



Roj: **STS 2259/2020 - ECLI:ES:TS:2020:2259**

Id Cendoj: **28079110012020100396**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/06/2020**

Nº de Recurso: **5125/2017**

Nº de Resolución: **363/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP MA 2159/2017,**  
**STS 2259/2020**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 363/2020**

Fecha de sentencia: 29/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5125/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 23/06/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Málaga, Sección 5.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 5125/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 363/2020**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán



D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 29 de junio de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2017, dictada en recurso de apelación 224/2015, de la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, dimanante de autos de juicio ordinario 10/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Eleuterio y Dña. Brigida, representados en las instancias por el procurador D. José Luis Torres Beltrán, bajo la dirección letrada de Dña. María Guadalupe Cadenas del Prado, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. Concepción Calvo Mejide en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la Supracomunidad de Propietarios Puerto del Almendro, representada por el procurador D. David Sarriá Rodríguez, bajo la dirección letrada de D. Adolfo Martos Gross.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** La Supracomunidad Puerto de los Almendros, de Marbella (Málaga), representada por el procurador D. David Sarriá Rodríguez y dirigida por el letrado D. Raúl Vegas Bonet, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Eleuterio y Dña. Brigida y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado:

"[...]y por interpuesta demanda de juicio ordinario frente a D. Eleuterio y Dña. Brigida, en reclamación de un principal de doce mil trescientos cincuenta y nueve euros con veintiséis céntimos (12.359,26.-€), más la cantidad de tres mil setecientos siete euros con setenta y siete céntimos (3.707,77.-€), de intereses y costas judiciales, emplazarlo para que comparezca y conteste en el plazo legal, seguir el procedimiento por sus trámites y, en su momento, dictar sentencia por la que, estimando la demanda".

**2.-** Los demandados D. Eleuterio y Dña. Brigida, representados por la procuradora Dña. Margarita Morán Gómez y bajo la dirección letrada de D. Antonio Abad Romero, contestaron a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación terminaron suplicando al juzgado dictase en su día sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"1.º- Dictar resolución por la que, estimando la excepción procesal de falta de capacidad de la demandante, y falta de legitimación activa y pasiva, se ponga fin al proceso en el momento procesal que corresponda.

"2.º- O bien, estimando las excepciones como materiales, y entrando en el fondo del asunto, dictar sentencia por la que se desestime totalmente la demanda y se absuelva de ella a mis representados.

"3.º- Imponer, en cualquiera de los casos, a la demandante, las costas que origine el presente procedimiento".

**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 Marbella se dictó sentencia, con fecha 1 de diciembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Supracomunidad Puerto de los Almendros, representada por el procurador de los tribunales Sr. Sarriá Rodríguez frente a D. Eleuterio y Dña. Brigida, representados ambos por la procuradora de los tribunales Sra. Morán, debo absolver y absuelvo a los citados demandados de los pedimentos deducidos contra ellos en aquella demanda. Con expresa condena en costas a la parte actora".

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Málaga dictó sentencia, con fecha 29 de septiembre de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de la Supracomunidad de Propietarios Puerto del Almendro contra la sentencia dictada en fecha uno de diciembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de los de Marbella en sus autos civiles 10/2012, debemos revocar y revocamos dicha resolución absoluta y, en su lugar, condenamos a los demandados Dña. Brigida y D. Eleuterio a abonar a la demandante la cantidad de 12.359,26 euros de principal por las cuotas debidas y no pagadas, así como los intereses legales de dicha cantidad desde la interposición de la demanda hasta su completo pago. Condenamos también a los demandados al abono de las costas causadas en la primera instancia que, igual que los intereses, se tasarán en la oportuna ejecución. Todo ello sin atribución expresa de las costas causadas en esta alzada".



**TERCERO.- 1.-** Por Dña. Brigida y D. Eleuterio se interpuso recurso de casación basado en el siguiente motivo:

Único.- Por infracción, en concepto de interpretación errónea, del art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto a los requisitos que el mismo exige para la aplicación de dicha ley a los complejos inmobiliarios privados, al entender la Sala al resolver el recurso de apelación que es indiferente que no haya elementos comunes por haber sido cedidos y aceptados por el Ayuntamiento, y que como la supracomunidad gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento (ante la actitud displicente de éste, dice) ya puede por ese solo hecho cobrar cuotas a personas que no forman parte de ella; lo que es erróneo a juicio de esta parte, y de otras Audiencias Provinciales, que estiman que si no hay una copropiedad privada de elementos comunes, la situación jurídica resultante es una asociación privada que gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento, que como tal asociación privada solo puede imponer obligaciones a quienes voluntariamente formen parte de la misma, que aunque el Ayuntamiento haya delegado en esa asociación la gestión de algunos servicios, lo que en ningún caso puede producir es imponer obligaciones a terceros ajenos al mismo, podrá reclamar al Ayuntamiento el coste de los servicios que ha asumido por delegación, pero nunca exigir cuotas a quienes no forman parte de ella, se hayan o no beneficiado de los servicios que preste, en cuya jurisprudencia contradictoria de las Audiencias basamos la petición de que se considere que el recurso presenta interés casacional ( art. 477.2.3.º LEC).

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 27 de noviembre de 2019, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. David Sarriá Rodríguez, en nombre y representación de Supracomunidad de Propietarios Puerto del Almendro, presentó escrito de oposición al mismo.

**3.-** Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de junio de 2020, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.-** *Antecedentes.*

El presente recurso de casación se interpone contra una sentencia recaída en un juicio ordinario tramitado en atención a la cuantía, en la que se ejercitaba, por la Supracomunidad Puerto de los Almendros, acción de condena pecuniaria frente a Dña. Brigida y D. Eleuterio en la que se reclamaba la cantidad de 12.359,26 euros referida a la suma de cuotas mensuales impagadas correspondientes a la vivienda unifamiliar de los demandados, al amparo del art. 9 LPH, más intereses y costas.

Los demandados, al contestar la demanda, opusieron como excepciones la de falta de legitimación activa por entender que la actora no está legalmente constituida, falta de legitimación pasiva por entender que ellos nunca han formado parte de la misma y, en cuanto al fondo, porque no existen servicios o elementos comunes que gestione o abone la demandante al ser propiedad del Ayuntamiento de Benahavís los viales y zonas verdes y, en consecuencia, al mismo corresponde su mantenimiento y conservación.

Se dictó sentencia en primera instancia desestimando la demanda al apreciar falta de legitimación activa de la supracomunidad en tanto en cuanto no consta la existencia de elementos o servicios comunes a los propietarios que integran dicha urbanización ya que estos fueron cedidos al Ayuntamiento. Estima que la actora puede ser considerada como una asociación de vecinos y los acuerdos adoptados en la misma no pueden vincular a la demandada, no siendo procedente condenarles al pago de las cantidades que se le reclaman al no haberse acreditado cuáles sean los servicios o elementos comunes de los que se ha podido beneficiar la entidad demandada.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante.

Se dictó sentencia por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Málaga, la cual estimó el recurso, revocando la sentencia de primera instancia por considerar que la comunidad actora, según resulta de la documentación aportada con la demanda y en el acto de la audiencia previa, es una supracomunidad, constituida al amparo del art. 24 LPH, aunque no constase inscrita en el Registro de la Propiedad, siendo que lo importante es la existencia de servicios comunes prestados por ella y la pertenencia a la misma de los demandados, lo que no puede quedar a la libre voluntad de estos en tanto su inmueble se integra en aquella y se benefician de determinados servicios que presta la supracomunidad y que es lo que determina su obligación de pago. Desestima, por tanto, la falta de legitimación activa y pasiva alegadas y, en cuanto al fondo del asunto,



partiendo de tener por acreditada la existencia de la supracomunidad actora, aunque luego el Ayuntamiento hubiera asumido posteriormente el mantenimiento y conservación de los elementos inmobiliarios comunes al complejo urbanístico, lo cierto es que no lo realiza de facto y es la comunidad la que continúa haciéndose cargo de su mantenimiento por lo que constando los servicios comunes que presta la comunidad actora a los demandados y los servicios por los que se reclama y no siendo imprescindible la notificación fehaciente de la deuda, sin perjuicio de que el acuerdo se intentase notificar a los demandados y no fuese posible por su actitud negativa, surge la obligación de su abono.

El proceso fue tramitado en atención a la cuantía, siendo esta inferior a 600.000 euros, por lo que su acceso a la casación habrá de efectuarse a través del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC.

El escrito de interposición del recurso de casación formalizado por la recurrente se compone de un único motivo en el que se alega la infracción, en concepto de interpretación errónea, del art. 24 LPH, en cuanto a los requisitos que el mismo exige para la aplicación de dicha ley a los complejos inmobiliarios privados, al entender la sentencia recurrida que es indiferente que no haya elementos comunes por haber sido cedidos y aceptados por el Ayuntamiento y que como la supracomunidad gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento ya puede por este solo hecho cobrar cuotas a personas que no forman parte de ella. Alega la existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales, citando por un lado aquellas que estiman que si no hay una copropiedad privada de elementos comunes, la situación jurídica resultante es una asociación privada que gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento y que como tal asociación privada solo puede imponer obligaciones a quienes voluntariamente formen parte de la misma, que aunque el Ayuntamiento haya delegado en esa asociación la gestión de algunos servicios, lo que en ningún caso puede es imponer obligaciones a terceros ajenos, pudiendo reclamar al Ayuntamiento el coste de los servicios que haya asumido por delegación, pero nunca exigir cuotas a quienes no forman parte de ella, se hayan o no beneficiado de los servicios que preste, como sostienen las sentencias de la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 5.ª) de 14 de febrero de 2007 y 16 de marzo de 2011 y en el mismo sentido de la sentencia recurrida, esta de 29 de septiembre de 2017 y la sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección 5.ª) de 28 de octubre de 2014.

#### **SEGUNDO.-** *Motivo único.*

Por infracción, en concepto de interpretación errónea, del art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, en cuanto a los requisitos que el mismo exige para la aplicación de dicha ley a los complejos inmobiliarios privados, al entender la Sala al resolver el recurso de apelación que es indiferente que no haya elementos comunes por haber sido cedidos y aceptados por el Ayuntamiento, y que como la supracomunidad gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento (ante la actitud displicente de éste, dice) ya puede por ese solo hecho cobrar cuotas a personas que no forman parte de ella; lo que es erróneo a juicio de esta parte, y de otras Audiencias Provinciales, que estiman que si no hay una copropiedad privada de elementos comunes, la situación jurídica resultante es una asociación privada que gestiona servicios que corresponden al Ayuntamiento, que como tal asociación privada solo puede imponer obligaciones a quienes voluntariamente formen parte de la misma, que aunque el Ayuntamiento haya delegado en esa asociación la gestión de algunos servicios, lo que en ningún caso puede producir es imponer obligaciones a terceros ajenos al mismo, podrá reclamar al Ayuntamiento el coste de los servicios que ha asumido por delegación, pero nunca exigir cuotas a quienes no forman parte de ella, se hayan o no beneficiado de los servicios que preste, en cuya jurisprudencia contradictoria de las Audiencias basamos la petición de que se considere que el recurso presenta interés casacional ( art. 477.2.3.º LEC).

Se desestima el motivo.

Procede rechazar las causas de inadmisibilidad al concurrir interés casacional.

Para la solución del presente litigio debemos partir de los hechos declarados probados por la sentencia recurrida, que no han sido atacados mediante recurso extraordinario por infracción procesal, a saber:

- 1.- La parcela de los demandados está ubicada en los terrenos de la urbanización.
- 2.- Está integrada "de facto" en la supracomunidad.
- 3.- Se beneficia de los servicios que mantiene la supracomunidad.
- 4.- La supracomunidad cedió los viales y elementos de dominio público al Ayuntamiento, quien no los ha recepcionado.
- 5.- Los demandados no han pagado la parte proporcional que les reclaman, por mantenimiento de los elementos comunes de la urbanización gestionados por la supracomunidad.



Por tanto, el litigio se centra en la interpretación del art. 24 de la LPH, en torno al cual el recurrente hace manifestaciones que no se corresponden con lo que se declara probado en la sentencia recurrida.

En primer lugar, en la sentencia recurrida se declaró que aunque formalmente no participaran los demandados en la constitución de la supracomunidad, forman parte "de facto" de la misma, en cuanto son cotitulares de elementos comunes gestionados por la supracomunidad, elementos y servicios de los que se benefician.

Por otro lado, en la sentencia recurrida, pese a la cesión de los viales y demás elementos, entiende que siguen siendo mantenidos por la supracomunidad al no haber sido recepcionados por el Ayuntamiento de Benahavís, por lo que los comuneros, incluidos los demandados, deben hacer frente a su mantenimiento.

Bajo estas premisas esta Sala declaró en sentencia 992/2008, de 27 de octubre:

"No obsta a la conclusión obtenida, según la interpretación que acaba de formularse, la doctrina sobre mantenimiento del régimen de propiedad horizontal sobre las urbanizaciones, en tanto éstas no hayan sido recibidas por el Ayuntamiento. En efecto, en el caso examinado la receptación (sic) por parte del Ayuntamiento de los terrenos de uso común correspondientes a los inmuebles propiedad de los demandados no comportaba la asunción de la titularidad de importantes servicios comunes que continuaban en régimen de titularidad compartida".

En el mismo sentido la sentencia 445/2019, de 18 de julio.

En base a lo expuesto, procede desestimar el recurso de casación, manteniendo en todos sus términos la sentencia recurrida.

**TERCERO.**- *Costas y depósito.*

Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000).

Procede la pérdida del depósito constituido para el recurso de casación.

## FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Brigida y D. Eleuterio , contra sentencia de fecha 29 de septiembre de 2017 de la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Málaga.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3.º- Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Procede la pérdida del depósito constituido para recurrir en casación.

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.