

Id Cendoj: 28079110012010100042
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 1957/2005
 Nº de Resolución: 7/2010
 Procedimiento: CIVIL
 Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x **PROPIEDAD HORIZONTAL** x
- x **ELEMENTOS COMUNES** x
- x FACHADAS (**PROPIEDAD HORIZONTAL**) x
- x VENTANAS x
- x **ELEMENTOS COMUNES** POR NATURALEZA x
- x ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD x
- x OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO (**PROPIEDAD HORIZONTAL**) x
- x RESPETO DE LOS **ELEMENTOS COMUNES** x
- x RECURSO DE CASACIÓN CIVIL x
- x RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL x

Resumen:

Propiedad Horizontal.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de Febrero de dos mil diez.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 DE BARCELONA**", representada ante esta Sala por la Procuradora doña Consuelo Rodríguez Chacón, contra la sentencia dictada, con fecha 24 de mayo de 2005, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona -rollo de apelación nº 326/2004-, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 658/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de los de Barcelona.

Ha sido parte recurrida "**ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA**", representada ante esta Sala por el Procurador don José Antonio Sandín Fernández.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Antonio Cortada García, en nombre y representación de la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 DE BARCELONA**", promovió demanda de juicio declarativo ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Barcelona, contra "**ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA**", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) Seguidos los trámites legalmente establecidos se dicte sentencia por la que: 1º.- Se condene a "**ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA**" a reponer a su estado anterior la fachada del inmueble de CALLE000 , número NUM000 - NUM001 , de Barcelona, y por tanto a reponer la ventana inaccesible que existía con anterioridad en la parte del muro del inmueble que corresponde al local 2 B de su **propiedad** y donde actualmente se ha construido una puerta, realizando las modificaciones que sean necesarias a fin de que el estado de la fachada del inmueble quede tal y como se hallaba antes de la citada construcción de la puerta. Y para el caso de no realizar esta actuación en el plazo de 15 días a partir de la notificación de la sentencia, será la Comunidad de Propietarios la que realice las

obras, así como las actuaciones necesarias para la realización de las mismas entre las que se halla el Proyecto de obras y la Licencia municipal, todo a cargo de **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** . 2º.- Se condene asimismo a **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** al pago de las costas del presente procedimiento. Subsidiariamente, y únicamente en el caso que el Juzgado considerase que una interpretación extensiva de los Estatutos autorizan la modificación de fachada realizada por la **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** , se solicita la nulidad de los apartados Estatutarios que ampararían dicha actuación, por resultar contrarios a las normas de derecho imperativo de la *Ley de Propiedad Horizontal*, y como consecuencia de dicha nulidad radical *"ex tunc"*: 1º.- Se declare la validez y ejecutividad de los acuerdos comunitarios relativos a la apertura de una puerta donde antes existía una ventana en la fachada del inmueble de C/ CALLE000 NUM000 - NUM001 correspondiente al local 2 B del mismo, adoptados de conformidad con lo dispuesto en la Ley de **Propiedad Horizontal**, y como consecuencia: 2º.- Se condene a **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** a reponer a su estado anterior la fachada del inmueble de C/ CALLE000 , NUM000 - NUM001 de Barcelona, y por tanto a reponer la ventana que existía con anterioridad en la parte del muro del inmueble que corresponde al local 2 B de su **propiedad** y donde actualmente se ha construido una puerta, realizando las modificaciones que sean necesarias a fin de que el estado de la fachada del inmueble quede tal y como se hallaba antes de la citada construcción de la puerta. Y para el caso de no realizar esta actuación en el plazo de 15 días a partir de la notificación de la sentencia, será la Comunidad de Propietarios la que realice las obras así como las actuaciones necesarias para la realización de las mismas entre las que se haya el Proyecto de Obras y la Licencia Municipal, todo a cargo de **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** , y 3º.- Se condene asimismo a **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** ". Por medio de otrosí digo, solicitó la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la **Propiedad**.

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Ernest Huguet Fornaguera, en nombre y representación de **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"** , se opuso a la misma y formuló demanda reconvenzional, suplicando al Juzgado: "(...) Dite sentencia estimando íntegramente la presente demanda reconvenzional, condenando a la citada Comunidad a: a) Suscribir la solicitud de aumento de juegos de llaves de agua, adjunto a la contestación a demanda como documento número seis, al objeto de que mi representada pueda obtener tal suministro básico y, en consecuencia, a pagar a mi representada la suma de 3.521,10 # en concepto de daños y perjuicios, según el desglose efectuado en el párrafo primero del hecho primero de la presente demanda, con los intereses legales desde la fecha de interposición de la presente demanda hasta su completo pago, cantidad que deberá incrementarse en la suma de 3,30 # /día (0,33 #/día x 10 litros/día) hasta que mi representada posea el suministro de agua en el local, pues tal suministro depende totalmente de que la Comunidad firme la solicitud a la que nos hemos referido con anterioridad. b) Retirar, a su costa, los buzones de la Comunidad de Propietarios ubicados en el vestíbulo de la misma que se introducen en el local de mi representada, respetando la configuración del mismo o, subsidiariamente se pague a mi representado la suma de 1.740 #, correspondiente al presupuesto aportado como documento número trece de la presente demanda, para que él mismo efectúe tal reparación. Subsidiariamente, y para el caso de que el Juzgador no acuerde la retirada de los buzones, se condene a la Comunidad de Propietarios al pago de la suma de 928,00 #, más los intereses legales, correspondientes a la factura aportada como documento número once de esta demanda, consistente en la insonorización con fibra y el cerramiento de los buzones con colocación de pladur. c) Pago de la suma de 249,59 #, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la presente, por la instalación necesaria que ha debido efectuar mi representada del portero electrónico, según factura que se adjunta a la presente demanda como documento número catorce. d) Pago de la suma de 5.125,21 #, más los intereses legales desde la fecha de la interposición de la presente, por la cancelación anticipada del arrendamiento financiero que tuvo que realizar mi representada para solucionar los obstáculos que la Comunidad de Propietarios le ponía para el acondicionamiento de su local, según documento aportado con número nueve al escrito de contestación a demanda. e) Ejecutar el acuerdo tomado en Acta de fecha 21 de marzo de 2002, siendo que, subsidiariamente, y si la Comunidad no cumpliera con su obligación, se debería ejecutar tal acuerdo por un tercero a costa de la primera. f) Pagar las costas procesales derivadas de la presente demanda reconvenzional".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Barcelona dictó sentencia, en fecha 3 de febrero de 2004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando la demanda promovida por el Procurador de los Tribunales don Antonio Cortada García, en nombre y representación de la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 DE BARCELONA"** contra la **"ASSOCIACIÓ PROFESSIONAL D'EXPERTS INMOBILIARIS DE CATALUNYA"** debo condenar y condeno a la demandada a restablecer a su estado anterior la fachada del inmueble de CALLE000 , número NUM000 - NUM001 , de Barcelona, y por tanto a reponer la ventana inaccesible que existía con anterioridad en la parte del muro del inmueble que corresponde al local 2 B de su **propiedad** y donde actualmente se ha

construido una puerta, realizando las modificaciones que sean necesarias a fin de que el estado de la fachada del inmueble quede tal y como se hallaba antes de la citada construcción de la puerta; y, para el caso de no realizar esta actuación en el plazo de veinte días a partir de la notificación de la sentencia, podrá la Comunidad de Propietarios ejecutar tales obras, así como las actuaciones necesarias para la realización de las mismas entre las que se halla el proyecto de obras y la licencia municipal, todo a cargo de la demandada. Se impone a la demandada las costas causadas en esta instancia".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 24 de mayo de 2005, cuyo fallo se transcribe textualmente: "El Tribunal Acuerda: Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la **"ASSOCIACIÓ PROFESSIONAL D'EXPERTS INMOBILIARIS DE CATALUNYA"** contra la sentencia de 3 de febrero de 2004 dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 25 de esta ciudad que revocamos y en su lugar acordamos desestimar la demanda y absolver a la entidad demandada siendo de cargo de la actora las costas de la instancia y sin hacer expresa condena en las de esta alzada".

SEGUNDO.- 1º.- La representación procesal de la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 DE BARCELONA"**, presentó el día 6 de septiembre de 2005 escrito de interposición de recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la sentencia dictada, con fecha 24 de mayo de 2005, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona -rollo de apelación nº 326/2004-, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 658/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de los de Barcelona.

2º.- **Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal**. Con base en el artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: Único.- Por infracción de las normas reguladoras de la sentencia; artículo 469.1.2º en relación con el artículo 218, ambos de la LEC y, amparado en la doctrina jurisprudencial, contenida en las SSTS de 1 de febrero de 1999, 22 de julio de 1998 y 5 de mayo de 1998

3º.- **Motivos del recurso de casación**. Al amparo del artículo 477 2º y 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1º) Por vulneración de los artículos 7, 11 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con las SSTS de 27 de junio de 1996 y 19 de mayo de 2003; 2º) por infracción del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a impugnar los acuerdos de la Junta en los casos contemplados en el artículo 18.1 y en los plazos del artículo 18.3, por aplicación de la doctrina legal contenida en las SSTS de 6 de febrero de 1989 y 28 de octubre de 2004, y, terminó suplicando a la Sala: "(...) Se sirva dictar sentencia por la que, previa estimación de los recursos interpuestos, se case y anule la recurrida y dictando segunda instancia se confirme la dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Barcelona, con imposición de las costas a la parte demandada, tanto del recurso de apelación como de la presente infracción procesal y de casación".

4º.- Mediante Providencia de 14 de septiembre de 2005 se tuvo por interpuesto el recurso, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, apareciendo notificada dicha resolución a los Procuradores de las partes.

5º.- La Procuradora doña Consuelo Rodríguez Chacón, en nombre y representación de la **"COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 Nº NUM000 - NUM001 DE BARCELONA"**, presentó escrito ante esta Sala personándose en calidad de parte recurrente. El Procurador don José Antonio Sandín Fernández, en nombre y representación de la **"ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA"**, presentó escrito ante esta Sala, personándose en calidad de parte recurrida.

6º.- La Sala dictó auto de fecha 20 de mayo de 2008, cuya parte dispositiva dice literalmente: "1º) ADMITIR LOS RECURSOS DE CASACIÓN Y EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL interpuestos por la representación procesal de la «Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 - NUM001 de Barcelona», contra la Sentencia dictada, con fecha 24 de mayo de 2005, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 1ª), en el rollo de apelación nº 326/2004, dimanante de los autos de juicio ordinario 658/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 25 de los de Barcelona. 2º) Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada para que formalice, si así lo tiene por conveniente, su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador don José Antonio Sandín Fernández, formuló oposición a los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos de contrario, mediante escrito de fecha 15 de julio de 2008, suplicando a la Sala, dicte sentencia desestimándolos íntegramente, con imposición de costas.

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 14 de enero de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 - NUM001 DE BARCELONA**" , demandó por los trámites del juicio ordinario a la "**ASOCIACIÓN PROFESIONAL DE EXPERTOS INMOBILIARIOS DE CATALUÑA**" , e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

La cuestión litigiosa se centraba principalmente en si la obra efectuada por la parte demandada en el local de su **propiedad**, dedicado a la administración de fincas, consistente en convertir en puerta, y así permitir el acceso directo desde la calle, lo que hasta entonces había sido una ventana, precisaba o no de la autorización de la Comunidad de Propietarios por afectar a un elemento común del inmueble, como es su fachada, o, si por el contrario, la ejecución de tal obra se llevó a cabo al amparo de lo establecido en la escritura de declaración de obra nueva y división en régimen de **propiedad horizontal** de fecha 30 de junio de 1980.

El Juzgado acogió la demanda al considerar que, si bien los Estatutos de la Comunidad permitían la subdivisión interior de los locales comerciales para constituir otros de aprovechamiento independiente, no autorizaban la modificación unilateral e incontestada de la fachada por convertir lo que era una ventana en una puerta, y ha sido un hecho admitido, fijado en la audiencia previa, que la demandada procedió a tal cambio, pues, en principio, conforme con lo dispuesto en el *artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal* , al variar la obra el paramento exterior del edificio, era preciso el consentimiento de la Comunidad; y la sentencia de la Audiencia, en grado de apelación, revocó la de primera instancia, al entender que la modificación ejecutada se había realizado al amparo de lo expresado en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, permisivos de la subdivisión de los locales, de modo que la norma aplicable era la del *artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal* , donde se dispone que los pisos y locales pueden ser objeto de división material, para formar otros más reducidos o independientes, con la aprobación de la Junta de Propietarios, de modo que del referido precepto cabe deducir que el acuerdo de la Comunidad no era necesario, cuando previamente había sido establecida dicha posibilidad en una norma estatutaria, por colegir que, al constar de esta forma la facultad de división, no se precisaba la autorización de la misma, y practicada la división, la única forma de hacerla efectiva consistía en la apertura del local a la vía pública, toda vez que lo contrario le privaría del aprovechamiento independiente, que constituía la premisa de la división prevista y consentida por los Estatutos.

La demandante ha interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal, con cobertura en el *artículo 469.1 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , y recurso de casación, al amparo del *artículo 477.2 3º de la misma Ley*, contra la *sentencia de segunda instancia*, y esta Sala, mediante auto de 20 de mayo de 2008 , ha admitido ambos recursos.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL .

SEGUNDO.- El motivo único de este recurso acusa la infracción del *artículo 469.1 2º* , en relación con el *artículo 218*, ambos de la *Ley de Enjuiciamiento Civil* , y de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de esta Sala de 1 de febrero de 1999, 5 de mayo y 22 de julio de 1998 , por cuanto que la sentencia impugnada parte del presupuesto fáctico erróneo de considerar que el local 2 B del inmueble no disponía de acceso directo que permitiese su consideración de local independiente, cuando la realidad indiscutida es que dispone de una entrada directa al vestíbulo del inmueble, que garantiza su aprovechamiento independiente.

El motivo se desestima.

Esta Sala tiene declarado, entre otras, en sentencia de 2 de febrero de 1998 , que, si se denuncia la incongruencia de la sentencia recurrida, ha de ponerse en relación el fallo de ésta con las peticiones de los escritos rectores del proceso para comprobar si concede más, menos o algo distinto de lo pedido; si recae sobre un debate diferente del promovido por los litigantes; o si contiene puntos contradictorios entre sí, o está en discrepancia con los fundamentos de derecho constitutivos de su "*ratio*" , no con los que contienen meros "*obiter dicta*" .

Desde la óptica expresada en el párrafo precedente, se evidencia que la sentencia recurrida no incide en incongruencia, habida cuenta de que ha existido ajuste o adecuación entre los términos en que las partes han deducido sus pretensiones y peticiones y la parte dispositiva de la resolución judicial,

Procede indicar que el motivo no se refiere a la incongruencia de la sentencia, sino a la motivación de la misma, la cual constituye una exigencia constitucional (artículo 120.3 de la Constitución) y de la legalidad ordinaria (*artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

El Tribunal Constitucional ha establecido que la exigencia constitucional de motivación no impone ni una argumentación extensa, ni una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, sino que la respuesta judicial esté argumentada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate (STC número 101/92, de 25 de junio), y que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el *artículo 24* de la Constitución (STC número 186/92, de 16 de noviembre); por otra parte, ha sentado que no se requiere una argumentación exhaustiva y pormenorizada de todos los aspectos y perspectivas que las partes puedan tener de la cuestión que se decide (SSTC de 28 de enero de 1991 y 25 de junio de 1992, y, en igual sentido, STS de 12 de noviembre de 1990).

Esta Sala no excluye una argumentación escueta y concisa (STS de 5 de noviembre de 1992), y considera motivación suficiente que la lectura de la resolución permita comprender las reflexiones tenidas en cuenta por el Juzgador para llegar al resultado o solución contenido en la parte dispositiva (STS de 15 de febrero de 1989), o se expresen las razones de hecho y de derecho que las fundamentan, es decir, el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión o fallo (SSTS 30 de abril de 1991 y 7 de marzo de 1992).

Desde las posiciones jurisprudenciales recién expuestas, se considera que la sentencia de apelación tiene una motivación adecuada, máxime cuando ha argumentado que *"lo expuesto nos lleva a la conclusión de que la obra es legítima porque la interpretación efectuada de los Estatutos permiten ampararla, pero es que además, no se alcanza a comprender el interés de la Comunidad en devolver las cosas a su estado anterior, pues ningún perjuicio se deriva del cambio operado, como resulta si se compara la fotografía existente en el expediente de licencia de obras (f. 217), con las efectuadas por el fedatario público en el acta levantada el día 23 de julio de 2003 (f. 119 y ss.), tras la realización de la reforma, observación de la que puede fácilmente constatarse que la reforma tiene escasa incidencia no sólo estructural sino incluso estética, pues la ventana hasta entonces existente era de importantes dimensiones, habiéndose respetado su anchura, y consistiendo la reforma en alargar la misma hasta el suelo, suprimiendo el escalón, y en instalar una puerta, por lo que no existe perjuicio alguno para la Comunidad de Propietarios que merezca ser tutelado"*.

RECURSO DE CASACIÓN .

TERCERO.- El motivo primero de este recurso denuncia la transgresión de los *artículos 7, 11 y 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal*, en relación con la doctrina de las SSTS de 27 de junio de 1996 y 19 de mayo de 2003, por cuanto que la sentencia impugnada parte del hecho incontrovertido de la realidad de la transformación de la ventana del local 2 B del inmueble existente en la fachada del mismo, en una puerta no solo sin contar con la autorización de la Comunidad de Propietarios, sino en contra de lo expresamente acordado por la Junta en diversas ocasiones.

El motivo se desestima.

La sentencia de instancia integra la siguiente argumentación:

"La división practicada pone de relieve que la propietaria anterior procedió a hacer uso del derecho que le reconocían los Estatutos indicados, pues ya hemos visto que los mismos reconocen a los titulares de los locales comerciales, la facultad de subdividirlos en otros de menor superficie, sin otro requisito que el que los locales resultantes de la división sean susceptibles de aprovechamiento independiente, por lo que admitida la posibilidad de la división, así como la efectiva realización de la misma, que no ha sido objeto de debate, la cuestión que se plantea y que debe resolverse en este pleito, estriba en cómo armonizar el ejercicio de esta facultad de subdivisión, insistimos no discutida, con la de utilización independiente de los locales resultantes de la división.

(...) A criterio de esta Sala, y no siendo objeto de debate la procedencia de la subdivisión efectuada, se impone reconocer al propietario el derecho a aperturar una puerta que le permita un acceso directo al local puesto que de lo contrario, la finca no puede merecer el carácter de entidad independiente y quedaría

sin sentido la subdivisión efectuada, así como el reconocimiento registral de finca independiente que resulta claramente de las escrituras mencionadas.

(...) Por ello, de conformidad con lo expuesto, y no resultando que la obra afecte a la seguridad del edificio, ni a la configuración arquitectónica ni estética del mismo, pues las fotografías que obran en autos evidencian la corrección de la reforma y la plena simbiosis de la misma con la estética general de la fachada, la oposición de la Comunidad de Propietarios a la reforma en cuestión no está justificada".

Esta Sala tiene declarado que, en la aplicación del *artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal*, no cabe idéntica interpretación entre locales de negocio y pisos, con fundamento en que los primeros se ubican generalmente en las plantas bajas y los segundos en las siguientes, y aunque la fachada es todo lo correspondiente al exterior del inmueble en su completa superficie, la zona relativa a los pisos constituye una situación arquitectónica más rígida, donde cualquier modificación puede romper la armonía del conjunto, mientras que en las plantas bajas existe una mayor flexibilidad, tanto en su inicial construcción y acabado, a veces elemental, rudimentario y sin división alguna, como en cualquier cambio de su configuración o aspecto externo, en atención a la naturaleza de la actividad a desarrollar en los locales, siempre mudable, y susceptible de notables transformaciones de destino surgidas por iniciativa de los iniciales titulares, o de sus sucesores, pues, como ejemplo, es distinta su conformación, entre otras, para una cafetería, un supermercado o una oficina bancaria, de manera que la realidad operativa exige alteraciones esenciales para el fin perseguido, que a veces afectarán a la fachada, siempre que no perjudique a otros copropietarios y que la porción utilizada de la misma no sea susceptible de uso o aprovechamiento por el resto de los comuneros (SSTS de 15 y 28 de octubre y 11 de noviembre de 2009).

En este caso, la reforma en alargar la ventana hasta el suelo, con la supresión del escalón y la instalación de una puerta, no supone perjuicio alguno para la Comunidad de Propietarios o los comuneros que merezca ser protegido.

Desde la perspectiva de la doctrina expresada en las SSTS indicadas en el motivo, no puede mantenerse la inaplicación de la jurisprudencia contenida en las mismas; corresponde matizar que la posición de esta Sala en dichas sentencias tiene carácter general y no determina su aplicación a un supuesto concreto, como el del caso del debate, que se singulariza por la interpretación del *artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal* respecto a los locales comerciales situados en la planta baja del edificio.

Es doctrina reiterada de esta Sala que no cabe estimar el motivo y, en su caso, el recurso, cuando haya de mantenerse el fallo de la sentencia recurrida, aunque sea por fundamentos jurídicos distintos a los que se tuvo en cuenta (entre otras, SSTS de 14 de abril de 2004, 16 de junio de 2005, 8 de marzo de 2006, 16 de julio de 2007, 16 de mayo de 2008)

CUARTO.- El motivo segundo de este recurso reprocha la vulneración, por inaplicación, del *artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal*, que obliga la impugnación de los acuerdos de la Junta de Propietarios en los supuestos contemplados en el *artículo 18.1* y en los plazos del *artículo 18.3 de la mentada Ley*, por aplicación de la doctrina legal contemplada en las SSTS de 2 de marzo de 1992, 6 de febrero de 1989 y 28 de octubre de 2004, toda vez que la sentencia de la Audiencia fundamenta su fallo en el contenido de los Estatutos comunitarios, sin hacer referencia alguna a los acuerdos de la Junta, adoptados de forma legal y que no fueron impugnados en tiempo y forma, los cuales denegaron reiteradamente la posibilidad de transformar la ventana de la fachada del inmueble en puerta.

El motivo se desestima.

La desestimación del motivo de casación precedente produce la repulsa del presente, sin necesidad de entrar en el examen del mismo, por lo que, en evitación de repeticiones, nos remitimos a lo manifestado en el fundamento de derecho tercero de esta sentencia.

QUINTO.- En consecuencia, procede la desestimación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, sin hacer pronunciamiento sobre las costas causadas en los mismos, porque la cuestión resuelta presentaba serias dudas de derecho al tiempo de la interposición de los recursos (*artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción

procesal y de casación interpuestos por la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 - NUM001 DE BARCELONA**" contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha de veinticuatro de mayo de dos mil cinco , sin hacer condena en costas por las ocasionadas por los presentes recursos. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Juan Antonio Xiol Rios; Roman Garcia Varela; Francisco Marín Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.