

# PROPIEDAD HORIZONTAL. OBRAS INCONSENTIDAS

## (Comentario a la STS de 24 de octubre de 2011) <sup>1</sup>

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con  
la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.  
Secretario Judicial*

### **Extracto:**

EN materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima. El recurrente ha hecho uso de un derecho que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal, en beneficio, no solo propio, sino de la comunidad de propietarios, que no ha autorizado ni expresa ni tácitamente las obras realizadas por el demandado, que han supuesto la afectación de elementos comunes. No consta que la comunidad de propietarios haya autorizado las obras ejecutadas con posterioridad a las ahora analizadas por otro propietario. La acción formulada por el actor dirigida contra un copropietario en concreto no supone ni una renuncia para el actor ni una imposibilidad para que la comunidad de propietarios o un comunero pueda ejercitar las acciones que la ley ofrece en el caso de considerar que el propietario del otro ático, al que se refiere la sentencia recurrida, ha ejecutado obras que exigen, para su validez, el consentimiento de la comunidad. La apreciación de mala fe o abuso de derecho no puede fundarse en que el actor no hiciera uso de la posibilidad de formalizar su demanda también contra otro copropietario por la realización de hechos similares a los que describe en su demanda, pues su decisión de dirigir su acción contra un copropietario por la realización de actos no amparados por la ley no supone una anormalidad en el ejercicio de la acción que puede ejercitar conforme a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Palabras clave:** propiedad horizontal, cerramiento de terraza de uso privativo, acción entablada por copropietario, cerramiento similar en otro ático, el abuso de derecho en la propiedad horizontal.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 135, abril 2012, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ055914).

# HORIZONTAL PROPERTY. WORKS UNCONSENTED

## (Commentary on the Tribunal Supremo of 24 october 2011) <sup>1</sup>

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con  
la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid.  
Secretario Judicial*

### **Abstract:**

**I**n terms of horizontal property, abuse of law, results in the use of a standard, by the community or a landlord, in bad faith, to the detriment of one or more other co-owners, without thereby obtain a benefit covered by the standard. In short, the action should not be qualified as abusive based on a just cause and purpose is not legitimate. The appellant has exercised a right granted by the horizontal property law, the benefit not only himself, but the homeowners, who has not expressly or impliedly authorized the work undertaken by the defendant, which have led to the involvement of elements common. No evidence that the owners' authorized work performed after the now analyzed by another owner. The action made by the actor directed against a part owner in particular, does not involve either a waiver for the actor or an impossibility for the homeowners association or a commoner, to exercise the actions that the law provides in the case of considering that the owner the other attic referred to its judgment, has carried out work which require to be valid, the consent of the community. The finding of bad faith or abuse of rights can not be based on the actor does not make use of the opportunity to formalize their complaint also against another co-owner for the realization of events similar to those described in its application, as its decision to direct its action against a co-owner by the performance of acts not covered by the law, there is an abnormality in the course of action that can be exercised in accordance with the horizontal property law.

**Keywords:** horizontal property, closing a terrace for private use, action brought by co-owner. similar in another attic enclosure, the abuse of rights in horizontal property.

---

<sup>1</sup> Véase el texto de esta sentencia en *Ceflegal. Legislación y Jurisprudencia*, núm. 135, abril 2012, o en Normacef Civil-Mercantil (NCJ055914).

El presente comentario trae causa de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que desestimó una demanda mediante la que un copropietario solicitaba que se declarase la ilegalidad de unas obras llevadas a cabo por otro comunero en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, por haberse realizado en una terraza común de uso privativo, sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios. Determinó que el actor carecía de legitimación para ejercitar la acción y la Audiencia Provincial, pese a estimar en parte el recurso de apelación, confirmó, en esencia, el fallo de la sentencia recurrida. Estableció que el actor estaba legitimado para ejercitar la acción y que las obras descritas en la demanda, al afectar a elementos comunes, necesitaban para su validez el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios que no se había obtenido, ni tan siquiera de modo tácito. Sin embargo, valoró que la conducta del actor, exteriorizada en la interposición de la demanda origen del pleito, suponía la expresión de un trato desigual y discriminatorio, contrario a la buena fe y abusiva de derecho, al haber dirigido su acción exclusivamente contra la parte demandada, cuando constaba que existía una construcción en otro de los áticos del edificio realizada por otro copropietario, después de la ejecutada por la parte demandada, y antes de la interposición de la demanda, contra el que ninguna medida había adoptado el actor.

Del examen de la resolución se desprende que no se vulnera la doctrina del agravio comparativo en la que se establece, que para desestimar una acción en la que se pretende el derribo de un cerramiento, es necesario que existan cerramientos similares, de modo que exista una generalidad o cierta uniformidad en la configuración externa del edificio, circunstancia que se da en el presente caso por lo que debe desestimarse el motivo de casación que alega vulneración de la citada doctrina.

La sentencia recurrida declara que las obras realizadas por el propietario de otro ático del edificio son constitutivas de la misma infracción que la que se denuncia cometida por los recurridos. El recurrente no está conforme con esta apreciación y, en este motivo, insiste en que no se ha practicado prueba alguna que permita considerar una y otra obra idéntica o siquiera semejante, de modo que se pueda concluir que existe una cierta generalidad o uniformidad en los cerramientos. Solo desde esta perspectiva, que altera la base fáctica expuesta por la sentencia recurrida, se puede considerar vulnerada la doctrina que cita, lo que no es posible en el recurso de casación, pues la casación no es una tercera instancia, siendo su función la de contrastar la correcta aplicación del Ordenamiento a la cuestión de hecho tal y como fue sentada por el tribunal de instancia.

Otra cuestión a resaltar en la sentencia objeto de comentario es la doctrina sobre el abuso del derecho, esta se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos y exige, para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos al resultar patente la circunstancia subjetiva de ausencia de finalidad seria y legítima, así como la objetiva de exceso en el ejercicio del derecho exi-

giendo su apreciación una base fáctica que proclame las circunstancias objetivas y subjetivas, estas últimas constituidas por la voluntad de perjudicar o ausencia de interés legítimo en su ejercicio. En materia de propiedad horizontal, el abuso de derecho se traduce en el uso de una norma, por parte de la comunidad o de un propietario, con mala fe, en perjuicio de otro u otros copropietarios, sin que por ello se obtenga un beneficio amparado por la norma. En definitiva, la actuación calificada como abusiva no debe fundarse en una justa causa y su finalidad no será legítima.

En la sentencia objeto de comentario debe estimarse el motivo alegado, pues la conducta del actor no puede ser considerada abusiva a los efectos de otorgar validez a un acto ilícito, como es la realización, en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, de obras que afectan a elementos comunes sin el consentimiento unánime de la comunidad.

La sentencia de la Audiencia Provincial, recurrida y que da lugar a la sentencia objeto de comentario, considera la conducta de la actora como reveladora de mala fe y abusiva de derecho al no haber ejercitado acción contra otro copropietario que ha ejecutado un cerramiento en su vivienda similar al realizado por la parte ahora recurrida. Esta circunstancia considera la sentencia recurrida, impide que el recurrente pueda sostener que la acción origen de este pleito tienda a obtener un beneficio para la comunidad en cuyo nombre actúa. Pero queda claro que el recurrente ha hecho uso de un derecho que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), en beneficio, no solo propio, sino de la comunidad de propietarios, que, como expone la sentencia recurrida, no ha autorizado ni expresa ni tácitamente las obras realizadas por el demandado, que han supuesto la afectación de elementos comunes. No consta que la comunidad de propietarios haya autorizado las obras ejecutadas con posterioridad a las ahora analizadas por otro propietario, que le sirven de argumento a la Audiencia Provincial para valorar como abusiva y discriminatoria la conducta del actor.

La acción formulada por el actor en el presente pleito dirigida contra un copropietario en concreto, no supone ni una renuncia para el actor ni una imposibilidad para que la comunidad de propietarios o un comunero pueda ejercitar las acciones que la ley ofrece en el caso de considerar que el propietario del otro ático, al que se refiere la sentencia recurrida, ha ejecutado obras que exigen, para su validez, el consentimiento de la comunidad.

La apreciación de mala fe o abuso de derecho no puede fundarse en que el actor no hiciera uso de la posibilidad de formalizar su demanda también contra otro copropietario por la realización de hechos similares a los que describe en su demanda, pues su decisión de dirigir su acción contra un copropietario por la realización de actos no amparados por la ley, no supone una anormalidad en el ejercicio de la acción que puede ejercitar conforme a lo dispuesto en la LPH. No se ha acreditado que el fin perseguido con la demanda fuera el de perjudicar a otro copropietario, sino que el ahora recurrente buscaba un fin amparado por la norma tendente a evitar que los elementos comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal puedan verse alterados por la simple voluntad de un copropietario.

Por lo tanto, al haberse probado que la parte demandada ha realizado obras que afectan a elementos comunes del edificio sin el consentimiento expreso o tácito de la comunidad de propietarios, debe estimarse, en esencia, la demanda interpuesta y declarar la ilegalidad de las obras realizadas por los demandados en la terraza comunitaria, cuyo uso exclusivo detentan, aneja al piso de su propiedad, y condenarles a demoler a su costa las obras realizadas restituyendo la terraza a su estado original.