



Roj: **STS 1701/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:1701**

Id Cendoj: **28079110012015100208**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/04/2015**

Nº de Recurso: **741/2013**

Nº de Resolución: **230/2015**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 2143/2013,**
STS 1701/2015

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Abril de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 928/10, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Móstoles (Madrid); cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la **Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 "**, representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Francisco Javier Calvo Ruiz; siendo parte recurrida la **Comunidad de Propietarios " DIRECCION001 Parcelas NUM000 - NUM001 "**, representada por el Procurador de los Tribunales don Santiago Chippirrás Sánchez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de la Comunidad de Propietarios " DIRECCION001 Parcelas NUM000 - NUM001 " contra la Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 ".

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... dicte Sentencia declarando la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta de 19 de junio de 2009 relativo a que "cada Parcela tiene derecho a un voto independientemente de su coeficiente, 4 parcelas cuatro votos", con expresa imposición de costas."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, se dicte "... sentencia desestimando la demanda interpuesta y absolviendo de la misma al demandado, con imposición al demandante de las costas causadas en ambos casos."

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 4 de noviembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando la demanda planteada por el Procurador Don Santiago Chippirrás Sánchez en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios " DIRECCION001 " Parcelas NUM000 - NUM001, contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, debo absolver a la demandada de la pretensión contra ella deducida e imponiendo a la actora las costas procesales causadas."



SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la actora, y sustanciada la alzada, la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 21 de enero de 2013, cuyo Fallo es como sigue: *"Que debemos estimar, y estimamos, el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios " DIRECCION001 Parcelas NUM000 - NUM001 " de Villaviciosa de Odón contra la sentencia dictada el 4 de noviembre de 2011 por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de los de Móstoles en los autos de juicio ordinario nº 928/10, seguidos a su instancia contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 ; resolución que se Revoca y, estimando la demanda, declaramos la nulidad del acuerdo adoptado en el punto tercero de la Junta de Propietarios de la Comunidad demandada celebrada el 19 de junio de 2009 relativo a que "cada parcela tiene derecho a un voto independientemente de su coeficiente, 4 parcelas cuatro votos", condenando a dicha demandada al pago de las costas causadas por el procedimiento en la anterior instancia, sin hacer imposición de las generadas por el recurso."*

TERCERO.- El procurador don Francisco Javier Calvo Ruiz, en nombre y representación de la **Comunidad de Propietarios DIRECCION000** interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por interés casacional, fundado el primero en los siguientes motivos: 1) Al amparo del artículo 469.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso en cuanto la sentencia impugnada afirma que el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia sobre la legitimación de la demandante ha sido consentido por la demandada; 2) Al amparo del artículo 469.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por igual motivo; 3) Al amparo del artículo 469.1.2 y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al no haberse dado respuesta en la sentencia de apelación "al motivo de oposición planteado como cuarto"; y 4) Al amparo del artículo 469.1.2 y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por vulneración de las reglas de la lógica y la razón en la apreciación de las pruebas conforme a lo exigido por el artículo 218.2 de la misma Ley.

Por su parte el recurso de casación se formula por los siguientes motivos: 1) Por infracción de la doctrina sobre los actos propios y su aplicación en el ámbito de la propiedad horizontal, con cita de las sentencias de esta Sala de 28 de abril de 1986 y 1 de junio de 1991; y 2) Por igual infracción con cita de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales de Cádiz y de Madrid.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 5 de noviembre de 2013 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a la parte recurrida, habiéndose opuesto a su estimación la Comunidad de Propietarios DIRECCION001 Parcelas NUM000 - NUM001, representada por el procurador don Santiago Chipirras Sánchez

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 14 de abril de 2015, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia recurrida recoge en su fundamento de derecho segundo los hechos fundamentales de los cuales nace el litigio, que son los siguientes:

a) La Comunidad de Propietarios DIRECCION000 (complejo inmobiliario), finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón con el nº NUM002, está integrada a su vez por cuatro comunidades identificadas como Parcela NUM003, Parcela NUM004, Parcela NUM005 y Parcela NUM000 - NUM001 (demandante). Esta última figura inscrita en el referido Registro de la Propiedad con el nº 15.479, correspondiéndole un coeficiente en aquella de 43,83 %, según consta en la escritura pública de división horizontal otorgada el 28 de enero de 1998, inscrita el 12 de mayo del mismo año -folios 19 a 21-.

El coeficiente asignado a las restantes comunidades es el siguiente:

Parcela NUM003 _____19,41

Parcela NUM004 _____19,56

Parcela NUM005 _____18,20

b) En la Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la Parcela DIRECCION000 celebrada el 13 de mayo de 1996, dentro del punto primero, se aprobaron por unanimidad los Estatutos de la Comunidad, cuya protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad también se acordó, sin embargo estos dos extremos de forma y publicidad no figuran cumplimentados, como tampoco la incorporación o unión de los mencionados Estatutos al acta levantada de la Junta. En el artículo primero de aquéllos se reproducen las cuotas asignadas a cada Comunidad a efectos de contribución a los gastos generales, que coinciden con las



antes consignadas. En las posteriores Juntas Ordinarias de 29 de abril de 1998 y 10 de mayo de 1999 se volvieron a aprobar los referidos Estatutos.

c) El encabezamiento de la norma estatutaria comienza así: "La citada Comunidad se regirá por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, complementada por los siguientes artículos: En el artículo 2 se dice: *"los gastos generales para el adecuado sostenimiento del Conjunto, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización entre las distintas parcelas y viviendas que lo integran, se costearán por los titulares de éstos en proporción a sus respectivas cuotas de participación, respecto de la parcela NUM006, especificados en sus escrituras"*. En el artículo 3 se establece que la administración de la comunidad de la parcela NUM006 corresponderá a una junta compuesta por los presidentes de las distintas parcelas. *El voto de cada representante será proporcional a la participación de la parcela en el conjunto*. En el artículo 7 se viene a reiterar lo dispuesto en el artículo 2.

d) El 19 de junio de 2009 se celebró Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, cuyo punto tercero del orden del día era del siguiente tenor: "Aclaración del derecho de voto en la Parcela NUM006" y su contenido se desarrolla en los términos que literalmente pasamos a reproducir: "La Parcela NUM000 manifiesta que entiende y cree que es justo que ya que ellos contribuyen a los gastos de la Parcela NUM006 con más del doble que el resto de las Parcelas deberían tener 2 votos frente a 1 voto de cada una de la demás parcelas, apoyándose para ello en lo que se recoge en los Estatutos y en la Ley de Propiedad Horizontal" - párrafo primero-. "La Presidenta de la Parcela NUM005 quiere que le expliquen por qué o para qué fin quiere la Parcela NUM000 que su voto valga por dos, ya que siempre y sobre todo en los últimos años se busca un consenso entre todas las parcelas para el bien general y primando el interés de la Parcela NUM006. Tras un debate se somete a votación aprobándose por unanimidad continuar como se ha hecho siempre, es decir cada Parcela tiene derecho a un voto independientemente de su coeficiente, 4 parcelas cuatro votos. En cualquier caso, la Parcela NUM000 está en su derecho de impugnar este acta y acudir a los Tribunales para que sean ellos quienes fijen el valor de los votos de las parcelas". -párrafo tercero y último-.

e) La Comunidad "DIRECCION001" Parcelas NUM000 - NUM001 interpuso la presente demanda interesando que se declarara la nulidad de dicho acuerdo adoptado en la Junta celebrada el 19 de junio de 2009. La demandada, Comunidad de Propietarios DIRECCION000, alegó al contestar a la demanda que desde el año 1999 cada parcela registral tiene un voto, siendo de aplicación al presente supuesto la doctrina de los actos propios; a ello añade que el acuerdo adoptado en la Junta General de fecha 19 de junio de 2009 dio continuidad a lo que siempre se había hecho, es decir, reconocer a cada parcela el derecho a un voto independientemente de su coeficiente, de modo que la interpretación que hace la demandante se contradice con sus propios actos seguidos durante más de 10 años, y además es abusiva y supone el ejercicio antisocial del derecho. En dicho escrito se reseñan varios casos en que los acuerdos se han adoptado conforme al sistema de cada parcela un voto, sin tomar en consideración la mayoría resultante con arreglo a los coeficientes de participación de cada una. Es decir, solo se atendía a la mayoría simple numérica de las Comunidades que integraban la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, sin observar que, a su vez, fuera también la mayoría de las cuotas de participación (Juntas celebradas el 29 de abril de 1998, 5 de junio de 2001, 30 de abril de 2005 y 3 de febrero de 2006).

El Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Móstoles dictó sentencia de fecha 4 de noviembre de 2011 por la que desestimó la demanda por entender que la demandante quedaba vinculada por sus actos anteriores y, en consecuencia, no podía impugnar el acuerdo que era conforme con los mismos.

La demandante recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª) dictó sentencia de fecha 21 de enero de 2013 por la que estimó el recurso, revocó la sentencia dictada en primera instancia y, con estimación de la demanda, declaró la nulidad del referido acuerdo condenando a la parte demandada al pago de las costas de primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las causadas por el recurso.

Contra dicha sentencia ha recurrido la demandada por infracción procesal y en casación.

Recurso por infracción procesal

SEGUNDO.- Los dos primeros motivos que se formulan por infracción procesal combaten la afirmación de la sentencia impugnada en el sentido de que "la legitimación para la acción ha sido consentida por la parte demandada" cuando, por el contrario, la falta de legitimación de la demandante fue denunciada por la hoy recurrente en la contestación a la demanda por falta de concurrencia de los requisitos del artículo 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal y fue reiterada al oponerse al recurso de apelación; motivo que sustenta la parte impugnante tanto en la infracción del artículo 24.1 y 2 de la Constitución Española, por causar indefensión y vulnerar el derecho a la tutela judicial efectiva, como en la vulneración del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.



Ambos motivos se desestiman ya que esta Sala tiene declarado, entre otras, en sentencia núm.: 276/2011, de 13 abril, que es necesario admitir la legitimación "ad causam" de la parte demandante cuando ésta ha sido reconocida por la parte demandada dentro o fuera del proceso (sentencias de 12 marzo 1955, 30 junio 1958, 15 marzo 1982, 7 mayo 2001 y 29 octubre 2004), siendo así que en este caso fue la propia parte hoy recurrente la que incorporó al acuerdo impugnado el siguiente texto: "En cualquier caso, la Parcela NUM000 está en su derecho de impugnar este acta y acudir a los Tribunales para que sean ellos quienes fijen el valor de los votos de las Parcelas". Así ha de producir efecto el reconocimiento unánime a favor de la parte hoy demandante del derecho a impugnar judicialmente un acuerdo de tal importancia que venía a modificar -en su perjuicio- los propios estatutos de la comunidad sin que tal modificación constara en el "orden del día"; siendo así que en cualquier caso siempre habría quedado a favor de la referida demandante la posibilidad de accionar para exigir la observancia de lo establecido en los estatutos.

TERCERO.- El tercer motivo viene a denunciar la falta de exhaustividad de la sentencia recurrida al no pronunciarse sobre uno de los motivos de oposición al recurso de apelación, lo que hace por la vía del artículo 469.1.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando lo propio sería hacerlo por el artículo 469.1.2 por infracción del artículo 218 de la misma Ley.

El motivo se desestima ya que la sentencia de apelación responde adecuadamente a la formulación del recurso y en este sentido cumple con lo dispuesto por el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, obviando lo alegado por la parte ahora recurrente en el apartado cuarto de su escrito, en tanto que no puede bastar la unanimidad de aquellos integrantes de la comunidad a los que se reconoce derecho a voto para modificar los estatutos cuando tal modificación no figura como tal en el "orden del día" y, además, se trata de un acuerdo que supone grave perjuicio para uno de los integrantes en los términos a que se refiere el artículo 18 1.c) de la Ley.

El cuarto motivo se refiere a la vulneración del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infringir la sentencia las reglas de la lógica y de la razón en la apreciación de las pruebas. El motivo se desestima ya que la sentencia impugnada no desconoce los extremos de hecho a que se refiere -la costumbre de reconocer a cada parcela un voto al margen de su real participación en el conjunto y la votación del acuerdo por la totalidad de las parcelas excluida la demandante- sino que extrae distintas consecuencias jurídicas de tales hechos, por lo que no se trata de una cuestión fáctica sino jurídica.

Recurso de casación

CUARTO.- El primero de los motivos se formula por infracción de la doctrina sobre los actos propios y su aplicación en el ámbito de la propiedad horizontal, con cita de las sentencias de esta Sala de 28 de abril de 1986 y 1 de junio de 1991.

La sentencia impugnada no niega que la doctrina de los actos propios pueda tener virtualidad en el ámbito de la propiedad horizontal, sino que por el contrario lo que afirma es que no cabe su aplicación en el caso presente para considerar que por esa vía puedan quedar modificados "de facto" los estatutos de la comunidad general, por lo que no puede afirmarse que se vulnere la doctrina sentada por las sentencias que se citan en cuanto no se refieren a supuestos similares al presente.

La sentencia de esta Sala núm. 194/2011, de 16 febrero, entre otras, afirma que *«la jurisprudencia en torno a la doctrina de los actos propios, cuya base legal se encuentra en el artículo 7.1 CC, con carácter general, exige la concurrencia de las siguientes circunstancias: i) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; ii) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; iii) que el acto sea concluyente e indubitado, constitutivo de la expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto. Pero como presupuesto esencial para su aplicación, resulta imprescindible que el acto sea susceptible de ser confirmado»*.

En este caso la renuncia por parte de la hoy demandante a hacer valer sus derechos estatutarios (artículo 3) respecto al valor de su voto, pese a que pudiera ser continuada en el tiempo, no puede considerarse de carácter definitivo ni está ordenada a crear un derecho de las demás parcelas a incrementar la intervención que les corresponde en la toma de decisiones, que ahora pudiera verse conculcado mediante la interposición de la demanda. El hecho de que se mantuviera esa situación podría encontrar su justificación en el hecho de que los acuerdos adoptados no resultaban contrarios a los intereses de quien ahora demanda, lo que no impide que ante nuevas situaciones de conflicto la demandante pretenda hacer valer lo establecido en los estatutos que, en todo caso, no pueden entenderse modificados en perjuicio de la comunidad demandante por el simple mantenimiento por su parte de una actitud puramente permisiva.

Por lo ya razonado procede la desestimación del primer motivo, así como del segundo que vuelve a plantear la misma cuestión aduciendo ahora la existencia de doctrina contradictoria entre las Audiencias Provinciales de Cádiz y de Madrid. Carece de efecto alguno tal invocación en el caso presente ya que las sentencias que



se traen a colación no contemplan supuestos similares al ahora enjuiciado, versando además sobre distintas situaciones cada una de ellas, y si lo que se trata de poner de manifiesto es la contradicción acerca de la posibilidad de aplicar la doctrina de los actos propios en el ámbito de la propiedad horizontal, ya se ha puesto de manifiesto que esta Sala no ha excluido tal aplicación aunque no proceda en casos como el presente, en que se pretende mediante ella llegar en la práctica a una alteración de las normas estatutarias.

Costas

QUINTA.- Desestimados ambos recursos, procede condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y decretar la pérdida del depósito constituido (Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

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

FALLAMOS

Que debemos **declarar y declaramos:**

1.- No haber lugar a los recursos por **infracción procesal** y de **casación** interpuestos por la representación procesal de **Comunidad de Propietarios DIRECCION000** contra la sentencia de fecha 21 de enero de 2013 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª) en el Rollo de Apelación nº 391/12 dimanante de autos de procedimiento ordinario nº 928/10 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Móstoles a instancia de Comunidad de Propietarios DIRECCION001 Parcelas NUM000 y NUM001 contra la hoy recurrente, la que **confirmamos** .

2.- Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Antonio Seijas Quintana.- **Antonio Salas Carceller**.- Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.