Roj: **SAP NA 185/2026** - **ECLI:ES:APNA:2026:185**

Id Cendoj: **31201370032026100134**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Pamplona/Iruña**
Sección: **3**
Fecha: **28/01/2026**
Nº de Recurso: **240/2024**
Nº de Resolución: **146/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio ordinario**
Ponente: **ADRIAN CAMARA DEL RIO**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Pamplona/Iruña, núm. 4, 22-12-2023 (proc. 664/2022), SAP NA 185/2026**

FONDO DOCUMENTAL

S E N T E N C I A Nº 000146/2026

Ilma. Sra. Presidenta

Dª. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 28 de enero del 2026.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 0000240/2024,**derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario nº 0000664/2022 - 0*del *Juzgado de Primera Instancia Nº 4 de Pamplona* ;siendo parte *apelante,*el demandante **D. Armando ,** representado por el Procurador D. Carlos Arvizu Badaran De Osinalde y asistido por el Letrado D. Simón Ochotorena Apesteguia; parte *apelada,*la demandada, **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE PAMPLONA,** representada por la Procuradora D.ª Mª Teresa Igea Larráyoz y asistida por la Letrada D.ª Mª Victoria Garralda Arizcun.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.- Con fecha 22 de diciembre del 2023, el referido Juzgado de Primera Instancia Nº 4 de Pamplona dictó Sentencia Nº 000383/2023 en los autos de Procedimiento Ordinario nº 0000664/2022 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

*"Que **desestimando**la demanda presentada por el Procurador Don Carlos Arvizu Badaran de Osinalde, en nombre y representación de DON Armando , contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE PAMPLONA, absuelvo a esta de los pedimentos de la demanda, con condena en costas a la parte actora."*

TERCERO.- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de D. Armando .

CUARTO. -La parte apelada, COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE PAMPLONA, evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.- Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000240/2024, habiéndose señalado el día 20 de enero de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -Para la adecuada resolución del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandante - Armando - frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 383/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pamplona/Iruña-, resulta necesario exponer los hitos o circunstancias más relevantes que concurren en el presente caso, los cuales no fueron objeto de controversia entre las partes litigantes o quedaron debidamente probados o acreditados en el ámbito del presente procedimiento.

1. Margarita ostentaba la propiedad de pleno dominio del local comercial ubicado en la planta baja de la calle Guelbenzu nº 23 de la ciudad de Pamplona (Navarra), inscrita como finca registral nº 12672, al Tomo 2715 y folio 59 del Registro de la Propiedad de Pamplona, hasta su fallecimiento el día 7 de enero de 2021.

2.El demandante ahora recurrente - Armando - es uno de los seis hijos de la titular registral del local comercial ubicado en la planta baja de la calle Guelbenzu nº 23 de la ciudad de Pamplona (Navarra), Margarita , la cual falleció sin haber otorgado testamento (sucesión intestada o herencia yacente).

3.El local comercial ubicado en la planta baja de la calle Guelbenzu nº 23 de la ciudad de Pamplona (Navarra) se halla integrado o forma parte de la Comunidad de Propietarios del edificio existente en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra) -parte demandada-apelada en este procedimiento-, ostentando una cuota de participación sobre el mismo del 10 %.

4.Desde finales (otoño) del año 2019, el local comercial en cuestión viene padeciendo humedades y filtraciones de agua procedentes de la lluvia, habiéndose ocasionado daños materiales en el techo y las paredes -falsos techos caídos en el suelo al colapsar por el peso del agua contenida en el material aislante existente sobre él y las humedades continuadas- localizadas al fondo del local, justo debajo de la **terraza** de la vivienda ubicada en la DIRECCION001 del mencionado edificio.

5.La **terraza** anexa a la vivienda ubicada en la DIRECCION001 de la ciudad de Pamplona (Navarra)- es propiedad privativa del titular registral de la mencionada vivienda (DIRECCION001), Salvador , no ostentando la naturaleza de elemento común o integrante de la comunidad de propietarios demandada.

6.En el punto C), obrante al folio 218 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada, se establece que *"será de cargo de los propietarios de las viviendas de mano DIRECCION002 e DIRECCION001 los gastos de limpieza y conservación de las **terrazas**, que como anexo les pertenecen"*.

7.Con fecha 15 de junio de 2022, la representación procesal de Armando interpuso demanda de juicio declarativo ordinario frente a la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra), en virtud de la cual, tras alegar los fundamentos de hecho y de derecho que consideró de aplicación al caso, solicitó el dictado de una sentencia que condenase a la comunidad de propietarios demandada a:

"1º.- Abonar a mi representado, en concepto de daños, la cantidad de SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CENTIMOS (7.977,80 €), más los intereses legales correspondientes.

2º.- Ejecutar las soluciones técnicas necesarias para solventar de modo definitivo y total la causa de las filtraciones de agua que afectan al local comercial del actor sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle Guelbenzu nº 23 de Pamplona, bajo apercibimiento que de no hacerlo podrá ejecutarse por la actora a su costa.

3º.- Al pago de las costas procesales del procedimiento".

8.Con fecha 28 de julio de 2022, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra) contestó a la demanda interpuesta de contrario, oponiéndose a la misma, alegando, entre otros motivos, la prescripción de la acción ejercitada (no habiéndose acreditado la naturaleza continuada de los daños), la falta de legitimación activa del demandante (no habiéndose efectuado la correspondiente declaración de herederos abintestato y no ostentando el demandante la aprobación de la mayoría de la comunidad hereditaria para el ejercicio de la acción) y la falta de legitimación pasiva de la comunidad demandada, estimando responsable exclusivo de los daños ocasionados en el local comercial al propietario de la vivienda ubicada en la planta DIRECCION001 , ostentando el mismo la propiedad privativa de la **terraza** en cuestión (que no es un elemento común) y estando obligado a la

realización de las correspondientes labores de limpieza y conservación, tal y como se prevé en los estatutos de la comunidad demandada.

9.Mediante Sentencia nº 383/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pamplona/Iruña en el ámbito del procedimiento de Juicio Ordinario nº 664/2022, se desestimó íntegramente la demanda interpuesta por la representación procesal de Armando , absolviéndose a la comunidad de propietarios demandada de todas las pretensiones ejercitadas en su contra, con expresa condena del demandante al abono de las costas procesales.

10. La juzgadora de instancia, tras denegar las excepciones de prescripción de la acción (estimando aplicable el plazo general de prescripción de 5 años, tratándose de una acción ejercitada con fundamento en la LPH y hallándonos ante daños de naturaleza continuada) y de falta de legitimación activa del demandante (actuando en beneficio de la comunidad hereditaria resultante del fallecimiento de la titular registral, su madre, sin haber otorgado testamento y con anterioridad a la aceptación de la herencia, sin oposición del resto de posibles herederos), apreció la excepción de falta de legitimación pasiva planteada por la comunidad de propietarios demandada en su escrito de contestación, atendiendo a la naturaleza privativa (que no de elemento comunitario) de la **terraza** de la que provendrían las filtraciones de agua causantes de los daños objeto de reclamación en la demanda -*"por lo que de lo expuesto se extrae que el origen se sitúa en la **terraza** sita en el DIRECCION001 de la Comunidad, así como que dicha **terraza** es privativa, y no comunitaria, no quedando acreditado que la causa de la filtración provenga de un elemento comunitario, sino de un elemento privativo, como es la **terraza**. Por lo que, en atención a lo expuesto, se deduce que las filtraciones de agua derivan de una **terraza** privativa que se encuentra sobre el local siniestrado, y por ende procede concluir la falta de legitimación pasiva de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 DE PAMPLONA, lo que conlleva la desestimación de la demanda"*-.

SEGUNDO.-En el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandante -Armando - frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 383/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pamplona/Iruña-, se insiste en que la causa de los daños ocasionados en el local comercial provendrían, tal y como sostiene el perito de su compañía aseguradora, de un defecto de la lámina de impermeabilización existente bajo la **terraza** de la DIRECCION001 del edificio, elemento que ostentaría naturaleza común, con independencia de la propiedad (privativa) de la propia **terraza**, no habiéndose acreditado que las filtraciones resulten tributarias de una actuación dolosa o negligente del propietario de la **terraza** o que sean consecuencia de la falta de mantenimiento ordinario de la misma.

Le asiste la razón al recurrente.

Para resolver la cuestión de naturaleza esencialmente jurídica planteada en el ámbito del presente procedimiento -si la **terraza** del DIRECCION001 tiene la condición de elemento privativo o común, por naturaleza o por destino, del edificio-, se ha de hacer breve referencia a la normativa legal que resulta de aplicación y a la interpretación doctrinal y jurisprudencial de la misma.

Se ha de partir, necesariamente, de la enumeración, ejemplificativa, abierta o flexible (en *numerus apertus)*de elementos comunes, contenida en el artículo 396 del Código Civil (en adelante, CC), el cual hace referencia a *"el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de **terrazas**, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elemento de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles".*

De esta forma, únicamente se atribuye de manera expresa la naturaleza de elemento común a los revestimientos exteriores, imagen, configuración y elementos de cierre de **terrazas**, balcones y ventanas.

La enumeración contenida en el artículo 396 del CC es igualmente acogida, por simple remisión y referencia, en el artículo 3 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante, LPH).

Se ha de tener en cuenta, además, la distinción doctrinal y jurisprudencial existente entre elementos comunes por naturaleza -esenciales o imprescindibles para garantizar el adecuado uso y disfrute de los diferentes pisos

y locales que componen el edificio- y por destino o accesorios -en atención a la finalidad que, sin ser esencial para el edificio y el resto de pisos y locales que lo compongan, libremente se decida asignar a tal elemento-.

Solo los elementos comunes por destino pueden ser objeto de desafectación, bien inicialmente, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal o de la escritura pública de adquisición, promoción o división del edificio, o bien posteriormente, mediante acuerdo unánime adoptado por la Junta de la comunidad de propietarios correspondiente.

A este respecto, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (STS) de 13 de mayo de 2016 dispone 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"*.

Se admite, de esta forma, la incorporación de la autonomía de la voluntad (inicial o sobrevenida) en la conformación de la naturaleza común o privativa de los diferentes elementos que, no resultando esenciales para el adecuado uso y disfrute del resto de pisos y locales enclavados en el edificio, puedan ser objeto de desafectación (como son las **terrazas**).

La STS de 21 de junio de 2011 establece que *"es reiterada la doctrina de esta Sala que declara que si bien la descripción, no de numerus clausus (número cerrado), sino enunciativa que el artículo 396 del CC hace de los elementos comunes no es, en la totalidad de su enunciación, de ius cogens (derecho necesario), sino de ius dispositivum (derecho dispositivo), lo que permite que bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo unánime posterior de la comunidad 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, lo sean solo por destino o accesorios, como los patios interiores, las **terrazas** a nivel o cubiertas de partes del edificio(...) La posibilidad de que un elemento en principio común pueda ser desafectado de tal calificación comunitaria convirtiéndose en privado, puede operarse en la LPH de dos formas: (a) la que pudiera denominarse inicial o atributiva ab initio, que surge cuando así se ha constatado en el título constitutivo dando lugar a lo que en realidad y con un sentido técnico puede calificarse de "reserva de titularidad"; y (b) la a posteriori, que se produce en virtud de acuerdo adoptado después de constituido dicho régimen de propiedad por acuerdo unánime, dando lugar a la técnicamente auténtica desafectación, manifestaciones una y otra que cuentan en su favor con el apoyo de la doctrina científica y una abundantísima jurisprudencial"*.

Se ha de hacer especial alusión, igualmente, a aquellos elementos del edificio que, atendiendo a su carácter no esencial para el adecuado uso y disfrute de los pisos y locales que conforman el edificio, pueden ostentar -por disponerlo así el título constitutivo o por voluntad unánime de la comunidad- la condición de privativos (reserva de titularidad o desafectación expresa de un espacio que, por omisión, en caso contrario, revistiría la naturaleza de elemento común por destino o accesorio), siempre que formen parte o se hallen inseparablemente unidos a un elemento esencial para el idóneo funcionamiento del régimen de propiedad horizontal.

El caso más habitual es el de la **terraza** a la que, convencional o comunitariamente, se atribuye el carácter de privativa, que constituye, a su vez, la cubierta del edificio comunitario (normalmente por situarse en la parte más alta, azotea o ático del edificio, en lo que se conoce como **terraza** a nivel).

A este respecto, el Tribunal Supremo, en varias ocasiones, ya ha establecido una clara separación o delimitación de naturaleza jurídica, entre la **terraza** como elemento privativo y la función que cumple como cubierta del edificio (finalidad estructural y esencial para el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal).

No obstante, dicho criterio, repetimos de índole puramente jurídica, se construye con la finalidad de delimitar o deslindar la responsabilidad que ha de asumir la comunidad o el propietario de la **terraza** ante eventuales daños originados a consecuencia de su uso o mantenimiento (en función de si el defecto proviene de la cubierta o de la **terraza** en sí) y de encomendar (a falta de pacto) a uno o a otro la obligación de sufragar los costes derivados de su adecuada conservación y mantenimiento.

En ningún caso se afirma que el hecho de que la **terraza** cumpla también la función de cubierta superior del edificio transmute o altere su conceptuación jurídica como elemento privativo del propietario del piso o local en cuestión, sin perjuicio del innegable carácter común (por naturaleza) de la cubierta o forjado del

edificio (destinado a una función esencial de la comunidad, como es la de garantizar su debida estanqueidad o impermeabilización).

Todo ello sin perjuicio de que se adopte el *tertium genus*o figura jurídica intermedia de elemento común (por destino) de uso privativo o exclusivo de uno de los propietarios del edificio (el propietario de la vivienda anexa a la **terraza**).

La STS de 30 de diciembre de 2015 afirma que *"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*** (...) *obedeciendo los daños al mal estado de la tela asfáltica y al deficiente sistema de seguridad del desagüe a través de la bajante, la naturaleza común de esos elementos, por ser estructurales y esenciales en la comunidad de propietarios, conlleva necesariamente que su reparación no sea propia del titular de la **terraza**, elemento privativo por dominio o por uso"*(énfasis añadido por esta Sala).

La STS de 8 de abril de 2011 señala que *"la recurrente defiende en todo caso, que la **terraza** del actor, incluyendo la cubierta del edificio es un elemento de naturaleza privativa, tal y como prevén los estatutos de la comunidad. Lo cierto es que los estatutos se limitan a señalar el carácter privativo de la **terraza** del actor, pese a ser cubierta del edificio, pero no se dota de tal naturaleza privativa a la cubierta, que resulta ser uno de los elementos esenciales de la comunidad de propietarios tal como los cimientos o la fachada del edificio por ser el elemento común que limita el edificio por la parte superior. En definitiva, esta Sala no comparte el criterio de la Audiencia Provincial cuando afirma que la **terraza** litigiosa es, en todo caso, un elemento común por naturaleza ya que, como se ha indicado las **terrazas** de los edificios pueden ser objeto de desafección*(...) ***La cubierta del edificio 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, como se expone en los estatutos de la comunidad de propietarios"*** (el subrayado es nuestro).

En este mismo sentido, entre otras, las SSTS de 24 de abril de 2013 y 18 de junio de 2012.

En el presente caso, tal y como se avanzaba con anterioridad, la **terraza** anexa a la vivienda ubicada en la DIRECCION001 de la ciudad de Pamplona (Navarra)- es propiedad privativa del titular registral de la mencionada vivienda (DIRECCION001), Salvador , no ostentando la naturaleza de elemento común o integrante de la comunidad de propietarios demandada.

A este respecto, en el inscripción en el Registro de la Propiedad de la vivienda ubicada en DIRECCION001 de Pamplona (documento nº 2 de la contestación), se dispone expresamente que *"como anexo le pertenece una **terraza** que mide aproximadamente veinticinco metros cuadrados y se halla en la parte posterior de la casa"*,recogiéndose, igualmente, una cesión del derecho de uso con carácter perpetuo de una porción de la misma (con una superficie de aproximadamente 5 metros cuadrados) en favor de la comunidad de propietarios demandada, acordada en el mes de octubre de 2019, para la instalación de un ascensor (a cambio de una contraprestación de 4.808,10 euros).

Finalmente, en el punto C), obrante al folio 218 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada, se establece que *"será de cargo de los propietarios de las viviendas de mano DIRECCION002 e DIRECCION001 los gastos de limpieza y conservación de las **terrazas**, que como anexo les pertenecen"*.

Resulta indiscutible, por tanto, la naturaleza privativa de la **terraza** en cuestión.

No obstante, con arreglo a la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta, la cubierta del edificio (independientemente de que se encuentre en la zona superior o ático del edificio, o, como en este caso, a nivel sobre la cubierta del local esxistente en la planta baja) no pierde la naturaleza de elemento común, por cuanto cumple una función esencial en el ámbito de la propiedad horizontal, como es la de garantizar la debida estanqueidad e impermeabilización de los elementos (privativos o comunitarios) del resto de usuarios o propietarios del edificio, evitando la causación de perjuicios directos o indirectos a los mismos (como ha sucedido en este supuesto).

En el presente caso, el perito de la parte demandante expone en su informe que *"los daños observados tienen su inicio en otoño de 2019 con motivo de un periodo largo de precipitaciones. Fue entonces cuando se conoció que la **terraza** correspondiente al piso DIRECCION001 filtraba agua al local. Esta **terraza** está sobre el fondo del local, es evidente los daños proceden por su ubicación de ella. Desde entonces los herederos de la señora Margarita vienen reclamando al propietario del DIRECCION001 y a la Comunidad el problema. A fecha de nuestra intervención noviembre de 2021, nos encontramos el local con los falsos techos caídos en el suelo al colapsar por el peso del agua contenida en el material aislante existente sobre él y las humedades continuadas",*

proponiendo para su reparación la debida impermeabilización de la **terraza**, previa retirada del solado de la misma (documento nº 5 de la demanda).

Tal y como expuso dicho perito (Lucio , Ingeniero Técnico Industrial) en el acto del juicio, las filtraciones de agua provendrían de un defecto en la lámina de impermeabilización existente entre el techo y el forjado del local comercial en cuestión y el solado de la **terraza** del vecino de la planta superior (DIRECCION001), ostentando ésta como es lógico naturaleza de elemento común y no habiendo sido aparentemente renovada en muchísimos años, agotando su vida útil y no garantizando la debida estanqueidad del edificio.

La comunidad demandada alude a que no se ha acreditado suficientemente que los daños provengan de una actuación negligente o indebida por parte del propietario de la **terraza**, circunstancia que resultaría ajena a la comunidad de propietarios.

A este respecto, el perito de la parte demandante alude en su informe a que *"no se nos facilitan los datos del propietario del piso DIRECCION003 por la ley de protección de datos, tampoco se nos da acceso a la vivienda DIRECCION003 "*, señalando en el acto del juicio que realizó las gestiones oportunas para poder inspeccionar la **terraza** (llegando a timbrar en su domicilio), no resultándole posible.

No resulta, por tanto, imputable a la parte demandante (perjudicada) la ausencia de acreditación suficiente de dicha circunstancia (eventual concurrencia de culpas o culpa exclusiva del propietario de la **terraza**), habiendo remitido, con carácter previo a la interposición de la demanda, hasta tres requerimientos extrajudiciales a la representante de la comunidad de propietarios demandada (administración de fincas Azcona) a través de su entidad aseguradora (los días 10 y 25 de diciembre de 2020 y 15 de enero de 2021, documento nº 7 de la demanda), sin que se ofreciera respuesta o contestación alguna.

Tal y como señalábamos anteriormente, en el punto C), obrante al folio 218 de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada, se establece que *"será de cargo de los propietarios de las viviendas de mano DIRECCION002 e DIRECCION001 los gastos de limpieza y conservación de las **terrazas**, que como anexo les pertenecen"*, no concretando con precisión la extensión de tales labores de conservación (se entiende que se refieren a la parte de la **terraza** respecto de la que dicho vecino ostenta la propiedad exclusiva o privativa, como el solado, pero no respecto a la lámina de impermeabilización existente bajo el mismo, que constituye en puridad responsabilidad de la comunidad de propietarios demandada).

La comunidad de propietarios demandada, frente al informe pericial de la demandante, no aporta al presente procedimiento elemento probatorio alguno que acredite, con una dosis mínima de certidumbre o convicción, que los daños en cuestión provengan total o parcialmente de una actuación dolosa o negligente del propietario de la **terraza** o que sean consecuencia de la falta de mantenimiento ordinario de la misma.

Únicamente se alude a una frase contenida en el informe pericial de la demandante, en la que se refiere textualmente que *"el propietario del piso DIRECCION001 ha renovado el solado de la **terraza** de forma burda en verano de 2021, pero a finales de noviembre con motivo de un temporal de nieve en Pamplona se comprueba vuelve a filtrar agua procedente de la **terraza**"*, que en grado alguno acreditaría dicha negligencia, sino precisamente una actuación realizada con una intención aparentemente reparadora, sin o con escaso éxito (probablemente porque, tal y como se ha dispuesto anteriormente, el problema provenga de la lámina de impermeabilización existente bajo el solado, responsabilidad de la comunidad).

La comunidad de propietarios ha de responder, por tanto, necesariamente frente al propietario perjudicado (demandante), sin perjuicio de la acción interna o vía repetición que le pudiera corresponder a la misma frente al tercero causante de los daños (propietario de la **terraza**), si acreditase suficientemente su exclusiva o parcial responsabilidad en la causación efectiva de los daños.

A este respecto, el artículo 10.1, apartado a), de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal o LPH (en el tenor vigente en el momento de los hechos), que establece que *"tendrán carácter obligatorio y no requerirán de acuerdo previo de la Junta de propietarios, impliquen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, y vengan impuestas por las Administraciones Públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, las siguientes actuaciones: a) Los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes, incluyendo en todo caso, las necesarias para satisfacer los requisitos básicos de seguridad, habitabilidad y accesibilidad universal, así como las condiciones de ornato y cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación"*y el artículo 1910 del Código Civil y la interpretación extensiva que respecto del mismo realiza actualmente la jurisprudencia.

No habiéndose controvertido de manera efectiva por la comunidad demandada la cuantía a que asciende la reparación de los daños objeto de reclamación, no acreditándose la concurrencia de enriquecimiento injusto y

resultando irrelevante a estos efectos su cuota de participación en la comunidad, procede la íntegra estimación de la demanda inicial.

Procede, con base en todo lo expuesto, la estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandante - Armando - frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 383/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pamplona/Iruña-, que se revoca, estimándose íntegramente la demanda inicial interpuesta por la representación procesal de Armando frente a la Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra), condenando a la comunidad de propietarios demandada a abonar al demandante la cantidad de 7.977,80 euros, junto con el interés legal del dinero devengado desde la fecha de interpelación judicial y a ejecutar las soluciones técnicas necesarias para solventar de modo definitivo y total la causa de las filtraciones de agua que afectan al local comercial del actor sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle Guelbenzu nº 23 de Pamplona, bajo apercibimiento de que de no hacerlo podrá ejecutarse por la actora a su costa.

TERCERO. -La estimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandante motiva, en aplicación de la regla general prevista en los artículos 398.1 y 394.2 de la LEC (en el tenor literal vigente en el momento de incoación del procedimiento), la no emisión de pronunciamiento condenatorio alguno en materia de costas en esta alzada (segunda instancia), debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Por su parte, la estimación del recurso de apelación comporta, a su vez, con revocación de la sentencia de instancia, la estimación íntegra de la demanda inicial interpuesta por la representación procesal de la parte actora, por lo que procede la condena de la comunidad de propietarios demandada al abono de las costas procesales de primera instancia (principio general de vencimiento objetivo consagrado en el artículo 394.1 de la LEC), no apreciándose la concurrencia de serias dudas de hecho o de derecho en su resolución.

Con base en los preceptos legales citados y demás que resulten de general y pertinente aplicación

F A L L O

Se **ESTIMA**el RECURSO DE APELACIÓN al que el presente Rollo se contrae, interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Carlos Arvizu Badarán de Osinalde, en nombre y representación de **D. Armando ,** frente a la Sentencia nº 383/2023, de 22 de diciembre de 2023, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Pamplona/Iruña en el ámbito del procedimiento de Juicio Ordinario nº 664/2022, que se **revoca, estimándose íntegramente la demanda inicial**interpuesta por la representación procesal de D. Armando frente a la **Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra),** condenando a la comunidad de propietarios demandada a abonar al demandante la cantidad de SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS **(7.977,80 €),**junto con el interés legal del dinero devengado desde la fecha de interpelación judicial y a ejecutar las soluciones técnicas necesarias para solventar de modo definitivo y total la causa de las filtraciones de agua que afectan al local comercial del actor sito en la planta baja del edificio ubicado en la calle Guelbenzu nº 23 de Pamplona, bajo apercibimiento de que de no hacerlo podrá ejecutarse por la parte actora a su costa.

Se **CONDENA**a la **Comunidad de Propietarios del edificio ubicado en la DIRECCION000 de la ciudad de Pamplona (Navarra)** al abono de las **costas procesales**de **primera instancia.**

No se emite especial pronunciamiento en materia de costas en esta alzada **(segunda instancia),**debiendo cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad.

Dese al depósito constituido el destino legal que corresponda.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de **recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra,**debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los **VEINTE DÍAS**siguientes al de su notificación.

Debiendo acreditarse en el momento de la interposición del recurso haber consignado el depósito exigido para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander, con apercibimiento de que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ