



Roj: **STS 3331/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:3331**

Id Cendoj: **28079110012018100529**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/09/2018**

Nº de Recurso: **2660/2015**

Nº de Resolución: **529/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 3149/2015,**
STS 3331/2018

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 529/2018

Fecha de sentencia: 26/09/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2660/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/09/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11.^a

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

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 2660/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 529/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.^a M.^a Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 26 de septiembre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 12 de junio de 2015, dictada en recurso de apelación 611/2014, de la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Valencia, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 528/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Vanesa, representado en las instancias por el procurador D. Jorge Ramón Castelló Navarro, bajo la dirección letrada de Dña. María Asunción Roselló Ros, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. Paloma Rubio Peláez en calidad de recurrente y no constando personado ningún recurrido ante este Tribunal, constando emplazado en legal forma el demandado apelado Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000, de Valencia, que no ha comparecido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- Dña. Vanesa, representado por el procurador D. Jorge Castelló Navarro y bajo la dirección de la letrada Dña. María Asunción Roselló Ros, interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Valencia y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

«Por la que estimando íntegramente esta demanda:

»1.º) Se condene a la Comunidad de Propietarios a llevar a cabo las reparaciones de las deficiencias descritas en el informe técnico, suscrito por el arquitecto municipal, jefe de sección técnica C.C.E., D. Heraclio, y el arquitecto técnico municipal D. Humberto.

»2.º) Se declare la nulidad del acuerdo suscrito en la junta de propietarios de reparto de cuotas de los gastos extraordinarios de la finca realizados en las juntas de fecha 18 de septiembre de 2012 y 21 de febrero de 2013.

»3.º) Se ordene a la Comunidad de Propietarios a convocar una junta extraordinaria de propietarios en la que uno de los puntos del día sea la modificación de las cuotas de participación, para adecuarlas a las establecidas en la escritura de obra nueva de la finca.

»4.º) Se ordene a la Comunidad de Propietarios demandada que haga entrega a los propietarios del acta de cada una de las juntas en los 15 días siguientes a la realización de la misma así como.

»5.º) Se condene a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración y al pago de las costas causadas en este procedimiento».

2.- El demandado Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Valencia, representado por el procurador D. Fernando Palacios de la Cruz y bajo la dirección letrada de D. Antonio J. Baixauli Carbonell, 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 desestime íntegramente la demanda e imponga a la parte actora el pago de las costas causadas y que se causen en la tramitación del presente procedimiento».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Valencia se dictó sentencia, con fecha 13 de octubre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que desestimando como desestimo la demanda formulada por Dña. Vanesa representada por el procurador de los tribunales D. Jorge Ramón Castelló debo absolver y absuelvo a la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Valencia de las pretensiones de la demanda, con condena en costas a la parte actora».

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 11.^a de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, con fecha 12 de junio de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo:

»Primero.- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los tribunales D. Jorge Ramón Castelló Navarro, en nombre y representación de Dña. Vanesa, contra la sentencia núm. 175/2014 de 13 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 15 de Valencia, en el juicio ordinario seguido con el número 528/2013.



»Segundo.- Confirmar íntegramente dicha resolución.

»Tercero.- Imponer al apelante las costas de esta alzada».

TERCERO.- 1.- Por Dña. Vanesa se interpuso recurso de casación del que se admitió únicamente el primer motivo, que consiste en:

Motivo primero.- Infracción de lo dispuesto en el art. 396 del Código Civil , por aplicación indebida, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala Civil del Tribunal Supremo, sentencia 617/2013, de 15 de octubre y sentencia 617/2013 y STS 150/2012 de 28 de marzo .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 20 de junio de 2018 , se acordó admitir el recurso interpuesto de casación en su motivo primero y no admitir el motivo segundo del mismo recurso y al no constar personada parte recurrida quedaron pendientes las actuaciones de señalamiento para la celebración de su deliberación.

2.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 18 de septiembre de 2018, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- *Antecedentes .*

Por Dña. Vanesa se formuló demanda de juicio ordinario frente a la Comunidad de Propietarios de CALLE000 , núm. NUM000 , de Valencia en reclamación de impugnación de acuerdo de la junta de propietarios sobre el reparto de gastos extraordinarios, que se establecieron para pagar gastos de reparación de estructuras del edificio, solicita la nulidad del mismos y que se condene a la comunidad a llevar a cabo las reparaciones de deficiencias que se contienen en un informe técnico del arquitecto municipal, y que se ordene a la comunidad convocar una junta para modificación de esas cuotas adecuándolas a las cuotas de participación.

La parte demandada se opuso a la demanda.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda.

Recurrió en apelación la parte demandante y la sentencia de segunda instancia, de fecha 12 de junio de 2015 , desestimó el recurso, después de la valoración conjunta de la prueba, y en especial de la pericial, y en coincidencia con la sentencia de primera instancia, basándose en el informe del Sr. Roman , que indicó en su informe que existen fisuras longitudinales coincidentes con la dirección de las viguetas, situadas en el encuentro entre la vigueta y bovedilla, debido a la falta de mallazo en los forjados, calificando que no afectan a la estructura del edificio que está en buen estado.

En el informe de Dña. Filomena también se recogieron esas grietas y fisuras, y en el acto del juicio, a preguntas de las partes, las calificó de fisuras que recaen sobre elementos privativos, en el mismo sentido declaró D. Valeriano que elaboró el proyecto de reforma y que si no las incluyó fue porque no afectaban la estructura del edificio sino a elementos comunes (Sic).

La valoración conjunta, sin perjuicio de las obligaciones de la comunidad frente al ayuntamiento, es que no son fisuras que afecten a la estructura, por lo que no puede imponerse a la comunidad la obligación de su reparación conforme la obligación del art 19 LPH .

Recurrió en casación la parte actora en dos motivos:

Motivo primero: por infracción del art 396 CC por aplicación indebida, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencia establecida en las SSTs 15 de octubre de 2013 y 28 de marzo de 2012 , por cuanto no hay duda de que un forjado es un elemento común.

Motivo segundo: por infracción del art 18 de la Ley de Propiedad Horizontal contraviniendo la doctrina de la STS 22 de octubre de 2013 en al que se establece que los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título, y los demás acuerdos que establezcan un sistema de distribución de gastos, se incluyen en la excepción de necesidad de estar al corriente de la cuotas, debe entenderse por analogía a las cuotas aprobadas, cuando sean contrarias al título constitutivo.

Este motivo segundo se ha inadmitido, por planteamiento de una cuestión nueva.

Recurso de casación.

SEGUNDO .- Motivo primero (único admitido).



Motivo primero.- Infracción de lo dispuesto en el art. 396 del Código Civil , por aplicación indebida, con desconocimiento de la doctrina jurisprudencial establecida en las sentencias de la Sala Civil del Tribunal Supremo, sentencia 617/2013, de 15 de octubre y sentencia 617/2013 y STS 150/2012 de 28 de marzo .

TERCERO .- Decisión de la sala. Forjado como elemento común.

Se estima el motivo.

En la sentencia se consideran probados los daños en elementos privativos (grietas en el suelo y en el techo) y que la causa de esos daños se encuentra en un «fallo» en los elementos comunes (se deben según la sentencia a la falta de mallazo en los forjados, que es una especie de retícula metálica que se pone sobre el hormigón para evitar la fisuración de este por retroacción, cambios de temperaturas...). Y descarta la responsabilidad de la comunidad solo porque las grietas o fisuras no afectan a la estructura, cuando, en principio, eso es indiferente porque hay un fallo de ejecución en el forjado, que es, conforme a la doctrina de la sala y el 396 CC, un elemento común.

Es doctrina jurisprudencial reiterada que el forjado es un elemento común del edificio (sentencias 471/2018, de 19 de julio , y 540/2016, de 14 de septiembre).

En la sentencia recurrida se declara que las fisuras no afectan a la estructura, como se deduce del informe pericial, y ello es cierto, pero también es evidente que las fisuras y grietas de la vivienda de la demandante traen causa de una ausencia de mallazo en el forjado.

Es decir, la ejecución deficiente de un elemento común (forjado) ha producido desperfectos en un elemento privativo y es la comunidad la que deberá hacerle frente, de tal forma que las fisuras y grietas de la vivienda de la demandante se habrán de reparar por la Comunidad de Propietarios, en la forma establecida en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal jefe de la sección técnica C.C.E., D. Heraclio y el arquitecto técnico D. Humberto .

CUARTO .- Estimado el recurso de casación, no procede imposición de costas, con devolución del depósito constituido para recurrir (arts. 394 y 398 LEC).

No procede imposición en las costas de la apelación.

Habiéndose estimado parcialmente la demanda no procede imposición de costas en la primera instancia.

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Vanesa contra sentencia de 12 de junio de 2015 de la Sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia (rollo de apelación 611/2014).

2.º- Casar parcialmente la sentencia recurrida, estimando parcialmente la demanda en el sentido de que las fisuras y grietas de la vivienda de la demandante se habrán de reparar por la Comunidad de Propietarios, en la forma establecida en el informe técnico suscrito por el arquitecto municipal jefe de la sección técnica C.C.E., D. Heraclio y el arquitecto técnico D. Humberto .

3.º- No procede imposición de costas de la casación, con devolución del depósito constituido para recurrir.

4.º- No procede imposición en las costas de la apelación.

No procede imposición de costas en la primera instancia.

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.