



Administración de Justicia

**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 21 MADRID**

**SENTENCIA: 00420/2011**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID Sección 21**

1280A

C/ FERRAZ, 41

Tfno.: 914933872-73-06-07 Fax: 914933874

N.I.G. 28000 1 7006447 /2009

**Rollo: RECURSO DE APELACION 405 /2009**

Proc. Origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 1033 /2006

Órgano Procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 17 de MADRID

**Ponente: ILMO. SR. D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ**

PL

De: C.P. ---

Procurador: PABLO SORRIBES CALLE

Contra: ---

Procurador: MARIA ASUNCION SANCHEZ GONZALEZ

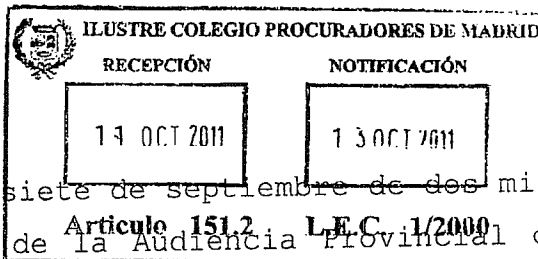
**SENTENCIA**

**MAGISTRADOS Ilmos Sres.:**

D. GUILLERMO RIPOLL OLAZÁBAL

D<sup>a</sup> ROSA M<sup>a</sup> CARRASCO LÓPEZ

D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ



En Madrid, a veintisiete de septiembre de dos mil once. La Sección Vigésimoprimer de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos de juicio ordinario número 1033/2006, procedentes del Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 17 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante-demandante la Comunidad de Propietarios de la casa número de la calle de Madrid, y de otra, como apelada-demandada Dña.

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S



Madrid

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4<sup>o</sup> Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



VISTO, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. RAMÓN  
BELO GONZÁLEZ

### I. - 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 nº 17 de Madrid, en fecha 23 de febrero de 2009, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Sorribes Calle en nombre y representación de Comunidad de Propietarios de la Calle núm. de Madrid frente a Doña representada por la Procuradora Sra. Sánchez González debo: 1.- Acordar y acuerto no haber lugar a declarar que el cierre del voladizo del piso 1º propiedad de la demandada supone una modificación de los elementos comunes. 2.- No haber lugar a obligar a la demandada a la retirada de la obra realizada. 3.- Condenar y condeno a la actora al abono de las costas procesales causadas."

**SEGUNDO.-** Notificada la mencionada sentencia, contra la misma, después de preparado, se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, mediante escrito del que se dio traslado a la otra parte, que presentó escrito de oposición al recurso, remitiéndose las actuaciones a esta Sección, ante la que no se ha practicado prueba alguna

**TERCERO.-** Por providencia de esta Sección, de 8 de julio de 2011, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 26 de septiembre de 2011.





**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Por los mismos razonamientos jurídicos que se tuvieron en cuenta para dictar la sentencia apelada, que no han sido desvirtuados por la parte recurrente y que ahora se dan por reproducidos, procede su confirmación.

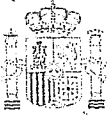
**SEGUNDO.-** El día 25 de julio de 2006, la Comunidad de Propietarios de la casa número de la calle de Madrid presenta demanda, contra la propietaria (doña ) de la vivienda de la planta primera, en la que alega haberse realizado, en el año , una obra que modifica la fachada posterior de la casa sin contar con el acuerdo adoptado, por unanimidad, en la junta de propietarios del edificio, favorable a la ejecución de esa obra, y en la que ejercita la acción de demolición de esa obra con reposición de la fachada a su estado primitivo anterior a la ejecución de la misma.

La obra realizada consiste en la instalación de una barandilla metálica de un metro de altura atornillada mediante tacos de plástico a la fábrica de ladrillo y al suelo.

Para la resolución de la presente controversia ha de estarse a la Ley 49/1960 de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal en su nueva redacción proveniente de la Ley 8/1999, de 6 de abril, que entró en vigor el día 28 de abril de 1999 (en base a lo dispuesto en los artículos 2 y 5 del Código Civil, habida cuenta de su publicación en el Boletín Oficial del Estado del día 8 de abril de 1999).

Se dice en el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que: "...cualquier...alteración...de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo...". Y,





el régimen para la modificación del título constitutivo, se establece en el párrafo primero de la norma 1ª del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, referido a la mayoría requerida para la adopción de acuerdos de la Junta de Propietarios, al indicar que: "La unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la... modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal...". En consecuencia cada uno de los copropietarios de los elementos comunes del edificio tiene proscrito realizar en ellos una obra modificativa salvo que cuente con un acuerdo de la junta de propietarios favorable a la ejecución de la obra adoptado por unanimidad.

La **fachada del edificio** es un elemento común y como tal aparece recogido en el artículo 396 del Código Civil, en su redacción proveniente de la disposición adicional de la Ley 8/1999, de 6 de abril.

**TERCERO.-** En la **primera de las alegaciones del recurso de apelación** se desubica, por completo, el objeto del proceso. Pues, no constituye el objeto de este proceso si se ha producido una alteración de la fachada, como elemento común del edificio, con la transformación de una ventana en puerta (la exterior de acceso a la cocina) ni la conversión de un alero en terraza. De ahí que ni siquiera tengamos que pronunciarnos sobre esos hechos, es decir si se produjo la transformación de ventana en puerta y del alero en terraza. Se parte, en el presente proceso, de una puerta exterior de acceso a la cocina por la que se accede a una terraza. Y, sobre esta base, descansa el objeto del proceso que no es otro que determinar si se ha producido a alteración de la fachada, como elemento común, con la instalación de la barandilla.

**CUARTO.-** Pasando al análisis de la **segunda de las alegaciones del recurso de apelación**, y, tras centrar en el anterior fundamento de derecho el objeto del proceso, debe



entenderse que no se ha producido una alteración de la fachada al tratarse de una obra absolutamente necesaria. Tan necesaria que la propia normativa administrativa impone y exige su construcción para evitar caídas de personas que transitaran por la terraza que se encuentra a unos tres metros de altura.

**QUINTO.-** Las costas ocasionadas en esta segunda instancia se imponen a la parte apelante al desestimarse todas sus pretensiones deducidas en el recurso de apelación y no presentar el caso, que constituye objeto del presente recurso, serias dudas ni de hecho ni de derecho (número 1 del artículo 394 por remisión del número 1 del artículo 398 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil).

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

### III.- F A L L A M O S

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la casa número de la calle de Madrid, debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada el día 23 de febrero de 2009, por el Magistrado Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Madrid en el juicio ordinario número 1.033/2006, del que la presente apelación dimana y cuya parte dispositiva se transcribe en el primer antecedente de hecho de la presente y se da aquí por reproducida.

Se imponen las costas ocasionadas en esta apelación a la parte apelante.

Contra esta sentencia, sólo cabe interponer recurso de casación, si la resolución de ese recurso presenta interés casacional, lo que sucederá si, esta sentencia, se opone a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelve puntos o cuestiones sobre los que exista jurisprudencia

**AESTIMATIO**  
ABOGADOS C/ Ríos Rosas, 34, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@estimatioabogados.com www.estimatioabogados.com

Madrid

contradictoria de las Audiencias Provinciales o aplica normas que no lleven mas de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo; De ser así, también podrá interponerse recurso extraordinario por infracción procesal, siempre que se haga en el mismo escrito de preparación e interposición del recurso de casación y no por separado; De este recurso de casación y, en su caso, además, del extraordinario por infracción procesal, conocerá la Sala Primera del Tribunal Supremo y deberá prepararse presentando un escrito, ante esta Sección Vigésimoprimer de la Audiencia Provincial de Madrid, dentro del plazo de cinco días computados desde el día siguiente al de la notificación de esta resolución, en el que se exprese, además de la infracción legal que se considere cometida, las sentencias que pongan de manifiesto la doctrina jurisprudencial o jurisprudencia contradictoria en que se funde el interés casacional que se alegue.

De no presentarse, en el plazo de los cinco días, escrito preparatorio del recurso de casación, por alguna de las partes litigantes, la presente sentencia deviene firme y se devolverán los autos originales, con certificación de esta sentencia, al Juzgado de Primera Instancia número 17 de Madrid, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



Administración  
de Justicia

**AESTIMATIO**

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31

info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com



Madrid

**PUBLICACIÓN.**- Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.