



Roj: **SAP S 769/2025 - ECLI:ES:APS:2025:769**

Id Cendoj: **39075370042025100276**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santander**

Sección: **4**

Fecha: **14/04/2025**

Nº de Recurso: **282/2024**

Nº de Resolución: **288/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **MARIA GALLARDO MONJE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria

Apelaciones juicios verbales 0000282/2024

NIG: 3903541120230000181

AP005

Calle Avda Pedro San Martin S/N Santander Tfno: 942357137 Fax: 942357143

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Laredo Juicio verbal (250.2)

0000094/2023 - 0

Puede relacionarse telemáticamente con esta

Admón. a través de la sede electrónica.

(Acceso Vereda para personas jurídicas)

<https://sedejudicial.cantabria.es/>

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelante Catalina JOSÉ IGNACIO ORTEGA AJA Paz Campuzano Pérez del Molino

Apelante Felicísima JOSÉ IGNACIO ORTEGA AJA Paz Campuzano Pérez del Molino

Apelado C.P DIRECCION000 DIRECCION001 Y DIRECCION002 DE LAREDO BELÉN TORRE RUEDA DIEGO FRANCISCO DIEGO LAVID

SENTENCIA nº 000288/2025

Ilma. Sra. D^a María Gallardo Monje (Ponente)

En Santander, a 14 de abril del 2025.

Vistos en trámite de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCION 4 de Cantabria, los presentes autos de Juicio verbal (250.2), procedentes del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Laredo, autos nº 0000094/2023 - 0, Rollo de Sala nº 0000282/2024.

En esta segunda instancia ha sido parte apelante Catalina , Felicísima , representados por el Procurador Sr/ a. Paz Campuzano Pérez del Molino, y defendidos por el Letrado Sr/a. JOSÉ IGNACIO ORTEGA AJA; y parte apelada C.P DIRECCION000 DIRECCION001 Y DIRECCION002 DE LAREDO, representado por el Procurador Sr/a. DIEGO FRANCISCO DIEGO LAVID, y asistido del Letrado Sr/a. BELÉN TORRE RUEDA.

Es Ponente de esta resolución la Ilma. Sra. Magistrado Dña. María Gallardo Monje.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.-Por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 2 de Laredo, en los autos de referencia, se dictó sentencia con fecha 28 de diciembre del 2023 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Acuerdo DESESTIMAR la demanda presentada por la procuradora de los tribunales D.ª Paz Campuzano Pérez del Molino, en nombre y representación de D.ª Catalina y de D.ª Felicísima , contra la comunidad de propietarios DIRECCION000 de la DIRECCION001 y DIRECCION002 de Laredo, absolviendo a ésta de las pretensiones formuladas en su contra, con imposición de costas a la parte actora."

SEGUNDO.-Contra dicha sentencia la representación de la ya reseñada parte apelante interpuso, en tiempo y forma, recurso de apelación, que fue admitido a trámite por el Juzgado de Primera Instancia; y tramitado el mismo se remitieron las actuaciones a la Ilma. Audiencia Provincial, previo emplazamiento de las partes, habiendo correspondido, por turno de reparto, a esta Sección, donde tras la deliberación y el fallo del recurso, quedaron las actuaciones pendientes de dictarse la resolución correspondiente.

TERCERO.-En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para resolver el recurso, en razón a la existencia de otros asuntos civiles señalados con anterioridad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La Sentencia de instancia, con el contenido del Fallo anteriormente descrito, es recurrida en apelación por la parte actora con fundamento en el motivo único de error en la valoración de la prueba y de la jurisprudencia aplicable: argumenta la apelante que yerra la Juzgadora de instancia en la interpretación de la terraza cubierta como de naturaleza privativa, al no haberse desafectado de elementos comunes por naturaleza. Con cita de diversas Sentencias de esta misma Audiencia Provincial, se interesa la revocación de la resolución impugnada y que se dicte otra que estima íntegramente las pretensiones de la demanda.

La parte demandada, Comunidad de Propietarios, se opone al recurso e interesa la íntegra confirmación de la resolución impugnada.

SEGUNDO.-Ejercita la actora una acción de responsabilidad extracontractual frente a la Comunidad de Propietarios, interesando la condena a que se ejecuten las obras que se describen en el informe pericial que se acompaña, y que tendrían por objeto la reparación de las terrazas/cubiertas para poner fin a las filtraciones que se vienen produciendo. Las actoras, madre e hija, son propietarias del piso nº NUM000 en la Comunidad de Propietarios demandada, ubicándose, justo encima de su vivienda, el piso DIRECCION003 , el cual dispone de una terraza descubierta que hace las veces de cubierta del edificio. Argumenta la actora que se vienen produciendo en su inmueble humedades y filtraciones que aparecen en el salón comedor de la vivienda, esto es, justo bajo la vertical de la terraza del inmueble superior. Se aporta informe pericial que justifica que las filtraciones se deben al mal estado de conservación de la tela asfáltica, que habría expirado su vida útil. Se hace constar también que por el propietario del piso DIRECCION003 se habrían acometido labores de mantenimiento mediante rejunteo de baldosas y sellado de encuentros con los paramentos verticales, siendo insuficiente tal actuación. Por la perito de la parte actora se aporta estimación del importe de reparación de la causa/origen de los daños, así como la valoración de éstos, ascendiendo el total de la reparación a 4.284,30 euros, IVA incluido.

La Sentencia de instancia, a la vista del tenor literal de los Estatutos de la Comunidad, y partiendo de que la CP admite o reconoce la realidad de los daños y su causa, negando su responsabilidad, concluye que, existiendo una regla especial de contribución a los gastos comunes en los Estatutos -en la que se establece que *"los gastos de conservación y reparación de las terrazas que pertenecen privativamente a las viviendas del DIRECCION003 serán de cuenta exclusiva de sus respectivos propietarios"*, corresponde a los propietarios de los referidos inmuebles, y no a la CP, las obligaciones de conservar y reparar la terraza, incluyendo, en su caso, la impermeabilización precisa. Se hace constar también que de la testifical practicada en la persona del administrador de la CP y otro vecino del inmueble resulta que hay otras viviendas con el mismo problema, que son asuntos que no se han tratado en Junta y que son los propietarios que tienen asignado el uso de las terrazas quienes se vienen haciendo cargo de su reparación.

TERCERO.-El recurso ha de ser estimado por lo que a continuación se dirá. En efecto, consta en las Normas de la Comunidad -párrafo segundo de la norma 1ª- que *"Por el contrario no son elementos comunes las terrazas asignadas a las viviendas números NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 y NUM007 , correlativos legales, del piso DIRECCION003 , las cuales pertenecen respectivamente a dichas viviendas y son para su exclusivo disfrute."* No siendo controvertidos ni la existencia de los daños ni su origen, la única cuestión a dilucidar concierne a la responsabilidad, que está en función de la consideración que se atribuya a la terraza que hace las veces de cubierta del edificio.

Ciertamente, las terrazas de los edificios constituidos en el régimen de propiedad horizontal son elementos comunes por destino y no por naturaleza, lo que permite atribuir el carácter privativo de las mismas a uno de los propietarios. Como apunta la STS 5771/2012, Sala de lo Civil de 18 de junio de 2012 *"La diferencia estriba en que los segundos no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación."* Y más recientemente, la STS 80/2024 de 23 de enero, resume el criterio que debe ser aplicado en supuestos como el aquí examinado: *"1.- Las terrazas son elemento común del inmueble, por expresa disposición del art. 396 CC, salvo que en el título constitutivo o en los estatutos se recoja su privación, o porque, aunque en principio consten como elemento común, sean desafectadas posteriormente."*

Dentro de los elementos comunes, cabe distinguir entre elementos comunes por naturaleza o esenciales, imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales; y por destino, o no esenciales, entre los que se encuentran las terrazas, respecto de los que se admite que puedan ser desafectados de su destino común y dedicados a un uso privado o exclusivo, en favor de uno o varios de los propietarios de pisos o locales, excluyendo en ese uso al resto.

2.- La desafectación de elementos comunes no esenciales es posible en la medida que el art. 396 CC no es en su totalidad de *ius cogens*, sino de *ius dispositivum* (sentencia 265/2011, de 8 de abril, y las que en ella se citan). Lo que permite que, bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior unánime de la comunidad de propietarios, pueda atribuirse carácter de privativos (desafectación) a ciertos elementos comunes que, no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etc., lo sean solo por destino o accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte del edificio, etc.

Ahora bien, las terrazas pueden desafectarse y quedar como elementos privativos, pero, en todo caso, si hubiera daños por filtraciones provenientes de defectos estructurales del edificio debe responder la comunidad, lo que suele ocurrir en el caso de filtraciones, ya que el comunero es extraño a ello cuando la filtración provenga de defecto estructural cuyo mantenimiento no compete al propietario.

Cuestión distinta es que se hubiera probado la existencia de un defecto de mantenimiento del comunero en su terraza. Pero esto no se declara probado en la sentencia recurrida.

3.- En concreto, por lo que se refiere a las terrazas que a su vez sirven de cubierta, si la filtración que causa las humedades se debe al mal estado de la estructura o forjado, o de la impermeabilización que excluye un mal uso o la falta de mantenimiento del propietario a que está atribuido el uso, corresponde a la comunidad asumir el coste de la reparación y la indemnización de los daños y perjuicios que hubiese originado el vicio o deterioro, mientras que si éste proviene del solado o pavimento, ya sea por el uso autorizado o por la falta de diligencia del propietario en su cuidado y mantenimiento, será éste quien esté obligado a la ejecución de la reparación (sentencias 114/1993, de 17 de febrero; 716/1993, de 8 de julio; 265/2011, de 8 de abril; y 402/2012, de 18 de junio).

CUARTO.-Aplicando al citada doctrina la supuesto que nos ocupa, y acreditado que los daños por humedades en la vivienda de las actoras/apelantes se deben al mal estado de la sistema impermeabilizante, situado bajo la cerámica de la terraza que sirve de cubierta del edificio, su reparación constituye una obligación propia de la Comunidad de Propietarios. No cabe confundir la terraza, en sentido estricto, con la cubierta del inmueble, máxime cuando el elemento necesitado de reparación no es la terraza en sí, sino la tela asfáltica o elemento análogo que protege la cubierta. En consecuencia, resultando de la pericial obrante en autos que los daños por filtraciones se debieron al mal estado de impermeabilización, y no a un mal mantenimiento o una actuación negligente del propietario del piso DIRECCION003, la obligación de reparar e indemnizar los daños causados compete a la Comunidad de Propietarios.

En idénticos términos se pronuncia, por todas, la Sección 11ª de esta Audiencia Provincial de Madrid, en Sentencia de 8 de julio de 2022, argumentando que *"de conformidad al artículo 396 CC, que son cubiertas del edificio (...), son elementos comunes por destino, aunque pueden ser objeto de desafección, bien en el título constitutivo o por acuerdo comunitario por unanimidad, sin que esta circunstancia les prive de su carácter de elemento común, tal y como se reitera por la jurisprudencia, así STS 13 de mayo 2016: "La Sala, (SSTS de 8 abril 2011 y 18 junio 2012) tiene declarado que: "Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través*



del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación. La Sala ha declarado que las terrazas, son unos de los denominados elementos comunes por destino y por tanto pueden ser objeto de desafectación. Pero ello no significa que la parte de ellas que configura la cubierta y el forjado del edificio, que son elementos comunes por naturaleza, pueda convertirse en elemento de naturaleza privativa (STS de 8 de abril de 2011)." La cubierta del edificio (STS de 24 abril de 2013) no puede perder su naturaleza de elemento común debido a la función que cumple en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello pese a que la terraza situada en la última planta del edificio, se configure como privativa [...]"

QUINTO.-Por cuanto antecede, es visto que el recurso de apelación debe ser estimado, sin condena en costas respecto de las devengadas en esta alzada e imponiéndose las de la instancia a la parte demandada/apelada, ex art. 394 y 398 de la LEC.

Así, en ejercicio de la potestad jurisdiccional que nos ha conferido la Constitución Española, y en nombre de su Majestad el Rey,

FALLAMOS

LA SALA, CONSTITUIDA EN FORMA UNIPERSONAL, ACUERDA:QUE DEBEMOS ESTIMAR Y ESTIMAMOS ÍNTEGRAMENTE el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de DÑA. Catalina y DÑA. Felicísima , contra la ya citada Sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Laredo, QUE SE REVOCA Y SE DEJA SIN EFECTO, acordando en su lugar haber lugar a condenar a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS demandada a realizar las labores de reparación/sustitución que se describen en el informe pericial que se acompaña con la demanda y obra en autos, tanto en lo que concierne a la reparación de la causa como de los daños. Las costas de la instancia se declaran impuestas a la parte demandada. No imponemos las de esta alzada.

Contra esta Sentencia cabe interponer **recurso de casación**, ante este Tribunal, en el plazo de los **veinte días** siguientes al de su notificación.

El escrito de interposición deberá ajustarse al contenido y requisitos previstos en el artículo 481 LEC, modificado por Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, y a los requisitos formales establecidos en el Acuerdo de 14 de septiembre de 2023, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 8 de septiembre de 2023, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión y otras condiciones extrínsecas de los escritos de recurso de casación y de oposición civiles (BOE de 21 de septiembre de 2023).

Para la admisión del recurso es necesario que, al interponerse el mismo, se haya consignado como depósito, en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el Banco de Santander, con referencia a la cuenta expediente nº390700000028224, la cantidad de **50 euros**, lo cual deberá ser acreditado.

Así por esta nuestra Sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACION.-La precedente Sentencia ha sido leída y publicada por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente en el día de su fecha de lo que yo el/la Letrado/a de la Administración de Justicia doy fe.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, las partes e intervinientes en el presente procedimiento judicial quedan informadas de la incorporación de sus datos personales a los ficheros jurisdiccionales de este órgano judicial, responsable de su tratamiento, con la exclusiva finalidad de llevar a cabo la tramitación del mismo y su posterior ejecución. El Consejo General del Poder Judicial es la autoridad de control en materia de protección de datos de naturaleza personal contenidos en ficheros jurisdiccionales.