

Roj: **STS 2463/2014 - ECLI:ES:TS:2014:2463**Id Cendoj: **28079110012014100276**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **04/04/2014**Nº de Recurso: **654/2012**Nº de Resolución: **164/2014**Procedimiento: **Casación**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP M 476/2012,**
STS 2463/2014

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cuatro de Abril de dos mil catorce.

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. 862/2011 por la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 1452/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 90, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Francisco Javier Pozo Calamardo en nombre y representación de **Comunidad de Propietarios** de la CALLE000, NUM000 de Madrid, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Francisco Javier Pozo Calamardo en calidad de recurrente y la procuradora don Ignacio Gómez Gallegos en nombre y representación de doña Casilda en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- **1.-** El procurador don Francisco-Javier Pozo Calamardo, en nombre y representación de **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000** N° NUM000 de Madrid interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Casilda y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "...se condene a la demandada a realizar las obras necesarias a fin de que restituya a su estado original la fachada de la vivienda, y de no verificarlo se haga a su costa, todo ello, con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada".

2.- El procurador don Gustavo Gómez Molero, en nombre y representación de doña Casilda, 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 enteramente la misma, con expresa imposición a la actora de todas las costas causadas".

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 90 de Madrid, dictó sentencia con fecha 11 de julio de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "...Que, estimando íntegramente, las pretensiones deducidas en la demanda interpuesta por don Francisco-Javier Pozo Calamardo en nombre y representación de la **Comunidad de Propietarios** de la CALLE000 n° NUM000 de Madrid, como parte demandante, contra doña Casilda, como parte demandada, debo condenar y condeno a dicha parte demandada, a realizar las obras necesarias a fin de que se restituya a su estado original la fachada de la vivienda, y de no verificarlo se haga a su costa, todo ello, con expresa condena de las costas causadas en la presente instancia a la parte demandada".



SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Casilda , la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 13 de enero de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: "... FALLAMOS: Que con acogimiento del recurso de apelación interpuesto por el procurador don Gustavo Gómez Molero, en representación de doña Casilda , frente a la sentencia dictada el día once de julio de dos mil once por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 90 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la indicada resolución y, en consecuencia, con desestimación de la demanda formulada por la **Comunidad de Propietarios** de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid frente a doña Casilda , absolvemos a la misma con todos los pronunciamientos favorables, imponiéndose a la parte demandante las costas procesales causadas en la primera instancia, y sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada".

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 N° NUM000** de Madrid con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Artículo 477 LEC por existir infracción doctrina jurisprudencial del TS.

Segundo.- Error en la apreciación de la prueba.

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 25 de septiembre de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. El procurador don Ignacio Gómez Gallegos, en nombre y representación de doña Casilda 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 11 de marzo del 2014, en que tuvo lugar.

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, y en el marco de interpretación de los artículos 7 y 11 de LPH , si el repintado distinto de los huecos de las ventanas de la vivienda , poco tiempo después de que la **Comunidad de Propietarios**, en un proceso de rehabilitación, haya procedido a la pintura integral de la fachada, constituye una **alteración** de la configuración o estado exterior de la misma, con la consiguiente autorización previa de la **Comunidad** para su lícita realización; y si, en su caso, el agravio comparativo alegado por la parte demandada, respecto de otras modificaciones no autorizadas previamente (cerramientos de terrazas e instalación de aparatos de aire acondicionado), justifican el citado repintado de los huecos de las ventanas.

2. En síntesis, el presente procedimiento tiene su origen en una demanda de juicio ordinario sobre propiedad horizontal interpuesta por la **comunidad de propietarios** de CALLE000 , n.º NUM000 de Madrid frente a doña Casilda interesando la condena de la parte demandada a realizar las obras necesarias con el fin de restituir a su estado original la fachada de la vivienda.

La sentencia dictada en Primera Instancia estimó íntegramente la demanda al considerar que la pintura empleada por la demandada en las ventanas, diferente a la del resto de la fachada del edificio, alteraba este **elemento común**, por lo que condenó a la parte demandada a efectuar las obras necesarias a fin de que se restituya a su estado original la fachada de la vivienda, y de no verificarlo se hiciera a su costa.

La sentencia de Segunda Instancia, estimó el recurso de apelación interpuesto y revocó la sentencia impugnada. Consideró, en primer lugar, que la diferencia de la pintura empleada por la recurrente en sus ventanas no puede considerarse que afecte o altere gravemente la estética de la fachada como **elemento común**. En segundo lugar, y en todo caso, al existir otras obras, que efectuadas por otros copropietarios, alteran asimismo la fachada, y no constando denuncia respecto de estas, no aceptar aquellas obras comportaría un trato discriminatorio frente a la ahora parte recurrida.

Recurso de casación.

Propiedad horizontal. Alteración de elementos comunes. Configuración estética de la fachada: repintado distinto de los huecos de las ventanas de la vivienda. Necesidad de autorización previa de la Comunidad de Propietarios. Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO .- 1. Al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 LEC , por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, la parte actora interpone recurso de casación que articula en dos motivos. En *primer motivo* se alega la infracción de los artículos 7 y 11 LPH y de la jurisprudencia del TS, con cita de la STS de 3



de marzo de 2010 , por entender que la sentencia recurrida es contraria a la doctrina jurisprudencial existente, la cual sostiene que la LPH no distingue en las **alteraciones de elementos comunes**, tales como la fachada, entre **alteraciones** estéticas graves o menores.. Como *segundo motivo* se alega error en la apreciación de la prueba resultante de documentos obrantes en autos, en cuanto a la consideración de **alteración** menor de las obras ejecutadas por la parte recurrida.

2. Como cuestiones previas al examen de los motivos planteados debe señalarse, respecto de la impugnación del primer motivo que realiza la parte recurrida en su escrito de oposición, que si bien es cierto que la parte recurrente cita únicamente la sentencia de esta Sala, de 3 de marzo de 2010 , no obstante, su referencia se considera suficiente para justificar el interés casacional del presente caso en orden a la doctrina jurisprudencial de esta Sala manifestada, entre otras, en las sentencias de *17 de noviembre de 2011* (RC 1439/2009) y *28 de marzo de 2012*(RC 349/2009) . En relación al segundo motivo formulado debe señalarse que incurre en una clara causa de inadmisión al plantear en esta sede la revisión de la valoración probatoria, de modo que no debe ser atendido.

3. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, el primer motivo planteado debe ser estimado.

4. La aplicación de la doctrina jurisprudencial que desarrollan las sentencias citadas al caso enjuiciado lleva a las siguientes consideraciones. *En primer lugar* , debe destacarse que la interpretación sistemática de los artículos 7 y 11 LPH no permite que la debida autorización de la **Comunidad de Propietarios** quede condicionada o reconducida exclusivamente al alcance de dicha **alteración** en la estructura o seguridad del edificio, sino que basta con esta **alteración** se produzca en la configuración estética o estado exterior que presente la fachada del edificio. *En segundo lugar* , porque la valoración de esta **alteración** no responde a los criterios interpretativos meramente subjetivos de las partes, sino a parámetros objetivables en todo caso, resultando probado, como expresamente reconoce la sentencia recurrida, el distinto color del repintado efectuado. Por último, y *en tercer lugar* , como acertadamente señala la sentencia de Primera Instancia, debe destacarse que la alegación del agravio comparativo, respecto de otras presuntas modificaciones no autorizadas previamente, no exime de la necesaria autorización máxime, supuesto del presente caso, cuando ni siquiera se da el presupuesto de identidad que la comparación requiere (*Thema decidendi*), con referencia a cerramientos de terrazas e instalación de aparatos de aire acondicionado de los que se desconoce si fueron precedidas del acuerdo comunitario conforme a las exigencias legales.

TERCERO .- Estimación del recurso y costas.

1. La estimación del primer motivo planteado comporta la estimación del recurso de casación interpuesto.

2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no procede hacer expresa imposición de costas del recurso de casación.

3. Por aplicación del artículo 398 LEC , en relación con el artículo 394.1 del mismo Cuerpo legal , procede hacer expresa imposición de costas de apelación a la parte demandada y apelante, aquí recurrida.

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

FALLAMOS

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la **Comunidad de Propietarios** de CALLE000 , nº NUM000 de Madrid contra la sentencia dictada, con fecha de 13 de enero de 2012, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 10ª, en el rollo de apelación nº 862/2011 , que casamos y anulamos en su integridad, confirmando en su lugar la sentencia de Primera Instancia del Juzgado de Primera Instancia nº 90 de Madrid, de 11 de julio de 2011 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1452/2010.

2. Se reitera como doctrina jurisprudencial que la ejecución de obras en **elementos comunes** del edificio, como el repintado distinto de los huecos de las ventanas de la vivienda, los cuales conforman la configuración estética o estado exterior de la fachada, requieren del consentimiento o autorización previa de la **comunidad**, sin que la permisividad de tales obras se encuentre condicionada a la existencia o no de perjuicio para los **propietarios** o afecten o no a la estructura y seguridad del edificio.

3. Se imponen las costas de apelación a la parte demandada, aquí recurrida.

4. No se hace expresa imposición de costas del recurso de casación.

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. 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