

Instalación de luminosos o carteles publicitarios por particulares

(Art. 7.1 L 49/1960)

Cada propietario puede colocar en la porción de pared que le corresponde carteles publicitarios, si con ello no se menoscaba el edificio, su configuración o estado exterior, o se perjudiquen los derechos de otro propietario.

Esto se justifica en que la extensión sobre el derecho al piso o local que tienen sus propietarios, no se limita a lo particular sino también a lo externo, con las limitaciones del régimen de Propiedad Horizontal.

La LPH prohíbe a los propietarios de los pisos o locales, realizar en el resto del inmueble, esto es, fuera del espacio particular, cualquier alteración. Dispone que para la realización de cualquier otra alteración en la estructura o fábrica de las cosas comunes, por afectar al título constitutivo, se requerirá un acuerdo que tendrá que adoptarse por unanimidad.

Como ha afirmado el TS en diversas sentencias, el propietario de un piso o local del inmueble está legitimado para la defensa del interés que le corresponde sobre el elemento común alterado en su configuración, aun cuando no hubiese oposición por parte de los demás propietarios, ya que se le permite suplir la pasividad u oposición de los mismos y de los órganos de gobierno.

Es frecuente incluir en los Estatutos del edificio en régimen de Propiedad Horizontal, cláusulas autorizando a los propietarios particulares la instalación de toda clase de anuncios, toldos, marquesinas y adornos en la parte de la fachada o de la parte que perjudica a los demás copropietarios.

A falta de previsión estatutaria, la doctrina se muestra favorable a la posibilidad de la instalación, sin necesidad de acuerdo sólo mayoritario, con la condición de que no se perjudique a los demás propietarios, tratándose de obras para atender a las exigencias de la técnica y los avances publicitarios.

TS S 259/1980 de 4 Julio 1980

Pte.: José Antonio Seijas Martínez

Resumen

La Sala desestima el recurso de casación interpuesto por la parte actora, demandante en primera instancia, contra la sentencia dictada por la AT. El demandante interpone la presente acción, con el fin de que se declare su derecho a instalar un cartel en el exterior del edificio correspondiente al negocio que desempeña, a pesar de la negativa de los propietarios donde se encuentra el mencionado local. El TS señala que la fachada del edificio del que forma parte el local, como muro o pared maestra que es de aquel, constituye uno de los elementos comunes, sobre los que existe un derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble, lo que le impide al recurrente su uso exclusivo del mismo y sin el consentimiento del resto de copropietarios.

En la villa de Madrid, a 4 de julio de 1980; en los autos de o ordinario declarativo de mayor cuantía, seguidos en Instancia número 2 de los de Gijón, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de mayor de edad, abogado y vecino de Gijón, contra la Comunidad de Propietarios del Edificio número ... de la calle declaración derechos ; autos pendientes ante esta Sala en virtud de recurso de casación por infracción de demandante, representado por el Procurador D. Enrique Raso Corujo con la dirección del Letrado D. Ramón habiendo comparecido en este Tribunal Supremo la Comunidad demandada y recurrida, representada y defendida, r Procurador D: Manuel Lanchares Larre y el Letrado D. Francisco Galván.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que el Procurador D: Jesús García Campos, en la representación actora, formuló demanda en escrito tu en 12 de julio de 1972, exponiendo en síntesis los siguientes hechos: Que el edificio señalado con el número ... de l compone de pisos y locales comerciales, en propiedad horizontal, con una comunidad de propietarios, y entre los loca bis, de la casa descrita bajo la letra ... en la correspondiente escritura, que el demandante adquirió en 22 de septiemb la propiedad horizontal del edificio , del que forma parte dicho local, por la ley de 21 de julio de 1960 con las salvec escritura de obra nueva de 26 de abril de 1969; que el demandante arrendó el local comercial referido, a "Mutualidad de Trabajo H.", colocando el arrendatario, en la parte de fachada correspondiente a lo arrendado, el anuncio de su a parte de fachada; que en Junta General de los propietarios, convocada el 21 de abril de 1977 se adoptó, con un voto de que sea retirado el anuncio o rótulo. Alega lo pertinente en Derecho y suplica que, en definitiva, se dicte senter demandante tiene derecho a que pueda colocarse en la parte de fachada correspondiente a su local comercial a mercantil que se realiza en dicho local y que carece de validez el acuerdo adoptado por la Junta de la Comunidad d abril de 1977, condenando a la demandada a estar y pasar por esas declaraciones, con las costas.

SEGUNDO.- Que admitida la demanda y emplazada la Comunidad demandada, compareció en los autos en Procurador D. Julio Carrio García, que contestó la demanda en escrito presentado en 5 de octubre de 1977, opo síntesis los siguientes hechos: Que en la fachada del edificio , a la altura del entresuelo, se hallan colocados luminosos, y no uno como se dice de contrario; que tales letreros, que prácticamente tapan la fachada, alteran la se su sistema de instalación eléctrica, varía la configuración exterior del inmueble y perjudica los derechos de los dem tal colocación se hizo sin permiso de la comunidad, en un elemento común del edificio , como es la fachada principa Derecho y suplica se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda y declarando que el demandante no tie anuncios en la parte de fachada correspondiente a su local o entresuelo, sin contar con los acuerdos de la Comunic edificio y que, en consecuencia, tiene plena validez el acuerdo adoptado por Junta de dicha comunidad, en absolviendo a la demandada, con las costas al actor.

TERCERO.- Que en 13 de abril de 1978, el ilustrísimo señor Magistrado Juez de Primera Instancia número 2 de Gijón fallo desestimando íntegramente la demanda interpuesta por D. Julián absuelve a la comunidad demandada de p número ... de la calle de ..., de Gijón; sin hacer expresa imposición de costas.

CUARTO.- Que contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación demandante ambos efectos, elevándose los autos a la Audiencia Territorial de Oviedo previo emplazamiento de las partes que misma. Que tramitada la alzada, la Sala de lo Civil dictó sentencia con fecha 12 de marzo de 1979, cuyo fallo de apelación, confirmando la sentencia del Juzgado en todas sus partes, sin hacer especial condena en las costas de la

QUINTO.- Que contra la sentencia de la Sala, se preparó recurso de casación por infracción de ley por la repres apelante que se tuvo por preparado. Que el Procurador D. Enrique Raso Corujo, en representación de D. Julián escrito presentado en 4 de julio de 1979, juntamente con los documentos previstos en el artículo 1718 en relación co Enjuiciamiento Civil; que el recurso se funda en los siguientes motivos de casación.

Primero.- Comprendido en el número tres del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y consiste en que la declaración alguna sobre las pretensiones oportunamente deducidas en pleito, con violación en lo dispuesto en la mencionada ley. El recurrente pidió en su demanda que se declarase su derecho a colocar en la parte de fachada de su propiedad, el anuncio de la actividad comercial realizada en dicho local y también la carencia de validez del acuerdo adoptado por la Junta de Propietarios de la Comunidad demandada. Así se hace constar en el primer resguardo de primera instancia, aceptando explícitamente en la sentencia recurrida. En cabeza de la sentencia de primera instancia que la litis versa sobre declaración de derechos e invalidez de acuerdo. Y en cabeza de la sentencia recurrida se hace a la inversa sobre declaración de derechos que en el pleito que han deducido unas pretensiones sobre el derecho del recurrente a la validez del acuerdo de la Junta de Propietarios. Sin embargo, el fallo recurrido se limitó a la absolución de la demanda de declaración alguna, sobre esas pretensiones de los litigantes, que justificase tal absolución, a pesar de que el artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil manda hacer en las sentencias las declaraciones que exijan las pretensiones deducidas en el pleito, absolviendo al demandado y decidiendo sobre todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de pleito, Bien claramente de la lectura del artículo 359 citado, que la absolución ni la condena eximen de las declaraciones que exijan las pretensiones deducidas en el pleito, puesto que dicho artículo se hace coexistir la exigencia de tales declaraciones con la de absolución o condena, porque la absolución y la condena son, en todo caso, meras consecuencias de unas declaraciones sobre los puntos litigiosos que sirven de fundamento y sin las cuales el fallo resulta infundado. Pero, además, la necesidad de hacer en este pleito la declaración del derecho del recurrente a anunciar es evidente, por razones de economía procesal; porque la absolución, en cuanto que se apoya en la consideración de que el anuncio tiene determinadas características de dimensión, publicidad y luminosidad (segundo de la sentencia recurrida)dejando sin resolver si el recurrente tendría derecho a la colocación de un anuncio con esas características, como así se reconoce en el mismo Considerando, aspecto comprendido en la pretensión del recurrente a definir su derecho a anunciar.

Segundo.- Comprendido en el número uno del artículo 1652 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y consiste en que el fallo de la demanda de declaración de indebididad de los artículos 396 del Código Civil y 7 de la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y de la demanda y consiguiente absolución que contiene el fallo de la sentencia recurrida se apoya en el que el texto del artículo 396 del Código Civil y de la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal entrañan, la prohibición de colocar, en la fachada de los locales comerciales, anuncios que por sus características, sean puramente publicitarios (Considerandos dos y tres de la sentencia recurrida)El artículo 395 citado se limita a establecer que los locales de un edificio, susceptibles de aprovecharse para su uso, podrán ser objeto de una propiedad separada, que llevara inherente el derecho de copropiedad sobre los elementos necesarios para su adecuado uso y disfrute, citando entre ellos los muros, que las partes en copropiedad no son susceptibles de ser sólo podrá ser enajenados, gravados o embargados juntamente con la parte privativa de la que son anejo inseparable de la enajenación de uno de los locales, los dueños de los demás no tendrán derecho de tanteo ni de retracto, que esta prohibición rige por las disposiciones legales especiales. Y el citado artículo 7 autoriza al propietario de cada piso para hacer en él instalaciones arquitectónicas, instalaciones o servicios de aquél, siempre que no se menoscabe o altere la seguridad del edificio, de su configuración o estados exteriores o se perjudiquen los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales actuaciones a la comunidad, prohíbe realizar alteración alguna en el resto del inmueble actividades no permitidas en los estatutos de la comunidad, también prohíbe desarrollar en el local o en el resto comunidad, dañosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o resultandos y considerandos de la sentencia de primera instancia, que han sido expresamente aceptados por la recurrente en la última, aparece el más leve indicio de que los respectivos juzgadores hayan estimado probado en el pleito que el anuncio produzca algunos de los efectos que, a tenor de los textos citados, podría justificar su inclusión en alguna de las prohibiciones de los artículos citados, y la mejor demostración de que no se ha llegado a tal prueba en los autos es que ninguna de las razones que apoyan su fallo en alguno de aquellos efectos, sino en algo tan distinto como la dimensión del anuncio, su carácter publicitario, su luminosidad, circunstancias que, a tenor de los textos referidos, no son determinantes de las prohibiciones contenidas en los artículos citados, ello resulta que el fallo recurrido es consecuencia directa de una aplicación de los artículos citados a unos supuestos no contenidos en los mismos.

Tercero.- Comprendido en el número uno del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y consiste en que el fallo de la sentencia recurrida contiene aplicación indebida del artículo 397 del Código Civil y consiguiente violación del artículo 396 del Código Civil y de la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal de la recurrente forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal (considerando primero de la sentencia de primera instancia que ha sido explícitamente aceptado por la recurrente)El artículo 396 del Código Civil define esa modalidad de propiedad constituida por un derecho, singular y exclusivo de propiedad sobre cada uno de los espacios delimitados o independientes de la copropiedad de los elementos comunes del mismo entre todos los dueños de esos espacio; y, en su última parte, establece que la modalidad de propiedad es regida por las disposiciones especiales. Estas disposiciones están contenidas en la Ley Reguladora de la Propiedad Horizontal cuyos artículos 3, 6, 7 y 8 regulan las facultades de cada propietario en cuanto se refiera a su derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su espacio.

y a su copropiedad de los elementos comunes. Y según, revela el tercer párrafo de la exposición de motivos representa la ordenación "ex novo", de manera completa de, la propiedad por pisos. Lo que antecede parece su relieve que el artículo 397 del Código Civil puede ser aplicable a cualquier comunidad de bienes; pero en ningún caso los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque sea copropiedad ha de regirse especiales de la Ley de 21 de julio de 1960, como dispone el artículo 396 del Código Civil, que la aplicación en este citado implica una violación de lo dispuesto del también citado artículo 396.

Cuarto.- Comprendido en el número uno del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y consiste en que el fallo lo dispuesto en el artículo 1253 del Código Civil. El fallo recurrido se apoya en la presunción de que la autorización planta baja del edificio para colocar anuncios luminosos, consignado en el título de propiedad (considerando tenida recurrida) da a entender que los titulares de las demás plantas no pueden colocar anuncios. Esta presunción a tenida artículo 1253 del Código Civil, no puede ser apreciada como medio de prueba, puesto que no aparece en autos establezca ni entre el hecho demostrado de la existencia de esa autorización, y el que se trata de deducir del mismo preciso y directo que el artículo 1253 exige, como lo demuestra que el propio juzgador reconoce (considerando tenida recurrida) que un rótulo discreto indicador de la actividad comercial, "indiscutiblemente no puede ser prohibido en el horizontal al titular de un local de negocio".

Quinto.- Comprendido en el número uno del artículo 1632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y consiste en que el norma segunda del artículo 1 de la Ley de 21 de julio de 1960. En el título constitutivo de la propiedad horizontal de parte el local del recurrente no aparece la prohibición de anunciar, en la fachada correspondiente a ese local, la acción mismo, como se reconoce en el considerando cuarto de la sentencia de primer instancia, que ha sido aceptado recurrida. Tampoco aparece tal prohibición en los estatutos de la comunidad, como se reconoce en el considerando primero de primera instancia, que ha sido aceptado, también explícitamente, en la recurrida. No se ha probado en autos que seguridad, estructura o configuración del edificio, ni a la comodidad, salud o derechos de los demás copropietarios actividades inmorales, Y a pesar de 1977 se adoptó, por mayoría de los que asistieron (como se reconoce en el considerando sentencia de primera instancia, aceptado explícitamente por la recurrida) el acuerdo de que el recurrente reitera en Tales hechos imponen las evidentes conclusiones siguientes: que la Ley, ni título constitutivo de la propiedad comunidad de propietarios prohíbe la colocación del anuncio instalado por el recurrente, y que, por consiguiente, en el de la Junta de Propietarios implica una clara modificación de esos títulos y estatutos. Por otra parte, la norma segunda Ley de 21 de julio de 1960 dispone que todo acuerdo que implique una modificación del título constitutivo de la propiedad de la comunidad, para ser válido ha de ser adoptado por unanimidad de todos los propietarios, dicha unanimidad ha sido adoptado por la Junta de Propietarios el 21 de abril de 1977, por consiguiente, dicho acuerdo carece de validez.

Vistos, siendo Ponente el Magistrado excelentísimo señor D. José Antonio Seijas Martínez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que, como primer motivo del recurso, acogido al número segundo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción, por violación, del artículo 359 de dicha ley, por estimar que el fallo de la sentencia recurrida no tiene de las pretensiones deducidas en el pleito, y si bien es cierto que el fallo de toda sentencia ha de guardar sustancial acatamiento y a los hechos en que la prevención tenga su fundamento, debiendo existir conformidad entre la parte dispositiva y las peticiones deducidas oportunamente en el juicio, tal conformidad y correlación se da en sentencia objeto del recurso, adecuada adecuación entre el fallo de la misma y las pretensiones deducidas por las partes, toda vez que no hay incongruencia se deniega la totalidad de pedimentos porque, en principio, tanto la sentencia absolutoria como la condenatoria se cuestionan cuestiones controvertidas, y en el presente caso es visto que la sentencia, al desestimar íntegramente la demanda de la comunidad demandada, resolvió todas las cuestiones oportunamente deducidas en el período expositivo del pleito, e hizo de la parte dispositiva de aquélla la debida y adecuada conexión y concordancia, declarando, en definitiva, la carencia de derecho hoy recurrente, a colocar en la fachada del inmueble correspondiente al local de su propiedad anuncios y la validez de la Junta de Propietarios por la que se ordena la retirada de los colocados por aquél, que son las alegaciones fácticas oportunamente deducidas por las partes y, por tanto, la sentencia absolutoria lo fue con base en éstas y no sobre extremos que no hubieren sido oídos.

éste en que la sentencia absolutoria podría adolecer de incongruencia, según declaran las sentencias de esta Sala 1968, 30 de junio de 1972 y 16 de febrero de 1977, por lo que el motivo ha de ser desestimado.

SEGUNDO.- Que la propiedad especial de casas divididas por pisos, que constituye la llamada Propiedad Horizontal es la propiedad exclusiva de los pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente integrantes de un edificio conjunto e inseparable sobre los elementos comunes del inmueble, de lo que deriva la necesaria reglamentación de las propiedades privadas y comunes dentro de una misma finca, y así lo establece el artículo 396 del Código Civil, según el cual esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales, y en lo que éstas permitan, por la voluntad de los propietarios, que su ordenamiento jurídico está constituido por la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, como norma de la institución, las estipulaciones convenidas por los propios interesados, que integran el título constitutivo de la propiedad del edificio, y las normas relativas a la comunidad de bienes, respecto de los elementos comunes del mismo; y en aplicación de lo establecido en el caso debatido en el pleito del que el presente recurso dimana, han de parecer los motivos segundo y tercero de éste que cómo los restantes en el número primero del artículo 1022 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acusa, aplicación incorrecta del artículo 396 del Código Civil y 7 de la Ley de 21 de julio de 1960, en el segundo, y del 397, y consiguiente violación del artículo 397, sustentivo en el tercero, por entender que la cuestión litigiosa no se halla comprendida en ninguno de los supuestos expresamente citados preceptos contemplan, y que el artículo 397 sólo puede ser aplicado a cualquier comunidad de bienes por el régimen de copropiedad de los elementos comunes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, porque ésta ha de regirse por la Ley de 21 de julio de 1960, mas al argumentar de la manera en que lo hace olvida el recurrente que la fachada del edificio es un elemento local de su propiedad, como muro o pared maestra que es de aquél, constituye uno de los elementos comunes del edificio, y el derecho de copropiedad con los demás dueños de los pisos o locales del inmueble, lo que impide a cada uno de ellos, recurrente, disponer en exclusividad del mismo y sin consentimiento del resto de los copropietarios, pues, como establece la mencionada ley especial, las posibilidades de la máxima utilización de cada partícipe está limitado tanto por la necesidad de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio. En virtud de dicha ley a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo de éste. En este respecto, el artículo 7 de mencionada ley impide menoscabar o alterar, no sólo la seguridad del edificio, sino también su configuración o estado exterior o perjudique los derechos de otro propietario y, por otra parte, el régimen de propiedad de los elementos comunes viene a constituir una comunidad de bienes, a la que ha de ser aplicable, cuando los interesados han convenido sobre ello -como en el caso de autos acontece, donde el título constitutivo de la propiedad horizontal del edificio regula la forma de aprovechamiento y disfrute de la fachada correspondiente a la planta baja y no la de las demás plantas- el artículo general del Código Civil y, por consiguiente, por consiguiente, el mencionado artículo 397 es de perfecta aplicación como regla general para toda clase de comunidad de bienes que prohíbe a todo condueño, sin el consentimiento de los demás, alteraciones en la cosa común, siendo de advertir que, en definitiva, el citado artículo 7 de la Ley de 21 de julio de 1960, esta prohibición, de todo lo cual se infiere que el Tribunal de Instancia, lejos de haber incurrido en la infracción de los artículos primeramente citados denuncia los motivos segundo y tercero, ha hecho correcta aplicación de los mismos.

TERCERO.- Que igual suerte desestimatoria ha de correr el motivo cuarto, que denuncia violación del artículo 125 del Código Civil, estimar que el Tribunal "a quo" con apoyo en el hecho de estar autorizado los titulares de la planta baja del edificio de viviendas luminosas, consignando en el título de propiedad, da a entender que los titulares de las demás plantas no pueden colocar anuncios en esta presunción no existe el enlace preciso y directo que dicho precepto legal exige, pues es de advertir que, contra lo alegado por el recurrente, la Sala sentenciadora, para resolver la cuestión controvertida en el pleito, no ha hecho uso de la facultad de prueba pues ha decidido con base en pruebas directas, habiéndose limitado, en el supuesto a que el motivo se refiere, a interpretar la Ley de propiedad horizontal y deducir de esta exégesis la conclusión, no de la prohibición de colocar anuncios en la fachada de los locales no situados en la planta baja, sino la de ser necesario para ello la correspondiente autorización de la Junta de Propietarios, facultad interpretativa que corresponde a los juzgadores de instancia, y cuya interpretación así realizada ha de prevalecer sobre la alegada adecuadamente impugnada, para lo que era necesario alegar y demostrar la infracción de alguna de las normas contractuales consignadas en los artículos 2281 y siguientes del Código Civil.

CUARTO.- Que en el quinto y último de los motivos articulados en el recurso se alega la violación de la norma segunda del artículo 125 de la Ley de 21 de julio de 1960, porque el acuerdo adoptado, en 21 de abril de 1977, por la Junta de Propietarios de viviendas para colocar anuncios puestos en parte de la fachada correspondiente al local de su pertenencia implica una modificación del artículo 125 de la Ley de propiedad horizontal y para cuyo acuerdo era necesario la unanimidad de todos los propietarios y esta unanimidad no se exige en la norma segunda la que requiere esa absoluta y total concurrencia de pareceres en los condueños, pues lo que en el artículo 125 del sistema de mayorías para la adopción de acuerdos que no modifiquen las reglas contenidas en mencionado título de la Ley de dicha disposición no ha podido ser infringida por el Tribunal de Instancia, pero sí a la que ha querido referirse el recurrente.

norma primera, que es la que establece la referida unanimidad, es evidente que dicho acuerdo no la infringió, ya que la colocación de los anuncios y ordenar la retirada de los mismos no hizo modificación alguna de las reglas constitucionales de la propiedad horizontal, toda vez que, como el propio recurrente reconoce, nada se había estipulado en la colocación de rótulos en la fachada del inmueble, a excepción de la correspondiente a la planta baja, habiéndose consentido la colocación de aquéllos, realizada por exclusiva voluntad del recurrente y sin dar previamente cuenta de ello para obtener la oportuna autorización, ya que los anuncios luminosos adosados a la fachada suponen una alteración que declara la resolución impugnada, que afecta a la configuración estado exterior y estética del edificio, por todo lo que ha de caer.

QUINTO.- que, por todo lo expuesto, procede desestimar el recurso, con imposición de costas al recurrente y al constituido, conforme dispone el artículo 1748 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

FALLO

que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación por infracción de ley, interpuesto por la demandada, contra la sentencia que con fecha 12 de marzo de 1979 dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Cádiz, en el pago de las costas; y a la pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal; y líbrense a la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación que remitió.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" se insertará en la COLECCIÓN de Sentencias, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Beltrán.- Manuel González Seijas.- Jaime Castro.- José María Gómez de la Bárcena.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor D. José Antonio Seijas Martínez, Ponente de lo Civil del Tribunal Supremo, celebrando audiencia pública la misma en el día de la fecha, de lo que como Secretario certifico.

Madrid, a 4 de julio de 1980. José Sarabia. Rubricado.

AP Barcelona S 29 Febrero 2000, R 48/1998

Pte.: José Ramón Ferrándiz Gabriel

Resumen

La decisión del litigio que ha traído a esta segunda instancia el recurso de apelación interpuesto por el demandante, de que el art. 7 LPH 1960, aplicable al caso, prohíbe a los propietarios de los pisos y locales realizar en el resto es, fuera del espacio de su propiedad singular, alteración alguna. En base a que el demandante, como propietario de la vivienda del piso del edificio en cuya fachada la demandada colocó el rótulo está legitimado para ejercitar acciones de interés que le corresponde sobre el elemento común alterado en su configuración, de que se trata, y de que la demandada a retirar el letrero luminoso identificado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que estimando la existencia de un consorcio pasivo necesario, debo de absolver y absuelvo en la instancia a "Entidad M., S.A.", representada por la Procuradora de los Tribunales D^a Montserrat Salgado Lafont y a la Comunidad de Propietarios de dicho inmueble, en rebeldía, sin entrar a conocer del fondo del litigio, con imposición a la actora de las costas procesales ocasionadas".

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora y admitido el mismo se elevaron los autos a esta Superioridad, previo emplazamiento de las partes, y comparecidas las mismas a excepción de los Propietarios calle J. núm. ...8" de BADALONA, se siguieron los trámites legales y tuvo lugar la celebración de la vista de los autos el día DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE, con el resultado que obra en la precedente diligencia de actuaciones.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La decisión del litigio que ha traído a esta segunda instancia el recurso de apelación interpuesto por el demandante en procesos acumulados, contra la sentencia que absolvió en la instancia a las demandadas, ha de partir de que el artículo 49/1.960, de 21 de Julio, de propiedad horizontal, aplicable al caso, prohíbe a los propietarios de los pisos y locales de un inmueble, esto es, fuera del espacio de su propiedad singular, alteración alguna; y que el artículo 11 reclama para cualquier (otra) alteración en la estructura o fábrica del edificio o en las cosas comunes, por afectar al título constitutivo de la propiedad (y otros daños, con constancia de la naturaleza de la modificación) sometido al régimen que el artículo 16 señala para el mismo.

SEGUNDO.- La colocación, en la fachada de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal, de un letrero de un metro de altura y cuarenta y ocho de longitud, de los que aproximadamente veintitrés están situados en la fachada del propietario demandante, a veintidós centímetros por debajo de su remate superior, a la que está sujeto mediante pasador, la que está separado seis centímetros del muro, folios números 497 a 501; documental, folios números 20 a 24; como "Entidad M., S.A.", folios números 472 a 474, posición décimo segunda-, constituye una alteración de las prohibidas por la Ley 49/1.960, a menos que quien la ejecute haya sido facultado por los demás copropietarios, en la forma que los artículos 11 y 16.1 misma exigen para la modificación del título constitutivo.

TERCERO.- La demandada "Entidad M., S.A." ha admitido que instaló ese letrero -hechos segundo a cuarto de su expediente- en la demanda, folio número 40- como rótulo de su establecimiento de venta de automóviles.

Por otro lado, no ha probado que lo hubiera hecho con el unánime consentimiento de los copropietarios del edificio.

Su actuación, por ello, no puede sino ser calificada como ilícita y adecuada para provocar una reacción jurídica dirigida a su anterior estado.

CUARTO.- La decisión recurrida, sin embargo, absolvió en la instancia a la demandada por ser arrendataria del local objeto de la demanda contra la propietaria de éste.

Tal decisión debe ser dejada sin efecto, dado que (a) la infracción de los artículos 7, 11 y 16.1 de la Ley de propiedad horizontal de las personas activamente legitimadas, esto es, a los titulares de los derechos lesionados, reaccionar, no sólo frente a los propietarios de los pisos o locales del edificio, sino también frente a quienes los ocupen por un título distinto, como es el caso de la demandada admitido que fue "Entidad M., S.A." la que colocó el rótulo, no ya en el local arrendado, sino en la fachada común del edificio. La demanda no se hubiera dirigido contra la propietaria no permite entender mal constituida la litis, ya que una Sentencia que declara la demanda sólo producirá, en su caso, efectos reflejos e indirectos en la esfera jurídica de la misma.

En conclusión, no cabe entender infringido el principio de audiencia con un pronunciamiento sobre el fondo, pese a que en el proceso la propietaria del local, tanto más si la arrendataria de éste ejecutó el acto ilícito fuera del mismo -al respecto de 1.987, 11 de octubre de 1.988, 9 de Marzo de 1.989, 4 de Octubre de 1.989-.

QUINTO.- Por otro lado, el demandante, como propietario de la vivienda del piso primero, puerta tercera, del edificio demandada colocó el rótulo luminoso -documentos, folios números 18 a 22 y 166-, está legitimado para ejercitar acción de interés que le corresponde sobre el elemento común alterado en su configuración, de que se trata -de conformidad con la Jurisprudencia- SSTS de 12 de Febrero de 1.986, 8 de Mayo de 1.989, 15 de Julio de 1.992, 22 de Octubre de 1.993, 1.993... aun cuando no hubiera sido facultado para ello por los demás propietarios, ya que se le permite suplir la falta de los mismos y de los órganos de la comunidad -STS de 7 de Diciembre de 1.987-.

SEXTO.- Igualmente está activamente legitimado el demandante; pese a que su cónyuge, también propietaria de la vivienda actuado en el proceso como demandante, ya que la Jurisprudencia reconoce a cualquiera de los comuneros la facultad de juicio en cuantos asuntos afecten a la comunidad, para ejercitarlos o defenderlos, con la precisión (secundum eum) sentencia, si es favorable, aprovecha a los demás y, en caso contrario, no les perjudica -SSTS de 20 de Enero de 1.972, 31 de Enero de 1.973, 24 de Octubre de 1.973, 2 de octubre de 1.975, 24 de Noviembre de 1.975, 8 de Noviembre de 1.977, 14 de Marzo de 1.978, 29 de mayo de 1.978, 5 de octubre de 1.979, 7 de Febrero de 1.981, 3 de Febrero de 1.984, 26 de Abril de 1.985, 14 de Mayo de 1.985, 18 de Febrero de 1.987, 21 de Junio de 1989...-.

El hecho de que el demandante no hubiera manifestado que accionaba en beneficio de la comunidad no impide, por lo que hizo así, aplicar la referida doctrina, tanto mas cuando no consta la oposición de la ausente copropietaria.

SEPTIMO.- Procede, por ello, estimar el recurso y la pretensión de condena de "Entidad M., S.A." a retirar el rótulo luminoso en las demandas acumuladas.

No procede, por el contrario, extender la condena a la reparación de las grietas aparecidas en la baranda de la terraza, ya que la prueba pericial no permite entender que fueron producidas por la colocación del rótulo -folios números 497 a 500-.

Lo propio corresponde en cuanto a la pretendida condena de "Entidad M., S.A." a reparar daños futuros, ya que los mismos hayan de producirse necesariamente.

OCTAVO.- Sobre las costas de las dos instancias, al estimarse en parte demandas y recursos, no procede especial pronunciamiento de condena.

FALLO

Estimamos, en parte, el recurso de, apelación interpuesto, por D. Juan, contra la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Civil número cuatro de Badalona, en el proceso de que dimanen las actuaciones y cuya parte dispositiva se transcribe en el modo que la dejamos sin efecto y, en su lugar, con pronunciamiento de fondo, estimamos, en parte, las demandas recurrente interpuso contra "Entidad M., S.A." y la Comunidad de propietarios del edificio "Comunidad de Propietarios de Badalona, de modo que condenamos a la primera demandada a retirar el letrero luminoso identificado en las demandas y a que la segunda demandada debe estar y pasar por tal pronunciamiento.

Sobre las costas de las dos instancias no formulamos especial pronunciamiento. José Ramón Ferrandiz Gabriel.- Marta Rallo Ayezuren.

Y firme que sea esta resolución, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de cumplimiento.

TERCERO.- Que recibido el pleito a prueba, se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figuró en las piezas.

CUARTO.- Que unidas los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para que evacuaran en respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interés.

QUINTO.- Que el señor Juez de Primera Instancia de Zaragoza número cuatro dictó sentencia con fecha 23 de diciembre de 1960, que hizo el siguiente pronunciamiento: Que estimando la excepción de legitimación pasiva incompleta, declaro que no procede la pretensión en cuanto al fondo, sin hacer expresa condena en cuanto a las costas procesales.

SEXTO.- Que interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación de la demandada con arreglo a Derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza dictó sentencia con fecha 10 de febrero de 1961, en la siguiente parte dispositiva: Que declarando haber lugar al recurso de apelación interpuesto por D. Félix, con efectos de revocación de la sentencia apelada, condenamos a la demandada referida a demoler las obras e instalaciones efectuadas por la entidad demandada en la fachada del inmueble litigioso, reponiendo el número ... de la calle ... al mismo. Ser y estado en el que se encontraba antes de efectuarse las mismas; también se pronunciamiento sobre costas en ambas instancias a ninguna de las partes litigantes.

SEPTIMO.- Que el Procurador D. Gonzalo Castelló Gómez-Trevijano, en representación de "Caja de Ahorros I.", ha interpuesto recurso de casación por infracción de ley contra la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Zaragoza, por los siguientes motivos:

Primero.- Por infracción de ley y de la doctrina legal concordante, al amparo del artículo 1692, ordinal primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil: por aplicación indebida del artículo 1257 del Código Civil y del principio "res inter alios acta". El artículo 1257 del Código Civil establece que "los contratos sólo producen efecto entre las partes que los contratan". El principio del artículo 1257 del Código Civil es "Existe en nuestro Código Civil una pluralidad de preceptos que van quitándole mucha de la fuerza que parece tener el contrato de compraventa de los diferentes pisos y bajos de un edificio dividido por el constructor y vendedor en propiedad horizontal, en las relaciones jurídicas de ejecución inmediata, mediante la "traditio" de la cosa, y también una relación jurídica establecida en el edificio dure, regulada por la Ley 49 de 1960, de 21 de julio- En consecuencia, los contratos por los que se enajena o transmite un solo contrato general, común a todos los adquirentes, a los que se enajena en conjunto las partes comunes del edificio, se vayan concertando individualmente con cada uno de ellos. Normas comunitarias que el demandante conoció y aceptó al comprar su vivienda. Esta relación jurídica trae su causa de una decisión del constructor, que es el que ha fijado las condiciones aceptadas por todos los comuneros, entre ellos por el demandante, que aquí están en juego; y -a mayor abundamiento- la dirección técnica se han hecho las construcciones que, por el demandante, se trata de demoler. Por lo que la aplicación recurrida del artículo 1257 del Código Civil y del principio general "res inter alios acta" al asunto del pleito es indebida.

Segundo.- Por infracción de ley y de la doctrina legal concordante, al amparo del artículo 1962, ordinal primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil: por aplicación indebida del artículo 1257 del Código Civil y del principio "res inter años acta". En un segundo aspecto, el precepto y el principio mencionados. En el contrato de compraventa del local, se constató que en el Reglamento de la comunidad haría constar que la demandada podría instalar en la parte que le correspondiese de la fachada toda clase de anuncios. En la declaración de obra nueva del edificio se establecen las normas complementarias que, unilateralmente, había establecido la demandada, habían sido aceptadas por todos los comuneros. Estas normas, que constituyen el Estatuto de la Comunidad, son contrarias a la Ley, Mi representada encomendó a la misma constructora, en el espacio comprendido o entre el contrato de compraventa y la inscripción registral de los Estatutos, la construcción de la marquesina estatutariamente autorizada. No es la demandada la responsable de los Estatutos, ni la de la construcción cuya legalidad se debate. La legitimación pasiva así derivada de la que tiene la entidad constructora, y contra ella debió dirigirse la demanda. No es que sea incompleta la legitimación de la Caja demandada, sino que -en virtud de una aplicación indebida del artículo 1257 del Código Civil- se ha desvirtuado el proceso del litis consorcio pasivo necesario.

Tercero.- Por infracción de ley y de la doctrina legal concordante, al amparo del artículo 1962, ordinal primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil: por violación del Artículo 1101 del Código Civil, al no ser tenido en cuenta por la sentencia recurrida. Las obras de construcción instaladas por el contrato de compraventa concertado entre la constructora y demandada; conforme a los Estatutos de la comunidad establecidos por la constructora y bajo la dirección de los técnicos de esta última. Ninguna de estas tres afirmaciones

por la parte demandante ni por la sentencia recurrida. Se da aquí el ya citado presupuesto procesal típico del necesario, conforme tiene declarado esa Sala, entre otras, en la sentencia de 19 de diciembre de 1974. Y la sentencia tomó en cuenta lo dispuesto en el artículo 1101, al menos en cuanto a sus repercusiones del de enlace de esta entidad constructora, que debió ser parte en el pleito, siendo codemandada por el demandante.

Cuarto.- Por infracción de ley y de la doctrina legal concordante, al amparo del artículo 1962, ordinal primero, de la Ley de Procedimiento Civil, por aplicación indebida del artículo 7.º de la Ley de 21 de julio de 1960. La aplicación de este precepto es en el siguiente sentido:

1.- En primer lugar, en cuanto a que lo que en la Segunda Instancia se discutió fue el problema del litis consorcio pasivo.

2.- La sentencia aplicó indebidamente el artículo 7.º de la ley de 21 de julio de 1960, por cuanto su alegación por la demandada para motivar la resolución del fondo, sino para justificar que la legitimación pasiva es -según la sentencia recurrida- la demandada, que debe ser aplicado el artículo 1257 del Código Civil. Tanto porque el artículo 7.º de la ley de 21 de julio de 1964 no tiene que ver con el problema de la legitimación pasiva, cuanto porque su invocación en el considerando tercero de la demanda es fuera de lugar y por no estar motivada.

Quinto.- Por infracción de ley y de la doctrina legal concordante, al amparo del artículo 1962, ordinal primero, de la Ley de Procedimiento Civil: por violación del artículo 5.º de la Ley 49 de 1960, de 21 de julio, al no ser tenido en cuenta por la sentencia recurrida el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales se podrá incluir las reglas de constitución y ejercicio del derecho de uso prohibidas por la Ley. No puede considerarse tercero al demandante desde el momento en que él mismo, al ser titular de su piso, compraventa de su piso, entró a formar parte de la comunidad y aceptó los Estatutos, que son obligatorios en cuanto a los derechos y asumidos como norma convencional complementaria de la legal. La demandada, como el demandante, se comprometió y posteriormente, no han sido modificados, antes bien se les ha afirmado registralmente. Si algo existe de irregular en la demanda la responsable. Es problema entre el comunero que impugne los Estatutos y la promotora que los firmó, incluso a la venta de los pisos. La sentencia recurrida olvida así la existencia del artículo 5.º de la Ley de 1960 y no lo tiene en cuenta la norma que regula el supuesto planteado.

OCTAVO.- Que admitido el recurso e instruidas las partes, se declararon los autos conclusos y se mandaron traer a la vista las citaciones.

Visto siendo Ponente el Magistrado D. José María Gómez de la Bárcena López.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que el real problema que la controversia entraña se concreta al punto relativo a si la "Caja de Ahorros I. de Zaragoza" no autorizada por el Estatuto privativo de la Comunidad de Propietarios del inmueble sito en el número ... de la calle ... de Zaragoza, para realizar las obras efectuadas, extremo respecto del cual disienten las partes contendientes, da lugar a la sentencia recurrida entiende que tal autorización no existía o caso de existir no la vinculaba, en tanto la recurrente demandada, al Estatuto privativo de la Comunidad de Propietarios, incluido en la escritura de declaración de obra nueva y expresamente autorizada al accionante, claramente atribuía a la Caja demandada el derecho a colocar los rótulos y marquesina que posteriormente se colocaron en el inmueble, por lo que no puede ser condenada a su demolición y a reponer aquélla a su primitivo ser y estado.

SEGUNDO.- Que en la escritura pública otorgada en 15 de julio de 1970, ante el Notario de Zaragoza D. Pascual Gómez de la Bárcena se declaró la obra nueva del inmueble de autos, donde se encuentran ubicados el piso del actor y el local de la demandada en aquél en régimen de propiedad horizontal, incluyéndose en tal documento público las "normas complementarias" o "Estatutos rectores de la Comunidad constituida, vinculatorios para todos los adquirentes de pisos y locales, en la que se autorizaba a los propietarios de la planta baja o locales para "colocar en la parte que les corresponda en la fachada de los locales luminosos o no, toldos, marquesinas, adornos, etc. normas estatutarias que fueron expresamente conocidas y aceptadas por el demandante en la escritura pública de compraventa de su piso, de fecha 2 de marzo de 1977, de donde se deriva que

Se estima el rec. de apelación interpuesto frente a sentencia que, acogiendo la pretensión instada por los propietarios accionante, condenó a la demandada a retirar el rótulo comercial instalado entre las columnas que forman la fachada, pues aunque es cierto que la fachada del edificio es un elemento común perteneciente a los propietarios, que, conforme a lo dispuesto en el art. 7, párrafos 1 y 2, en relación con los arts 11 y 16 de la Ley de Ordenación de la Edificación alterado sin el consentimiento de aquélla, también lo es que tratándose de la fachada de locales de negocio e industrias, los Tribunales consideran con mucho menor rigor este tipo de infracciones, apreciando cada caso concreto y teniendo en cuenta que si no ha habido inconveniente en la instalación de un negocio determinado, tampoco debe haberlo para que se retire el rótulo de la fachada del local donde se ubica los signos distintivos y de atracción de clientela que sean consustanciales a la naturaleza del negocio, siempre que no supongan una grave alteración de la configuración exterior del edificio.

En Madrid, a ocho de Julio de mil novecientos noventa y ocho.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados en el presente grado de apelación los autos sobre supresión de obras, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia núm. 34 de Madrid, de una, como apelante demandada "Arquitectura L., S.A." representada por el Procurador Sr. Estrugo Muñoz y defensor Sr. Isabel Brage Camazano y de otra, como apelada demandante "Comunidad de Propietarios Calle ... núm. ..." de Madrid, representada por el Procurador Sr. Murga Rodríguez y defendida por el Letrado D. Jesús María Guimaraens, seguidos por el trámite de moción.

Visto, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Jesús C. Rueda López.

ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

PRIMERO.- Por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 34 de Madrid, en fecha 12 de abril de 1.994, se dictó sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Fallo: Debo estimar y estimo la demanda interpuesta por D. José de Murga Rodríguez en nombre de la "Comunidad de Propietarios Calle ... núm. ..." de Madrid, contra la entidad Arquitectura e Inmuebles declarada en rebeldía, condenando a ésta a retirar los rótulos comerciales realizadas indebidamente, consistentes en la colocación de un travesaño en las columnas exteriores del inmueble sito en ... núm. ... imponiendo a los demandados el pago de las costas procesales causadas en la presente instancia de este procedimiento.

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia, contra la misma se interpuso recurso de apelación por la parte actora, el cual fue admitido en ambos efectos, y en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a este Tribunal Provincial de Madrid, comparecieron oportunamente las partes, substanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- La vista pública celebrada el día 2 de julio de 1.998, tuvo lugar con la asistencia e informe de los Letrados de la Sala.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones de la Ley de Ordenación de la Edificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte actora, "Comunidad de Propietarios Calle ... núm. ..." de Madrid, se interpuso en su día demanda de supresión de obras, condenando a la demandada como propietaria del local de negocio sito en la planta baja del inmueble instando la condena a la retirada del rótulo comercial instalado entre dos columnas que forman parte de la fachada situadas a la altura de tal local y los demás elementos de fachada a modo de travesaño de las mismas, pretensión ésta que fue estimada en la instancia, habiendo la entidad demandada recurrido en apelación.

situación procesal de rebeldía al ser emplazada por edictos, siéndole notificada la sentencia a su legal representación, interpuso el recurso que ahora se resuelve.

No instada la nulidad de actuaciones de forma expresa y formalizado el recurso en cuanto al fondo de la cuestión litigada, la precisión de que, ciertamente como estima el Juzgador de instancia, de las fotografías adjuntadas con la demanda en autos en esta alzada se aprecia que el rótulo ha sido instalado entre las dos columnas metálicas que forman parte de un modo de un soportal al estar los locales retranqueados bajo la vertical de la misma, la cual evidentemente es un elemento

SEGUNDO.- No obstante ello, esta Sala no comparte el criterio del Juzgador de instancia toda vez que si bien es cierto que la fachada del edificio es un elemento común perteneciente a la comunidad de propietarios, que, conforme a lo establecido en el párrafo 1º y 2º, en relación con los arts. 11 y 16, de la Ley de Propiedad Horizontal, no puede ser alterado sin el consentimiento de la comunidad y en este caso el demandado no contó con la oportuna autorización, también lo es que, tratándose de la fachada de la planta baja, los Tribunales consideran con mucho menor rigor este tipo de infracciones, apreciando cada caso con equidad en cuenta que si no ha habido inconveniente en la instalación de un negocio determinado, tampoco debe haberlo para la fachada del local donde se ubica los signos distintivos y de atracción de clientela que sean consustanciales con la actividad del negocio, siempre que no supongan una grave alteración de la configuración exterior del edificio, y que, a diferencia de lo que guardan en su exterior una misma fisonomía, que fácilmente se puede ver alterada con cualquier obra, los locales comerciales se ven en ella normalmente.

En base a ello debe concluirse que el letrero anunciador instalado no altera de una manera significativa la configuración exterior del edificio sino que al contrario, continúa la línea estética propia del mismo y de los colindantes y próximos en esa misma calle. Como se observa en las fotografías aportadas, sin que el mismo tenga un tamaño exagerado, una luminosidad extrema o colores superiores como en ocasiones ocurre con los rótulos verticales. En su consecuencia, procede la estimación del recurso, revocándose la sentencia dictada y absolviéndose a la sociedad demandada, con imposición a la actora de las costas en la primera instancia y sin expreso pronunciamiento sobre las producidas en esta alzada.

Por cuanto antecede, en nombre de S.M. El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por "Arquitectura L., S.A." contra la sentencia dictada por el Ilustre Tribunal titular del Juzgado de 1ª Instancia núm. 34 de Madrid de fecha 12 de abril de 1994 en autos de juicio de menor cuantía, revocar y revocamos la misma, y desestimando la demanda interpuesta contra la misma por la "Comunidad de Propietarios de..." de Madrid, debemos absolver y absolvemos a la citada demandada de los pedimentos contenidos en la demanda de la actora de las costas causadas en la primera instancia y sin expreso pronunciamiento sobre las causadas en esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y condenamos. Guadalupe de Jesús Sánchez.- Pedro Pozuelo Pérez.- Jesús C. Rueda López.

PUBLICACION: En el mismo día de la fecha, fue leída y publicada la anterior Sentencia por el Ilustre Sr. Magistrado Sr. Rueda López; doy fe.

Resumen

La Audiencia desestima le rec. de apelación y confirma la sentencia apelada en la que se absolvió a los demandados de los pedimentos del actor. Reclama la comunidad de propietarios actora que se condene a los demandados a retirar la estrella luminosa anunciadora de su negocio de farmacia que han situado en la fachada del entresuelo sin autorización. La demandada entiende que sí tiene autorización para la reforma. La prueba practicada denota que en asamblea se comunicó sin que nadie se opusiera, y el administrador nunca le comunicó que estuviese prohibido por los estatutos de la comunidad. Se trata de un material instalado en la fachada de un inmueble que es de uso normalizado por el Ayuntamiento acreditado que el que fuera presidente de la comunidad dice que se realizó la petición y se hizo el traslado de los argumentos de la apelación no contradicen la sentencia dictada respecto a la citada autorización para la instalación de los focos y de la estrella.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Elche en los referidos autos, tramitados con el número 271/00, se dictó sentencia con fecha 18 de Marzo de 2000, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando por el procurador Sr. García Baño frente a D. Francisco y D^a Josefa representados por el procurador Sr. Castaño López Propietarios del edificio B.", debo de absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos del actor con independencia de lo que demande el demandante".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, se interpuso recurso de apelación por la parte demandante en tiempo y forma que prescribe la ley, produciendo ambos efectos, elevándose los autos a este Tribunal, donde quedó formado el Rollo número 271/00, tramitándose el presente recurso legal. La parte apelante solicitó la revocación de la sentencia de instancia y la apelada su confirmación. Para la delimitación de la litis se fijó el día 17 de Mayo de 2000.

TERCERO.- En la tramitación de ambas instancias, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades que prescribe la ley.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. Vicente Magro Servet.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Reclama la actora que se condene a los demandados a retirar los focos y la estrella luminosa de la fachada del entresuelo de su negocio de farmacia que han situado en la facha del entresuelo, alegando que han colocado dichos focos sin autorización de la comunidad, a lo que se opone la parte demandada por entender que sí que tienen autorización para la reforma existiendo en el estatuto de la farmacia tener el distintivo que es objeto del pleito.

En la prueba practicada en autos, el que fuera Presidente de la Comunidad de propietarios en el momento en el que se dictó la sentencia de instancia solicitó la instalación del material objeto de la litis D. José Francisco, manifiesta a preguntas de la parte demandada le comunicó la instalación que iba a realizar en la farmacia y que lo comunicó a la asamblea (5^a) sin que nadie se opusiera a la referida instalación (6^a), añadiendo que D. José Francisco, como administrador de la comunidad, (8^a) nunca le indicó que la instalación de la fachada para la farmacia estuvieran prohibidas en los estatutos de la comunidad. Esta manifestación de la parte demandada en justos términos por el juez "a quo" a fin de entender viable la legalidad de la instalación del material, habida cuenta de que en el momento de la autorización en el momento en que fue instalado el material. El que fuera presidente de la comunidad de propietarios, en consecuencia, el que representa a la comunidad en juicio y fuera de él afirma en juicio que es cierto que se efectuó el traslado oportuno, por lo que los argumentos de la apelación no pueden conllevar la revocación de la sentencia de instancia, ya que no contradicen lo recogido por el juzgador en la sentencia respecto a la autorización para la instalación de focos y estrella.

La Audiencia provincial de Vizcaya en fecha reciente de 29-6-99, nº 341/1999, declaró que "Frente a la sentencia desestimó la demanda, se alza el actor reiterando sus pretensiones. Se confirma la sentencia de instancia, desestimando en su vez que solicitado por los actores se retiren las instalaciones eléctricas adosadas a la fachada de su propiedad y a los tendidos no necesarios, es imposible al día de hoy atender sus pretensiones, ya que el gravamen o limitación se debe al servicio público que presta desde hace más de 20 años, máxime cuando hasta el momento, ni por los anteriores propietarios denunciado molestia alguna".

En sintonía con el caso que nos ocupa nos encontramos, también, con un material instalado en la fachada de un inmueble normalizado por las oficinas de farmacia, y no como un cartel anunciador particularizado a gusto de un individuo.

Por todo ello, debe confirmarse la sentencia dictada con costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Las costas procesales de esta alzada debe soportarlas la parte por disposición del artículo 736 de la Ley de Procedimiento Civil.

VISTAS las disposiciones citadas y demás de general y pertinente aplicación.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español.

FALLO

Que desestimo el recurso de apelación deducido por el procurador Sr. García Mora en representación de D. José María Ruvira, de la sentencia dictada por el juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Elche en autos núm. 472/99, Rollo de esta causa, confirmándola en todos sus fundamentos.

Se condena a la parte apelante al pago de las costas de esta alzada.

Notifíquese esta sentencia conforme a la Ley y, en su momento, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, que servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución, uniéndose otro al rollo de apelación.

Contra la presente resolución, que es firme, no puede interponerse recurso ordinario ni de casación.

Así, por esta nuestra sentencia definitiva que, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos: D. José María Ruvira.- Vicente Magro Servet.- José Teófilo Jiménez Morago.

PUBLICACION.- Leída que fue la anterior sentencia por el ponente estando celebrando la Sala Audiencia pública. Do

1. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador.

2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes.

Si el infractor persistiere en su conducta el Presidente, previa autorización de la Junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se sustanciará a través del juicio ordinario.