 y NUM004) por haber realizado modificaciones en los elementos comunes de la urbanización sin la debida autorización de la comunidad general de propietarios, integrada por los presidentes de las comunidades de propietarios de cada uno de los 10 edificios que conforman el conjunto residencial. En concreto, dichas alteraciones consistieron en el cerramiento de los porches o soportales y su utilización como trasteros.

Las comunidades de propietarios demandadas se opusieron a la demanda al considerar que a dichos elementos le correspondía la calificación de elementos privativos de cada edificio.

2. La sentencia de primera instancia estimó la demanda. Consideró que en el título constitutivo del conjunto residencial dicho soportales no tenían la calificación de elementos privativos de cada uno de los edificios, por lo que condenó a las demandadas a demoler a su costa las obras realizadas a los efectos de restablecer dichos elementos comunes al estado anterior a las modificaciones realizadas.

3. Interpuesto el recurso de apelación por las comunidades de propietarios demandadas, la sentencia de la Audiencia lo desestimó y confirmó la sentencia de

primera instancia.

4. Frente a la sentencia de apelación, las demandadas interponen recurso de casación.

Recurso de casación

SEGUNDO

Propiedad Horizontal. Alteración de elementos comunes: soportales o porches de un conjunto residencial. Doctrina jurisprudencial aplicable.

1. Las demandadas, al amparo del ordinal 3.º del [art. 477.2 LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#), interponen recurso de casación que articulan en dos motivos.

En el primer motivo las recurrentes denuncian la infracción del [art. 396 CC \(LEG 1889, 27\)](#) y de la doctrina jurisprudencial actualmente vigente sobre la determinación del carácter privativo o común de los elementos de propiedad horizontal que no han sido expresamente identificados en el título constitutivo. Argumentan que la moderna doctrina jurisprudencial ha relativizado el valor de la denominada presunción de comunidad en el supuesto de omisiones o inexactitudes en el título constitutivo.

2. El motivo debe ser desestimado. En el presente caso, si bien en el título constitutivo del conjunto residencial DIRECCION001, de 2 de marzo de 1979, no se mencionan expresamente los referidos soportales, su condición de elementos comunes por destino se infiere de la propia interpretación de dicho título constitutivo, que destina el "resto de la parcela" a "zonas libres de paso y ajardinadas, zonas de recreo, piscinas y zonas de uso común".

También conviene señalar, a mayor abundamiento, que esta sala no ha modificado su doctrina acerca de que la enumeración que contiene el [art. 396 CC](#) debe ser interpretada de un modo meramente enunciativo y no taxativo (entre otras, [STS 265/2011, de 8 de abril \(RJ 2011, 3156\)](#)).

3. En el motivo segundo, las recurrentes denuncian la infracción del [art. 24.2 b\) Ley de Propiedad Horizontal \(RCL 1960, 1042\)](#) (en adelante, LPH) y de la doctrina jurisprudencial que establece la singularidad o especificidad del régimen jurídico de las supracomunidades o agrupaciones de comunidades a las que dicho precepto se refiere, de forma que la denominada presunción de comunidad no resulta de aplicación en este caso de supracomunidades.

4. El motivo debe ser desestimado. Como se desprende del título constitutivo, el [art. 24.2 b\) LPH](#) no resulta aplicable al presente caso, pues el conjunto residencial

DIRECCION001 no se constituyó como una agrupación de comunidades de propietarios, tal y como requiere el citado precepto, sino como una sola comunidad general compuesta por todos los propietarios del conjunto residencial; sin que le resulte aplicable, por tanto, la previsión normativa con relación a las citadas agrupaciones de comunidades del [art. 24.2 b LPH](#).

TERCERO

Costas y depósitos

1. La desestimación del recurso de casación comporta que las costas causadas por el mismo se impongan a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el [art. 398.1 LEC \(RCL 2000, 34, 962 y RCL 2001, 1892\)](#).

2. Asimismo, procede ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición de dicho recurso, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional 15.^a [LOPJ \(RCL 1985, 1578, 2635\)](#).

F A L L O

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

1

Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de las comunidades de propietarios de la calle DIRECCION000 núm. NUM005 de Madrid (bloque NUM012) núm. NUM000 (bloque NUM001), núm. NUM002 NUM008 (bloque NUM003) y núm. NUM002 NUM007 (bloque [NUM004](#)) [contra la sentencia dictada, con fecha 23 de septiembre de 2015 \(PROV 2015, 246612\)](#), por la La audiencia Provincial de Madrid, sección 25.^a, en el rollo de apelación núm. 239/2015.

2

Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente

3

Ordenar la pérdida del depósito constituido para la interposición de dicho recurso.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

Francisco Marin Castan Francisco Javier Orduña Moreno

Rafael Saraza Jimena Pedro Jose Vela Torres

