



documentación

SP/SENT/450347

AP Málaga, Sec. 4.ª, 667/2008, de 27 de noviembre
Recurso 1142/2007.
Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS.

EXTRACTOS

Procede el cerramiento de la terraza con el sistema denominado "lumond" al no suponer alteración en la configuración de la finca

"... De las fotografías aportadas y del informe pericial elaborado a instancia de la actora se deduce que todas las terrazas, incluida la de la actora, tienen en su parte superior y frontal toldos soportados por estructuras de aluminio.

Los cristales instalados se apoyan en la estructura previamente existente en su parte superior y en la frontal corren a través de perfilaría de aluminio atornillada que le sirve de guía en parte superior e inferior y que estos (perfiles) no son observables desde el exterior. A estos se sellan los vidrios mediante junquillos, juntas y gomas de protección ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia el día 24/01/07 , en el juicio antes dicho, cuya parte dispositiva es como sigue: "Que estimando la demanda interpuesta por doña Carolina , frente a la comunidad de propietarios DIRECCION000 de Miramas y doña Eugenia , debo declarar y declaro la nulidad de los acuerdos de la citada comunidad adoptados en la juntas extraordinarias de fecha 11 de diciembre de 2004 y 26 de abril de 2005 en sus apartados 1º y 2º, respectivamente, y única y exclusivamente en lo que respecta al objeto de la cuestión litigiosa sometida en este proceso (cerramiento de la terraza de la propietaria del 31º I y codemandada Doña. Eugenia) debiendo estar y pasar a la comunidad de propietarios y sus miembros por la presente resolución.

Igualmente, debo condenar y condeno a doña Eugenia a restablecer la situación inicial de la fachada del inmueble, efectuando las obras necesarias para la desmantelación de cierre instalado, con imposición de costas a los codemandados.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación y admitido a trámite, el Juzgado realizó los preceptivos traslados y una vez transcurrido el plazo elevó los autos a esta Sección de la Audiencia, donde se formó rollo y se ha turnado de ponencia. La votación y fallo ha tenido lugar el día 27/10/08 quedando visto para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación del recurso se han observado las prescripciones legales. Visto, siendo ponente el Ilmo. Sr. Magistrado D. FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS quien expresa el parecer del Tribunal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la parte apelante se solicitó la revocación de la sentencia que anulaba el acuerdo comunitario por el que se le autorizaba al cierre de la terraza con vidrieras correderas del tipo "lumond". Que no se altera la configuración estética del edificio.

SEGUNDO.- Consta acreditado que en sendas juntas generales extraordinarias de 11 de diciembre de 2004 y 26 de abril de 2005 la Comunidad de propietarios demandada autorizó a D^{ña}. Eugenia a cerrar su terraza con vidriera corredera transparente con el sistema denominado comercialmente "lumond" sin palillería de aluminio, acuerdos que fueron impugnados por la actora, vecina de apartamento siendo esta la única que se opuso.

De las fotografías aportadas y del informe pericial elaborado a instancia de la actora se deduce que todas las terrazas, incluida la de la actora, tienen en su parte superior y frontal toldos soportados por estructuras de aluminio.

Los cristales instalados se apoyan en la estructura previamente existente en su parte superior y en la frontal corren a través de perfilaría de aluminio atornillada que le sirve de guía en parte superior e inferior y que estos (perfiles) no son observables desde el exterior. A estos se sellan los vidrios mediante junquillos, juntas y gomas de protección.

No consta que el nuevo sistema dificulte las vistas en mayor manera que el toldo antes existente.

El perito Guillermo declaró en el juicio que la vivienda de la demandada se revaloriza con el cierre, al que están autorizados el resto de los miembros de la comunidad y no supo concretar en que aspecto pierde visibilidad la parte actora.

Los diferentes paneles de cristal de la zona frontal son plegables hasta el punto que pueden quedar todos apilados en un extremo dejando diáfana la terraza. Además es evidente que:

Se reduce el ruido exterior.

Incluso en invierno, la terraza gracias al efecto invernadero se mantiene con mejor temperatura.

Aprovecha espacios de la casa poco utilizados.

Se conserva la estética de la fachada.

La apertura de las hojas no obstaculiza el uso de la terraza.

Incluso con las hojas cerradas, parece desde el exterior que no hay instalado ningún cerramiento

Las hojas plegadas ocupan muy poco espacio

TERCERO.- Por lo expuesto, procede concluir que el sistema de cerramiento mediante cristal no altera la configuración ni la estética del edificio pues en su frontal el cristal es transparente y no se utiliza perfilaría ni palillería de aluminio visible sino guías en su parte superior e inferior. Se trata de un sistema movable de forma que también puede quedar diáfana la superficie.

En su parte superior o techo los cristales se apoyan en la estructura metálica que soporta el toldo previamente existente y nunca es observable desde el exterior.

La actora es la única comunera que se siente perjudicada por la instalación y no se puede declarar que sufra algún perjuicio especial por el hecho de su instalación, pues no se le reduce la luz ni las vistas ni la estética de esa parte del edificio, especialmente porque con anterioridad ya se encontraban instalados toldos, los que tienen mucha mayor incidencia en la luz y las vistas.

Es forzoso reconocer que los cierres con carpintería de aluminio y cristal, se vienen considerando inaceptables salvo que la comunidad lo acepte por unanimidad, dado que alteran la estética del edificio, pero los nuevos sistemas de diseño y cristalería, como el analizado requieren nuevas respuestas judiciales para un sistema innovador que aúna los intereses de los comuneros y de la comunidad, pues permite el cierre de terrazas de forma imperceptible desde el exterior, respetando el diseño y estética original, al tiempo que se aprovecha durante el año un espacio de escasa utilidad durante el invierno, al tiempo que favorece la temperatura del resto de la vivienda con el consiguiente ahorro energético y todos ello sin perjudicar a los vecinos colindantes.

CUARTO.- De acuerdo con el los arts. 7.1 ; 12 y 17 de la LPH debemos declarar que al no alterarse el estado exterior del edificio ni afectar a la vivienda colindante ni en sus luces ni en las vistas, procede declarar que no se requiere unanimidad para la adopción de acuerdos en las referidas juntas generales por lo que se ha de rechazar su impugnación.

En suma se produce un abuso de derecho por parte de la actora al intentar impedir el uso de una terraza con cierre exclusivo de cristal, que ningún perjuicio le produce, diferente al que ya le pudiera ocasionar la instalación de toldos que ella también posee.

En este sentido establece la jurisprudencia del Tribunal Supremo:

Conforme a doctrina reiterada de esta Sala (Sentencias de 9 May. 1983, 30 Jun. 1986, 7 Feb. 1989, 3 Abr. 1990, 14 Oct. 1991, 14 y 28 Jul. 1992, 25 Ene. 1993, 19 Jul. 1993, 27 Abr. 1994, 6 May. 1994, 11 y 13 Jul. 1994, 13 Feb. 1995, 31 Mar. 1995, 10 Abr. 1995, 5 Jul. 1995, 6 Nov. 1995, 18 Dic. 1995, 29 Jul. 1996 y 3 Oct. 1998), para que el argumento pueda ser atendido y proceder su aplicación en el ámbito de la propiedad horizontal, es preciso, aunque la frase abuso del derecho conforma expresión jurídica, que se den hechos probados que pongan de manifiesto las circunstancias objetivas (anormalidad en el ejercicio) o subjetivas (voluntad de perjudicar o ausencia de intereses legítimos)...

Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 28 Jun.2001, rec. 1444/1996.
Ponente: Villagómez Rodil, Alfonso

QUINTO.- Dado lo novedoso del sistema de cierre y la escasez de precedentes, no procede expresa imposición de costas en las instancias, por las dudas de hechos y fácticas que ello pudo razonablemente producirán la parte actora (arts. 394 y 398 LEC).
VISTOS los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D^a. Eugenia , representada por el Procurador D. Fernando Gómez Robles, contra sentencia de 24 de enero de 2007 del Juzgado

de Primera Instancia (antiguo mixto nº 5 de Fuengirola), dictada en los autos de referencia, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS LA resolución recurrida, en el sentido de desestimar íntegramente la demanda interpuesta por D^a Carolina , no efectuando expresa imposición de costas en las instancias.

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Notificada que sea la presente, devuélvase los autos originales al juzgado de su referencia.
PUBLICACION.- En el día de su fecha fue leída la anterior sentencia, por el Il^{mo}. Sr. Magistrado Ponente, estando constituido en Audiencia Pública, de lo que doy fe.