



Roj: **STS 1907/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:1907**

Id Cendoj: **28079110012016100293**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/04/2016**

Nº de Recurso: **1109/2014**

Nº de Resolución: **280/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP H 1274/2013,**
STS 1907/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 28 de abril de 2016

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación, interpuestos contra la sentencia de fecha 21 de noviembre de 2013, dictada en recurso de apelación, núm. 191/2013, de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Huelva, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 857/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Huelva; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Gines, Dña. Celsa, Dña. Mariola, D. Porfirio, Dña. Eva María, Dña. Felicidad, Dña. Rosaura, Dña. Camila y Dña. Lucía, representados todos ellos por la procuradora Dña. María Eugenia Castizo Reyes, bajo la dirección letrada de D. Manuel J. Gómez Díaz, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora Dña. Marta Uriarte Muerza en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la Comunidad de Propietarios Manzana NUM000 - DIRECCION000, representado por la procuradora Dña. Concepción Muñiz González, bajo la dirección letrada de D. Juan Manuel Cruz Vázquez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- D. Gines, Dña. Celsa, Dña. Apolonia, D. Porfirio, Dña. Eva María, Dña. Felicidad, Dña. Rosaura, Dña. Camila, Dña. Juliana, Dña. Lucía y Dña. Marí Jose, representados todos ellos por la procuradora Dña. María Eugenia Castizo Reyes y asistidos por el Letrado D. Manuel J. Gómez Díaz, interpusieron demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de impugnación de acuerdos adoptados en junta de propietarios, contra la Comunidad de Propietarios Manzana NUM000 - DIRECCION000 en la persona de su presidente D. Cesar, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Por la que se declaren nulos los acuerdos adoptados en la junta celebrada con fecha 27 de marzo de 2012 y posteriormente ratificados en la junta celebrada el 14 de mayo de 2012, por vulnerar lo dispuesto en los artículos 4 y 16 de los estatutos sociales y artículo 17.1 Ley 49/1960, de 21 de julio, reformada por la Ley 8/1999, de 6 de abril y por causar un grave perjuicio a mi mandantes y no tener obligación jurídica de soportarlo además de haberse adoptado en manifiesto abuso de derecho, con expresa declaración de que las viviendas que corresponden a las parcelas n.º NUM001 a NUM002, ambas inclusive no participarán en lo sucesivo en cualesquiera gastos ocasionados por el pasaje privado para uso del garaje, todo ello con expresa condena en costas a la Comunidad demandada. Es justicia que respetuosamente pido.».

2.- La Comunidad de Propietarios Manzana NUM000 - DIRECCION000 se personó en las actuaciones representada por el procurador D. Adolfo Rodríguez Hernández, bajo la dirección técnica del letrado D. Juan



Manuel Cruz Vázquez, y contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que se desestime íntegramente la demanda con imposición de costas a la actora. Por ser de justicia que respetuosamente pido.».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Huelva se dictó sentencia, con fecha 9 de mayo de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que estimando parcialmente la demanda deducida por la procuradora Dña. María Eugenia Castizo Reyes, en nombre y representación de Dña. Marí Jose y otros, contra la C.P. Manzana NUM000 - DIRECCION000, sobre impugnación de acuerdos comunitarios, debo:

1) declarar y declaro no haber lugar a acordar la nulidad de los acuerdos de 27/03/12 y 14/05/12 en relación al establecimiento de una cuota de 51.-€ mensuales de las que 30.-€ corresponderán a la contribución del arreglo según presupuesto aprobado; si bien quedan parcialmente modificados, en el sentido de que, respecto de los propietarios de la fase uno, dicha contribución extra tendrá como límite el importe que les corresponda según su cuota, por el arreglo del acerado (demolición o levantado y posterior reposición), según el presupuesto de Claud&Paul aprobado, debiendo procederse al desglose del mismo en relación a dichas partidas.

2) desestimar la pretensión dirigida a declarar "que las viviendas que corresponden a las parcelas NUM001 a NUM002 no participarán en lo sucesivo de cualesquiera gastos ocasionados por el pasaje privado para uso del garaje"; debiendo estarse al sentido dado en el Fundamento de Derecho Sexto.

Cada aparte abonará las costas causadas a su instancia y la mitad de las comunes».

Y en fecha 23 de mayo de 2013, dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva señala:

«Se aclara la sentencia de fecha 09/09/13 en el sentido siguiente: la contribución económica de los once propietarios demandantes, pertenecientes a la fase uno, a la derrama extra a que se refieren los acuerdos de 27/03/12 y 14/05/12, se limitará a una 11/45ava parte de la cantidad que proceda por demolición o levantado del acerado y posterior reposición de dicho acerado, conforme al presupuesto de la entidad Claud&Paul».

Y en fecha 21 de junio de 2013, se dictó un segundo auto de aclaración cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

«Se subsana y completa el fundamento de derecho quinto de la sentencia de 09/05/13, en el sentido indicado en los fundamentos de derecho de este auto, manteniendo invariables el resto de los pronunciamientos de la sentencia».

Y el fundamento de derecho tercero y cuarto de dicho auto expone:

« **TERCERO.**- En consecuencia, el Tribunal acuerda lo siguiente:

1) Procede la subsanación de la Sentencia, en el sentido de añadir un nuevo párrafo al fundamento de derecho quinto de la sentencia, párrafo que debe ubicarse entre el quinto (que finaliza con las palabras "periodo de cuatro años") y el sexto párrafo (que empieza con las palabras "Ahora bien, existiendo..") de dicho fundamento, y que es del tenor siguiente: "La parte actora impugna también los acuerdos por infringir el art. 16 de los Estatutos, que sostiene que "para el caso de cuota extraordinaria esta Comunidad acuerda para su aprobación deberá contar con el 75% de los propietarios asistentes más uno". Consta en autos que el acuerdo de 27/03/12 fue adoptado con 16 votos a favor, 4 en contra y una abstención, y el de 14/05/12, con 13 votos a favor y 8 en contra. Como quiera que en ambos acuerdos se establecía una cuota mensual de 51.-€ que incluía el extra de 30.-€, como se ha dicho, el acuerdo de 27/03/12 se habría adoptado alcanzando la mayoría establecida en dicho art. 16. Sin embargo, alega la actora que, atendiendo al listado o balance de sumas y saldos de fecha 30/04/12, incorporado al acta de 14/05/12, a fecha de la Junta de marzo 2013 no estarían al corriente del pago de sus deudas, y en consecuencia estarían privadas del derecho a voto (art. 15-2 LPH), las vecinas, que votaron a favor del acuerdo, Dña. Rosana (C/ DIRECCION001 NUM003) y Dña. Custodia (C/ DIRECCION001 NUM004), por lo que solo habrían sido 14 y no 16 los votos a favor del acuerdo. Ahora bien, atendiendo a dicho balance, tampoco se hallarían al corriente de sus pagos los vecinos Dña. Felicidad (DIRECCION002 NUM005) y D. Porfirio (DIRECCION002 NUM006), quienes también votaron pero en contra del acuerdo. En tal caso, los votos válidos en contra habrían sido 4 y no 6, frente a 14 a favor y una abstención, con lo que sí se habría alcanzado la mayoría cualificada del 75% (3/4 de los votos de los presentes) favorable al acuerdo, en la junta de 27/03/12. De manera que, al no haberse ratificado esta mayoría en la Junta de 14/05/12, se estaría en una situación análoga a la prevista en el párrafo último del art. 17 LPH, que permite al Tribunal resolver en equidad".



2) Se mantiene invariable el resto de los pronunciamientos de la sentencia, incluyendo la parte dispositiva de la misma.

CUARTO.- No se hace condena en costas en este incidente».

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Huelva dictó sentencia, con fecha 21 de noviembre de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Marí Jose , Lucía , Juliana , Camila , Rosaura , Felicidad , Eva María , Porfirio , Mariola , Celsa y Gines , representados en esta alzada por la procuradora Sra. Castizo Reyes, contra la sentencia dictada en los autos a que se contrae el rollo de Sala y su primer grado por el Ilmo. Sr. Juez de Primera Instancia n.º 5 de Huelva de fecha 9 de mayo de 2013, y confirmamos la indicada resolución, condenando al apelante al pago de las costas de esta alzada.»

TERCERO.- 1.- Por D. Gines , Dña. Celsa , Dña. Mariola , D. Porfirio , Dña. Eva María , Dña. Felicidad , Dña. Rosaura , Dña. Camila y Dña. Lucía , se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción de los artículos 208 , 209 y 218 de la LEC y 24.1 y 9.3 de la CE por falta de motivación de la sentencia recurrida al carecer de toda fundamentación jurídica.

Motivo segundo.- Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC por existencia de error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba practicada por cuanto existen errores patentes y arbitrariedad en las conclusiones extraídas por lo que al ser manifiestamente arbitraria o ilógica la valoración de la prueba (de la contraparte) no supera, conforme a la doctrina constitucional, el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 CE . Se infringen los arts. 217 de la LEC, en relación al 1281 del CC , 348 de la LEC y 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en relación con los arts. 3,4 y 16 de los vigentes Estatutos de la intercomunidad demandada.

Motivo tercero.- Al amparo del art. 469.1.4.º, por infracción de los arts. 24 y 120.3 de la CE .

Y se interpuso recurso de casación por interés casacional basado en los siguientes:

Motivo primero.- Al amparo de los arts. 477.2.3 .º y 477.3 de la LEC , por infracción de los arts. 15.2 y 16.2 de la LPH, en relación con el 6.4 y 7.2 del CC , existiendo jurisprudencia contradictoria del **Tribunal Supremo** . STS núm. 466/2009 de 2 de julio y núm. 133/2002 de 27 de febrero , en relación a la omisión de propietarios morosos en las convocatorias de juntas generales de propietarios así como a la adopción de acuerdos con el voto de propietarios morosos, así como la jurisprudencia que prohíbe el abuso de derecho.

Motivo segundo.- Al amparo de los arts. 477.2.3 .º y 477.3 de la LEC por infracción del art. 17.4 de la LPH , existiendo jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, en relación a la indebida aplicación del juicio de equidad de dicho precepto.

Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 22 de abril de 2015 , se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Concepción Muñiz González, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios Manzana NUM000 DIRECCION000 , presentó escrito de oposición a los mismos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 19 de abril de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Antecedentes.

D. Gines , D.ª Celsa , D.ª Mariola , D. Porfirio , D.ª Eva María , D.ª Felicidad , D.ª Rosaura , D.ª Camila y D.ª Lucía interpusieron demanda de juicio ordinario, en ejercicio de acción de impugnación de acuerdos adoptados en junta de propietarios, en concreto el de fecha 27 de marzo de 2012 , posteriormente ratificado en Junta de 14 de mayo de 2012, contra la Comunidad de Propietarios Manzana NUM000 DIRECCION000 .

La demanda se basa en los siguientes extremos:



- a) Los demandantes son propietarios de las viviendas unifamiliares adosadas situadas en la calle DIRECCION002 , números NUM007 a NUM008 , ambas inclusive, de la urbanización DIRECCION000 , en el término municipal de Aljaraque (Huelva).
- b) A finales de 2003, como consecuencia de las lluvias existentes, se producen humedades en el túnel donde se ubican los garajes, planteándose un conflicto a lo largo de los años donde se han alcanzado multitud de acuerdos que luego no han sido llevados a efecto, con objeto de reparar el citado túnel de acceso a los garajes.
- c) Con fecha 27 de marzo de 2012 se celebra Junta de Propietarios donde se alcanza el acuerdo de aprobar la realización de las obras, un presupuesto cuantificando las mismas y una cuota extraordinaria de 30 euros durante cuatro años para el pago de los arreglos de las humedades del pasaje subterráneo que da acceso a los garajes, tanto para la comunidad de los garajes como para el resto de comuneros, entre los que se encuentran los demandantes.
- d) En la votación de dicho acuerdo votaron a favor del mismo dos comuneros que no se encontraban al día en el pago de las cuotas sociales con lo que, suprimido el voto de estos dos comuneros, no se habría alcanzado el 75% de los votos necesarios para su adopción, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16 de los estatutos sociales.
- e) A ello se añade que los demandantes no están obligados al pago de tales gastos habida cuenta que no se trata de un elemento común sino de un pasaje privado de acceso al garaje.

La parte demandada se opuso a la demanda con base en que el túnel de acceso a los garajes tiene naturaleza común y por ello los demandantes están obligados al pago de las obras de reparación del mismo, bastando para tal fin el voto de la mayoría, sin que sea exigible el 75% que afirma la demandante por cuanto los Estatutos actualmente en vigor, los de 1995, exigen únicamente la mayoría simple.

El Juez de Primera Instancia dictó sentencia estimando parcialmente la demanda declarando no haber lugar a acordar la nulidad de los acuerdos de fechas 27 de marzo de 2012 y 14 de mayo de 2012, en relación con el establecimiento de una cuota extraordinaria para el pago de los arreglos de las humedades del pasaje subterráneo que da acceso a los garaje, si bien quedan parcialmente modificados en el sentido de que, respecto de los propietarios de la fase uno, dicha contribución extra tendrá como límite el importe que les corresponda según su cuota, por el arreglo del acerado (demolición o levantado y posterior reposición), según el presupuesto de Claude Paul aprobado, debiendo precederse al desglose del mismo en relación a dichas partidas. Igualmente desestima la pretensión dirigida a declarar que las viviendas que corresponden a las parcelas NUM001 a NUM002 no participaran en lo sucesivo de los gastos ocasionados por el pasaje subterráneo para el uso del garaje.

Dicha resolución establece que las obras a realizar, de levantamiento de acerado, colocación de tela asfáltica y de nuevo solado no tienen su origen en el estado del pasaje o galería de acceso, llamado pasaje privado, sino en la falta de tela asfáltica bajo el acerado que sirve de acceso a las tres comunidades para el patio común, correspondiendo por ello su reparación a toda la comunidad dada su condición de elemento común.

Por la parte demandante se solicitó complemento de sentencia al no haberse pronunciado la sentencia de primera instancia sobre la nulidad de los acuerdos adoptados por haberse incluido en el cómputo de los votos favorables a dos personas que no estaban al corriente en el pago de las cuotas.

Mediante Auto de fecha 21 de junio de 2013 se procedió a completar la Sentencia de primera instancia. Señala dicha resolución que atendido el balance realizado por la parte demandante tampoco se hallarían al corriente de sus pagos dos vecinos que votaron en contra del acuerdo. En tal caso los votos válidos en contra habrían sido de cuatro y no de seis, frente a catorce a favor y una abstención, con lo que sí se habría alcanzado la mayoría cualificada del 75% favorable al acuerdo en la Junta de 27 de marzo de 2012. De manera que, al no haberse ratificado esta mayoría en la Junta de 14 de mayo de 2012 se estaría en una situación análoga a la prevista en el párrafo último del artículo 17 de la LPH , que permite al Tribunal resolver en equidad.

Contra dichas resoluciones se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, recurso que fue desestimado por la sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, Sección Tercera, de fecha 21 de noviembre de 2013 , la cual confirmó la sentencia de primera instancia, remitiéndose a los argumentos expuestos en esta última.

Contra dicha resolución se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación por la parte demandante, D. Gines , D.ª Celsa , D.ª Mariola , D. Porfirio , D.ª Eva María , D.ª Felicidad , D.ª Rosaura , D.ª Camila y D.ª Lucía .

Utilizado por la parte recurrente el cauce previsto en el ordinal 3º del art. 477.2 de la LEC 2000 , dicho cauce constituye la vía casacional adecuada, habida cuenta que el procedimiento se tramitó en atención a la materia,



de conformidad con la redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, aplicable al presente recurso, al haberse dictado la sentencia recurrida con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma (31 de octubre de 2011).

El escrito de interposición del recurso de casación formalizado por la recurrente se articula en dos motivos.

En el motivo primero, tras citar como preceptos legales infringidos los artículos 15.2 y 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Como fundamento del interés casacional se citan las sentencias de esta Sala de fechas 2 de julio de 2009 y 27 de febrero de 2002.

Dichas resoluciones establecen la siguiente doctrina:

«La Ley 8/1999 se refiere a la privación del derecho a voto de los propietarios morosos; no obstante, esta regla de importante significación jurídica, requiere la determinación del propietario o propietarios que inciden en esta condición.

No porque un comunero conste como moroso en la citación de la junta se encuentra en tal situación, toda vez que desde entonces hasta el día de la celebración ha podido abonar su débito con la Comunidad; el momento de concretar esta circunstancia ha de verificarse al inicio de la reunión, pues de seguir en dicha condición no podrá votar, salvo que antes haya pagado la deuda, hecha la correspondiente consignación, o acredite haberla impugnado judicialmente, ya que, en este último caso, la suspensión del derecho queda sin efecto hasta que se resuelva por los Tribunales.»

Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida ha infringido dicha doctrina toda vez que los acuerdos impugnados se adoptaron con el voto de dos comuneros que no estaban al corriente en el pago de las cuotas, no siendo válido su voto, con la consecuencia de que no se alcanzó la mayoría del 75% exigida, siendo por tanto los acuerdos adoptados nulos de pleno derecho.

En el mismo motivo se citan también como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala de fechas 1 de febrero de 2006, 12 de diciembre de 2011 y 9 de febrero de 2012, todas ellas relativas al abuso de derecho.

Señala la parte recurrente que en el presente caso los demandados han actuado con claro abuso de derecho al pretender imponer el pago de una cuota extraordinaria de forma igualitaria a los de la fase II y III cuando los de la fase I siempre pagaron una cantidad inferior.

Por último, en el motivo segundo, tras citar como precepto legal infringido el artículo 17.4 de la LPH, se alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

Como fundamento del interés casacional alegado se cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Salamanca de fechas 20 de julio de 2006 y 3 de marzo de 2011, la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza de 9 de abril de 2002, la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 24 de abril de 2003 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, de fecha 9 de junio de 2006, las cuales consideran que el procedimiento de equidad solo es de aplicación a los acuerdos que requieren mayoría simple y no cualificada.

Con un criterio jurídico coincidente entre sí y opuesto al anterior se cita la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria, Sección Cuarta, de 20 de julio de 2006 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 17.ª, de 26 de mayo de 2006, las cuales consideran que el procedimiento de equidad es de aplicación a los acuerdos que requieren mayoría cualificada.

Argumenta la parte recurrente que se ha aplicado indebidamente el artículo 17.4 de la LPH por cuando dicho procedimiento de equidad no cabe en los acuerdos que requieren mayoría cualificada como el presente.

El recurso extraordinario por infracción procesal se articula en tres motivos.

El motivo primero, al amparo del ordinal 2.º del artículo 469.1 de la LEC, alega como preceptos legales infringidos los artículos 208 y 209 de la LEC, así como los artículos 9.3 y 24.1 de la CE. Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida no reúne la mínima motivación exigible dado que carece de redacción propia, ordenada y fundamentada al constituir una mera copia del escrito de oposición al recurso de apelación. Pero es que, además, la sentencia recurrida se remite a la sentencia de primera instancia pero fijando como hechos probados hechos que no aparecen como tal en primera instancia y respecto de los cuales no se da justificación alguna, produciendo una indefensión total en la parte recurrente.



El motivo segundo, al amparo del ordinal 2º del artículo 469.1 de la LEC , alega como preceptos legales infringidos el artículo 24 de la CE , así como los artículos 217 y 348 de la LEC y el artículo 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal .

Denuncia la parte recurrente en tal motivo la errónea valoración de la prueba efectuada por la sentencia recurrida al desconocer de forma manifiesta el procedimiento y el auto de 21 de junio de 2013 al remitirse a un acuerdo que no existe, cual es el de 27 de marzo de 2008 y hace una remisión al fundamento de derecho cuarto de la sentencia de primera instancia donde ni tan siquiera se hace referencia a esa cuestión, no teniendo relación, además, el acuerdo de 14 de mayo de 2013 y el auto de fecha 21 de junio de 2013 por cuanto la ratificación de los acuerdos en esa junta fue rechazada, tal y como consta en el mismo. En consecuencia los acuerdos no fueron ratificados y por tanto no pudieron ser aprobados, no cabiendo el juicio de equidad en tanto que ese no fue el procedimiento instado sino el de impugnación de acuerdos sociales.

Por último, en el motivo tercero, al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 de la LEC , se alegan como preceptos legales infringidos los artículos 24 y 120.3 de la CE .

A través de dicho motivo se denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, reiterando los argumentos expuestos en los motivos precedentes.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO .- Motivo primero.- Al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC , por infracción de los artículos 208 , 209 y 218 de la LEC y 24.1 y 9.3 de la CE por falta de motivación de la sentencia recurrida al carecer de toda fundamentación jurídica.

Motivo segundo.- Al amparo del art. 469.1.4.º de la LEC por existencia de error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba practicada por cuanto existen errores patentes y arbitrariedad en las conclusiones extraídas por lo que al ser manifiestamente arbitraria o ilógica la valoración de la prueba (de la contraparte) no supera, conforme a la doctrina constitucional, el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 CE . Se infringen los arts. 217 de la LEC, en relación al 1281 del CC , 348 de la LEC y 15.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en relación con los arts. 3,4 y 16 de los vigentes Estatutos de la intercomunidad demandada.

Motivo tercero.- Al amparo del art. 469.1.4.º, por infracción de los arts. 24 y 120.3 de la CE .

Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida no reúne la mínima motivación exigible dado que carece de redacción propia, ordenada y fundamentada al constituir una mera copia del escrito de oposición al recurso de apelación. Pero es que, además, la sentencia recurrida se remite a la sentencia de primera instancia pero fijando como hechos probados hechos que no aparecen como tal en primera instancia y respecto de los cuales no se da justificación alguna, produciendo una indefensión total en la parte recurrente.

Denuncia la parte recurrente en el segundo motivo la errónea valoración de la prueba efectuada por la sentencia recurrida al desconocer de forma manifiesta el procedimiento y el auto de 21 de junio de 2013 al remitirse a un acuerdo que no existe, cual es el de 27 de marzo de 2008 y hace una remisión al fundamento de derecho cuarto de la sentencia de primera instancia donde ni tan siquiera se hace referencia a esa cuestión, no teniendo relación, además, el acuerdo de 14 de mayo de 2013 y el auto de fecha 21 de junio de 2013 por cuanto la ratificación de los acuerdos en esa junta fue rechazada, tal y como consta en el mismo. En consecuencia los acuerdos no fueron ratificados y por tanto no pudieron ser aprobados, no cabiendo el juicio de equidad en tanto que ese no fue el procedimiento instado sino el de impugnación de acuerdos sociales.

A través del tercer motivo se denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, reiterando los argumentos expuestos en los motivos precedentes.

TERCERO .- Respuesta de la Sala.

Se desestiman los motivos que se analizan conjuntamente.

Debe rechazarse el primer motivo, dado que en la sentencia recurrida se argumenta con claridad cuáles son los elementos de juicio que se tienen en cuenta para rechazar el recurso, cual es que el acerado existente sobre el garaje es un elemento común de la urbanización, pues así consta en los estatutos, y es común a todas las fases de la urbanización, pues los actores también disfrutaban de la plaza o zona verde existente sobre los garajes, por lo que deben contribuir a su mantenimiento.

Dicho esto, los errores en la mención de actas y la influencia que haya podido tener la redacción de la oposición a la apelación es irrelevante, pues no produce indefensión, como se deduce de la claridad de la sentencia recurrida que ha permitido su impugnación con todo lujo de detalles por los hoy recurrentes. Por lo expuesto, debe declararse que la sentencia tiene una motivación suficiente (art. 217 LEC).



Igualmente deben desestimarse los motivos segundo y tercero dado que se pretende una nueva valoración de la prueba, la cual se ha hecho con acierto y ponderación en la resolución recurrida, llegando a la conclusión de que las diferentes fases de la urbanización forman parte de una misma comunidad, según los estatutos de que se dotaron y si bien el mantenimiento del garaje y del pasaje de acceso no es competencia de los demandantes, sí lo es la conservación de la superficie que se encuentra sobre los mismos, a saber, el acerado y su impermeabilización. Por ello, el art. 5 de los estatutos define como elementos comunes las zonas ajardinadas y las calles que ocupan el resto del solar (art. 24 Constitución).

En cuanto a la mayoría necesaria para la adopción del acuerdo, el art. 16 de los estatutos prevé la necesidad de la aprobación de cuotas extraordinarias por el 75% de los propietarios.

En la sentencia recurrida, por remisión a la del Juzgado, se computan los votos favorables y los de los morosos que no podían intervenir, llegando a la conclusión de que se alcanza el 75%, pretendiendo el recurrente introducir otros parámetros y nombre no analizados en la instancia para llegar a un cálculo diferente, lo que no es de recibo.

En la demanda se impugnaba el acuerdo de 27 de marzo de 2012, que se reconocía ratificado por el de 14 de mayo de 2012, en virtud del cual se aprobaban las cuotas extraordinarias tendentes a afrontar el saneamiento de la acera e impermeabilización. Es el mismo planteamiento que se arguyó en el recurso de apelación.

Por ello, aún cuando en la sentencia del juzgado se declarase que el acuerdo de 14 de mayo de 2012 no ratificaba el de 27 de marzo de 2012, ello resulta irrelevante, en cuanto en el recurso de apelación se negó tal posibilidad.

Por tanto, ratificado por el acuerdo de 14 de mayo de 2012, no es significativa la referencia del juzgado al seguimiento del juicio de equidad (art. 17 LPH), pues al estar ratificado no era necesario acudir a dicha variable procesal, no introducida por las partes.

Recurso de casación.

CUARTO .- Motivos primero y segundo. Motivo primero.- Al amparo de los arts. 477.2.3 .º y 477.3 de la LEC , por infracción de los arts. 15.2 y 16.2 de la LPH, en relación con el 6.4 y 7.2 del CC , existiendo jurisprudencia contradictoria del Tribunal Supremo. STS núm. 466/2009 de 2 de julio y núm. 133/2002 de 27 de febrero , en relación a la omisión de propietarios morosos en las convocatorias de juntas generales de propietarios así como a la adopción de acuerdos con el voto de propietarios morosos, así como la jurisprudencia que prohíbe el abuso de derecho.

Motivo segundo.- Al amparo de los arts. 477.2.3 .º y 477.3 de la LEC por infracción del art. 17.4 de la LPH , existiendo jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, en relación a la indebida aplicación del juicio de equidad de dicho precepto.

Argumenta la parte recurrente que la sentencia recurrida ha infringido dicha doctrina toda vez que los acuerdos impugnados se adoptaron con el voto de dos comuneros que no estaban al corriente en el pago de las cuotas, no siendo válido su voto, con la consecuencia de que no se alcanzó la mayoría del 75% exigida, siendo por tanto los acuerdos adoptados nulos de pleno derecho.

En el mismo motivo se citan también como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala de fechas 1 de febrero de 2006 , 12 de diciembre de 2011 y 9 de febrero de 2012 , todas ellas relativas al abuso de derecho.

Señala la parte recurrente que en el presente caso los demandados han actuado con claro abuso de derecho al pretender imponer el pago de una cuota extraordinaria de forma igualitaria a los de la fase II y III cuando los de la fase I siempre pagaron una cantidad inferior.

QUINTO .- Respuesta de la Sala.

Se desestiman los motivos.

Que en el art. 16 de los estatutos se exija el 75% para la aprobación de cuotas extraordinarias, significa que se establece un especial quórum, siempre que no altere lo dispuesto en la LPH , para aquellos acuerdos que excedan de la mera conservación, pues los que son de simple mantenimiento de elementos comunes (como es el caso) por especial dictado del art. 10.1 de la LPH se aprueban por simple mayoría, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 18 de la LPH , lo que no es el caso.

En suma, el debate sobre el sistema de mayorías para la adopción de cuotas extraordinarias resulta estéril, dado que esa mayoría reforzada no puede imponerse para la mera aprobación de un presupuesto de mantenimiento e impermeabilización de elementos comunes, aún cuando se financie mediante cuotas extras.



No nos encontramos ante un supuesto de obras suntuarias (art. 17.4 LPH) sino de mera conservación (art.10.1 LPH), por lo que el hecho de que sean obras extraordinariamente cuantiosas de conservación, no altera el sistema de simple mayoría para su acuerdo.

El sistema de mayorías se establece en la LPH en función de la naturaleza de los acuerdos a adoptar y el quorum no varía en relación con la forma de financiación interna, dado que mediante cuotas ordinarias o extraordinarias se puede afrontar el pago de obras de conservación o de obras que excedan del mero mantenimiento.

Tampoco puede apreciarse abuso de derecho en los demandados, pues en la sentencia recurrida se pretende que los demandantes que impugnan los acuerdos, afronten el mantenimiento de los elementos comunes que también disfrutan.

Es cierto que los demandantes forman parte de una fase de la urbanización físicamente separada del resto de las viviendas por un vial público, pero ello no impide que puedan hacer uso de la plaza ajardinada, como elemento común que es, junto con los caminos o aceras que la circundan (art. 5 de los Estatutos).

Por lo expuesto el recurso carecería de efecto útil (sentencia núm. 571/2011, de 19 julio) por equivalencia de resultado pues no procede estimar un recurso de casación cuando, pese al hipotético éxito de alguno de los motivos que lo sustentan, el fallo deba ser mantenido con otros argumentos (sentencia núm. 962/2006, de 11 octubre). Sentencia de 30 de diciembre de 2015, recurso: 41/2013 .

SEXTO .- Desestimados los recursos se imponen las costas a los recurrentes (arts. 394 y 398 LEC).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1. Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Gines , Dña. Celsa , Dña. Mariola , D. Porfirio , Dña. Eva María , Dña. Felicidad , Dña. Rosaura , Dña. Camila y Dña. Lucía , contra sentencia de 21 de noviembre de 2013 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Huelva . **2.** Confirmar la resolución recurrida. **3.** Procede expresa imposición de las costas de ambos recursos a los recurrentes. **4.** Se acuerda la pérdida de los depósitos para recurrir. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Fernando Pantaleon Prieto, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.