

CIVIL

**PROPIEDAD HORIZONTAL: PRESCRIPCIÓN  
DE ACCIÓN POR MODIFICACIÓN DE  
ELEMENTOS COMUNES  
(CASO PRÁCTICO)**

Núm.  
**120/2006**

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

### ***ENUNCIADO***

---

Habiéndose llevado a cabo por uno de los miembros de una Comunidad de propietarios obras alterando la configuración de un elemento común, ésta fue consentida en el tiempo por la propia Comunidad durante cinco años, transcurridos los cuales inició un procedimiento judicial, requiriendo al Comunero para que removiera tales obras y devolviera el elemento común a su inicial estado. El comunero demandado alega la prescripción de la acción al haber transcurrido más de un año desde que realizó la obra.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

La prescripción de acciones por modificación de elementos comunes en la propiedad horizontal.

### ***SOLUCIÓN***

---

La cuestión que se plantea en la presente litis es la naturaleza de la acción ejercitada cuando se pretende que un comunero en un edificio sometido a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) remueva obras realizadas en tanto afectan a elementos comunes y no han contado con la correspondiente autorización; tal naturaleza afectará al plazo de prescripción aplicable, de uno o quince años.

Así, podemos destacar la Sentencia del Tribunal Supremo (STS), Sala Primera, de 13 de julio de 1995, en la que se establece que «el tema concerniente a la naturaleza de la acción ejercitada en la demanda no se presenta con unos caracteres tan claros como se pretende en el recurso, pues si bien es

cierto que, en principio, cuanto se refiere a un elemento común de la propiedad horizontal, como es el solar o el suelo, ofrece un matiz de índole real, en especial cuando se trata de una acción tendente al reintegro de un elemento comunitario frente al autor de la perturbación o desposesión, no lo es menos que la calificación carece de esa nitidez cuando, tal cual acontece en el caso de autos, la acción se ejercita contra un titular que no tuvo ninguna intervención en el hecho y se le insta a que reponga a su primitivo estado el elemento común que, en su día, fue objeto de alteración, conducta la así exigida que es de género personal, pues, en definitiva, la acción se dirige contra el titular de un local y es una consecuencia de las relaciones obligacionales que surgen de su pertenencia a una Comunidad de propietarios regida por la LPH, y en este segundo supuesto, la acción vendría sometida a la norma prescriptiva del artículo 1964, quince años, cuyo plazo habría transcurrido, habida cuenta que el sótano se construyó en mayo de 1973 y la demanda se presentó en 21 de marzo de 1991».

Por su parte, la SAP de Madrid de 27 de octubre de 1982 ya estableció que «... no se puede aceptar, como pretende la apelante, que el plazo para reclamar sus derechos la Comunidad, en el sentido de integrar a su estado originario determinados elementos comunes en casa en régimen de Propiedad Horizontal, sea de un año en base a los artículos 1.101 y 1.902 del Código Civil (CC), pues las relaciones entre Comunidad y propietarios está regulada por la LPH y a falta de señalamiento de plazo para la acción hay que acudir al general de quince años, conforme al artículo 1.964 del CC...».

La Audiencia Provincial (AP) de Barcelona, Sección 1.<sup>a</sup>, en Sentencia de 5 de octubre de 2001 estableció que «se ha de estimar extinguida por prescripción la acción encaminada a exigir el derribo del cobertizo conforme a la LPH, por afectar a elementos comunes careciendo de autorización para ello. Al margen del controvertido aspecto de si hubo o no licencia verbal de la Comunidad para su construcción, lo cierto es que los copropietarios nunca han ejercido acción alguna para eliminar esta construcción desde que se erigiera en 1972, fecha desde la cual ha transcurrido sobradamente el plazo de ejercicio de las acciones personales que el artículo 1.964 del CC fija en quince años».

La SAP de Valencia de 30 de diciembre de 1996, Sección 7.<sup>a</sup>, afirmó que «... lo que constituye objeto de recurso es la declaración de prescripción de las obras efectuadas en la terraza y, por lo tanto, la falta de acción, al haber transcurrido el período de quince años establecido en el fundamento séptimo de la sentencia, al considerar aplicable el artículo 1.964 del CC en relación con el 1.969, señalando el día del cómputo inicial de la misma en abril de 1974, fecha de concesión de la licencia de obras, mientras que por el apelante se considera que el plazo de prescripción es de 30 años, según se desprende del artículo 1.963 del CC, al tratarse de una acción sobre bienes inmuebles, adquisición de un derecho de copropiedad sobre elementos comunes. Sobre este particular la Sala considera que el criterio mantenido por la resolución recurrida se ajusta al ordenamiento jurídico pues se trata de una acción personal que no tiene señalado el término especial de prescripción según se desprende de la LPH y así se declara por la jurisprudencia. El plazo de prescripción de la acción personal ejercitada, que no es real, es de quince años, y el inicio del cómputo prescriptivo se sitúa en abril de 1974 y, aunque el anterior propietario del inmueble del apelante instó el oportuno acto de conciliación, que podría tener efecto interruptivo, atendiendo a la fecha de 5 de octubre de 1990 en que se celebró, ya había prescrito la acción, de ahí que, pese a la ilegalidad de las mismas, el demandante apelado ha consolidado su derecho sobre las mismas confirmando en este particular la resolución recurrida».

La última resolución dictada al efecto ha sido la de la AP de Segovia en Sentencia de 20 de mayo de 2005 en la que estableció que el motivo ha de ser desestimado por cuanto, a pesar de que es cierto que en ocasiones se ha incardinado la responsabilidad nacida de los daños causados entre titulares de elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal en el régimen de responsabilidad extracontractual establecido en el artículo 1.902 y concordantes, lo cierto es que dicho régimen constituye un régimen de responsabilidad subjetiva o por culpa que, frente a los regímenes contenidos en leyes especiales, cumple la función de derecho común aplicable a los supuestos de daño extracontractual de dudosa inclusión en un régimen especial, o que carecen de toda regulación, debiendo desplazarse la aplicación del mismo si existe algún régimen especial que pueda aplicarse de forma directa o por analogía. La cuestión puede ser más dudosa en los casos en los que los daños se han causado por parte de un propietario a otro, como consecuencia de la falta de debida conservación del elemento privativo, como ocurre en el caso de filtraciones, humedades, etc., a que se refieren la mayoría de las resoluciones que el recurrente recoge en su escrito de interposición. Ahora bien, en el presente caso, los daños han sido causados no tanto por incumplimiento del deber general de *alterum non laedere*, en el que se inspira el artículo 1.902 del CC, sino por incumplimiento de una obligación expresamente establecida en la LPH, de no alterar elementos comunes en caso de que como consecuencia de dicha alteración quede menoscabada la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudicados los derechos de otro propietario (art. 7.º 1 de la LPH). En efecto, no cabe acceder a la pretensión defensiva relativa a estar en presencia de una relación extracontractual y consecuentemente, positivamente, encajarla dentro del instituto de la prescripción en virtud de la aplicación del artículo 1.968.2 del CC, por cuanto, como señala el juez de instancia, nos hallamos dentro del campo de la Propiedad Horizontal, perteneciendo ambas partes a la misma Comunidad y constituyendo elemento común el muro de carga cuya supresión originó los daños en la vivienda del actor (en este mismo sentido puede verse la SAP de Asturias de 12 de febrero de 2004). En este sentido, y sin que por ello se pueda afirmar que la responsabilidad es exactamente de corte contractual, puesto que la relación entre ambas partes no nace precisamente de un convenio o acuerdo de voluntades, tampoco puede afirmarse que ambas partes sean totalmente extrañas la una respecto de la otra, en la medida en que se hallan sometidas al imperio de la LPH, que impone a los propietarios de los inmuebles una serie de obligaciones que tampoco puede afirmarse sean exactamente de corte extracontractual, pues derivan, más que del principio general de no causar daño a otro, de la necesidad de regular las relaciones de vecindad así como de la cotitularidad que recae sobre los elementos llamados comunes. En este sentido se manifiesta la STS de 26 de enero de 1984, citada por el actor-apelado, según la cual «la culpa extracontractual se diferencia de la contractual en que aquella presupone un daño con independencia de cualquier relación jurídica procedente entre las partes, salvo el deber genérico, común a todos los hombres, del *alterum non laedere*; la segunda presupone una relación preexistente –generalmente un contrato, y de ahí su calificativo de contractual– entre el responsable y la víctima del daño; es preciso recalcar, aclarando la expuesta distinción, que la culpa contractual puede ir precedida de una relación jurídica que no sea un contrato sino de otra clase, como la comunidad de bienes o una relación de derecho público similar a un contrato de derecho privado». Es por todo ello que esta Sala considera más adecuado incardinar el supuesto en la regla general subsidiaria de prescripción de 15 años contemplada en el último inciso del art. 1.964 del CC, aplicable a las acciones personales que no tengan plazo específico señalado en la ley (en este sentido puede verse igualmente en un supuesto similar, los pronunciamientos de la SAP de Málaga de 31 de diciembre de 2003).

## SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.964, 1.968 y 1.902.
- Ley de Propiedad Horizontal, art. 7.º.
- STS (Sala 1.ª) de 13 de julio de 1995.
- SSAP de Madrid de 27 de octubre de 1982, Barcelona de 5 de octubre de 2001 (Sección 1.ª) y Valencia de 30 de diciembre de 1996 (Sección 7.ª).