

Roj: **STS 221/2006 - ECLI:ES:TS:2006:221**Id Cendoj: **28079110012006100062**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **01/02/2006**Nº de Recurso: **2356/1999**Nº de Resolución: **57/2006**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **STS 221/2006,**  
**SAP PO 1249/1999**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a uno de Febrero de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la entidad mercantil "RAVIMA BAYONA, S.L.", representado por el Procurador de los Tribunales don Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 7 de mayo de 1999 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Pontevedra dimanante del juicio de menor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Dos de los de Vigo . Es parte recurrida en el presente recurso la DIRECCION000 DE BAYONA, representada por el Procurador de los Tribunales don Miguel Torres Alvarez.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 2 de los de Vigo , conoció el juicio de menor cuantía 208/98, seguido a instancia de la DIRECCION000 de Bayona, contra la entidad mercantil Ravima Bayona, S.L., sobre propiedad horizontal y negatoria de servidumbre.

Por la representación procesal de la DIRECCION000 de Bayona, se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...se dicte en su día Sentencia, por la que estimando la demanda se declare: 1.- Que se ha producido una modificación de la estructura del DIRECCION000 de Bayona, concretamente de la fachada posterior del mismo, al comunicar a través de la pared posterior del local nº 9 bis con otro local sito en edificio ajeno.- 2.- Que no existe patio de luces de 32 m2 cuyo uso esté adjudicado con exclusividad al Local Comercial nº 9 bis, siendo nula la escritura de compraventa de fecha 12 de diciembre de 1980, otorgada ente el Notario de Vigo Don Joaquín Serrano Valverde, número de Protocolo 2.512, en cuanto a la existencia de dicho patio atribución de uso, declarando dicho terreno en toda su extensión elemento común del DIRECCION000 .- 3.- Que os demandados no pueden comunicar ni tener comunicado el local de su propiedad sito en el DIRECCION000 de Bayona nº 9 bis, con ninguna finca o local ajeno a dicho edificio, ni tampoco pueden constituir ni tienen derecho a disfrutar de servidumbre de paso alguna a través de los terrenos comunes del DIRECCION000 de Bayona.- 4.- Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a los demandados a estar y pasar por las mismas y a que realicen por su cuenta todas las obras necesarias para reponer la fachada posterior del edificio a su estado primitivo y concretamente a que no exista ningún tipo de comunicación entre el local de su propiedad y los inmuebles colindantes, ni ningún tipo de servidumbre de paso a través de los terrenos comunes, condenando a la demandada igualmente a que destruya todas las obras que se hubiesen realizado con ese fin, y en concreto la estructura que soporta la escalera y la propia escalera que comunica el Local de su Propiedad del edificio Panorama con los locales de su propiedad sitios en el edificio posterior.- 5.- Que se declare la nulidad de



pleno derecho de cualquier otro contrato privado o escritura pública de compraventa que pueda aparecer en la tramitación de estos Autos, en cuanto establezcan un uso exclusivo de un terreno común de 36 m2 de la Comunidad de Propietarios para el Local comercial nº 9 bis de esta comunidad o acceso o servidumbre a través del mismo a local de edificios colindantes.- 6.- Que se condene a la demandada a rectificar la escritura pública de Compraventa de fecha 31 de enero de 1983, otorgada ante el Notario de Vigo Don Joaquín Serrano Valverde número de Protocolo 275 en cuanto al señalamiento como Linde Este del Local número Tres que compra, "en planta inferior con vestíbulo de entrada desde la Avenida de Monterreal y con el elemento número cuatro", debiendo sustituirse por el señalamiento por el Linde Este con terrenos del DIRECCION000 y con el elemento número cuatro y proceda a la rectificación de dicho linde en el correspondiente asiento del Registro de la Propiedad.- Todo ello con expresa condena en costas a la demandada si se opusiese a esta demanda por su temeridad."

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada "RAVIMA BAYONA, S.L.", se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...se dicte sentencia por la que, desestimando íntegramente la demanda se absuelva a mi mandante, y todo ello con imposición en costas a la parte actora."

Con fecha 15 de junio de 1998, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que debo desestimar y desestimo la demanda interpuesta por la DIRECCION000 de Bayona, representada por el Procurador doña Angeles Cabrerizo Marino, contra la Entidad "Ravima Bayona, S.L representado por el Procurador don Manuel Castells López. Y ello, con imposición de las costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Pontevedra, dictó sentencia en fecha 7 de mayo de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Doña Angeles Cabrerizo Marino, en nombre y representación de la DIRECCION000 DE BAYONA, procede revocar y revocamos la sentencia recurrida, aceptando sustancialmente los pedimentos deducidos en la demanda y, en su consecuencia, declarando: 1.- Que se ha producido una modificación de la estructura del edificio Panorama II de Bayona, concretamente de la fachada posterior del mismo, al comunicar a través de la pared posterior el local nº 9 bis con otro local sito en edificio ajeno.- 2.- Que no existe patio de luces de 32 metros cuadrados cuyo uso esté adjudicado en exclusividad al Local Comercial nº 9 bis, siendo nula la escritura de compraventa de fecha 12 de Diciembre de 1.980, otorgada ante el Notario de Vigo Don Joaquín Serrano Valverde, número de Protocolo 2.512, en cuanto a la existencia de dicho patio y atribución de uso, declarando dicho terreno en toda su extensión elemento común del DIRECCION000.- 3.- Que los demandados no pueden comunicar ni tener comunicado el local de su propiedad sito en el DIRECCION000 de Bayona nº 9 bis, con ninguna finca o local ajeno a dicho edificio, ni tampoco pueden constituir ni tienen derecho a disfrutar de servidumbre de paso alguna a través de los terrenos comunes del DIRECCION000 de Bayona.- 4.- Que como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condena a los demandados a estar y pasar por las mismas y a realizar por su cuenta todas las obras necesarias para reponer la fachada posterior del edificio a su estado primitivo y concretamente a que no exista ningún tipo de comunicación entre el local de su propiedad y los inmuebles colindantes, ni ningún tipo de servidumbre de paso a través de los terrenos comunes, condenando a la demandada igualmente a que destruya todas las obras que se hubiesen realizado con ese fin, y en concreto la estructura que soporta la escalera y la propia escalera que comunica el Local de su Propiedad del edificio Panorama con los locales de su propiedad sitios en el edificio posterior. 5.- Que se condena a la demandada a rectificar la escritura pública de Compraventa de fecha 31 de Enero de 1983, otorgada ante el Notario de Vigo Don Joaquín Serrano Valverde número de Protocolo 275 en cuanto al señalamiento como Linde Este del Local número Tres que compra, "en planta inferior con vestíbulo de entrada desde la Avenida de Monterreal y con el elemento número cuatro", debiendo sustituirse por el señalamiento por el Linde Este con terrenos del DIRECCION000 y con el elemento número cuatro y proceda a la rectificación de dicho linde en el correspondiente asiento del Registro de la Propiedad.- Ello, desestimando la general declaración de nulidad' de contratos privados y escrituras públicas, contenida en punto 5 del suplico de la demanda.- Imponiéndose a la parte demandada-apelada las costas de primera instancia, y sin efectuarse pronunciamiento en cuanto a las de esta alzada."

TERCERO.- Por el Procurador Sr. Vázquez Guillén, en nombre y representación de la entidad mercantil Ravima Bayona, S.L., se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos:

Primero: "Por infracción de Ley al amparo del art. 1692-4 de la L.E.C. por vulneración del art. 24 de la Constitución, infracción legal recogida en Sentencias de este Tribunal que se citan".



Segundo: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C . se denuncia violación por no aplicación de los artículos 609 del Código Civil , art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y art. 348, párrafo 2º del Código Civil , así como la jurisprudencia de este Tribunal que se citan".

Tercero: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C ., se denuncia infracción por no aplicación del art. 1964 del Código Civil ".

Cuarto: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C . se denuncia infracción por no aplicación del art. 7 del Código Civil ".

Quinto: "Al amparo del art. 1692-4º de la L.E.C . se denuncia infracción por no aplicación del art. 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ".

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 13 de julio de 2001 , se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal del recurrido, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día 18 de enero del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como prolegómeno indispensable para una menor resolución del actual recurso de casación y, por ende, de la presente contienda judicial es preciso traer a colación el "factum" de la sentencia recurrida el cual se ha obtenido a través de una acción hermenéutica lógica y racional por lo que debe mantenerse, aquí y ahora, con todas sus consecuencias.

Dicha relación fáctica es la siguiente: durante los últimos meses del año 1982 y primeras semanas del 83, fueron realizadas obras de modificación de estructura del edificio destinado a viviendas "Panorama Dos de Bayona", consistentes en derribo con apertura de la fachada posterior del local número 9, y construcción de escaleras de hormigón en terreno aldaño sobrante o patio de la Comunidad; que comunicaron dicho edificio con la también trasera del edificio posterior denominado EDIFICIO000 , dando acceso a local comercial amplio, más tarde destinado a Discoteca. Esta mutación estructural que, producida contra la expresa voluntad de la Comunidad del edificio "Panorama Dos", comportó también variación del destino y naturaleza del mentado local posterior. Ahora bien, también se ha acreditado que la entidad mercantil "Monteboy, S.A.", protagonista inicial de las obras explicadas, transmitió los inmuebles reseñados -inmediatamente después de la terminación de los trabajos- a la entidad mercantil "Ravima Bayona S.A.", parte demandada y ahora recurrente en casación, la cual, pese a ser consciente de la oposición vecinal, no dudó en comprar configurando en una unidad las tres propiedades mencionadas, estableciendo un negocio de discoteca.

SEGUNDO.- El primer motivo del actual recurso de casación lo residencia la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según opinión de dicha parte, se ha vulnerado el artículo 24 de la Constitución Española al no recoger la exigencia del litisconsorcio pasivo necesario, ya que no han sido llamados a juicio a la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 " cuya parte trasera del edificio que ocupa ha sido comunicado con las obras en cuestión ni a los demás propietarios de dicho edificio.

Este motivo debe ser desestimado.

El litisconsorcio pasivo necesario indica la exigencia de traer al proceso a todos los interesados en la relación jurídica litigiosa, con el fin de evitar, por un lado que puedan resultar afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos y vencidos en el juicio y de impedir, por otro, la posibilidad de sentencias contradictorias.

Pero también es cierto que únicamente ha de entrar en juego con respecto al mencionado litisconsorcio aquellas personas que verdaderamente hubieran tenido intervención en la relación jurídica objeto del litigio.

Pues bien, en el presente caso, tanto la Comunidad de Propietarios del EDIFICIO000 " y por ende sus componentes, por el simple dato de que las obras efectuadas en el edificio de la Comunidad actora, comuniquen en su edificio, no significa que la resolución que recaiga en este proceso les pueda afectar negativamente, y ello por dos razones: una, porque los dueños de las plazas de garaje y locales del EDIFICIO000 ", únicos titulares que pudieron afectarles la referida conexión, no tienen necesariamente que acceder a través del pasadizo en cuestión, ya que hay otras salidas prestadas para este fin y, otra, más esencial, por que el único local y superficie afectada por la obra es propiedad de la parte ahora recurrente.



En conclusión, que salvo las partes intervinientes en este proceso, no hay otras personas dentro de la relación jurídica planteada y también hay que decir que cualquiera que sea el resultado, el mismo solo afectará a las partes ahora recurrente y recurrida en casación, y a la antes demandada y actora.

TERCERO.- El segundo motivo lo basa la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que en la sentencia recurrida, según afirma dicha parte, se han infringido los artículos 609 y 348-2 del Código Civil, así como el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Este motivo, asimismo, debe ser desestimado.

El "quid" del actual motivo es afirmar que la "Comunidad Panorama II" no es propietaria más que del terreno en que se levanta su edificio, pero no del terreno por donde discurre el paraje o pasadizo que contiene las escaleras que constituyen la entrada al edificio donde se ubica la discoteca referida.

Es esta una afirmación voluntarista de la parte recurrente, ya que no ha demostrado en momento alguno, la existencia de un título dominical a su favor sobre el referido terreno, como le correspondía a tenor de lo dispuesto en el artículo 348-2 del Código Civil.

CUARTO.- El tercer motivo tiene la misma base que los anteriores, pero aquí la parte recurrente afirma que en la sentencia recurrida se ha infringido el artículo 1964 del Código Civil.

Este motivo debe sufrir la misma suerte desestimatoria que sus predecesores.

Ante todo, hay que afirmar que la acción ejercitada en el actual proceso es en principio una acción personal por lo que la prescripción de la misma a tenor de lo dispuesto en el artículo 1964 del Código Civil, estará determinada por el parámetro de los 15 años, pues dicha acción no tiene señalado un término especial de prescripción.

Y así es ya que en el presente caso las obras en cuestión se realizaron entre los últimos meses de 1982 y primeras semanas de 1983, y la demanda cuya pretensión engloba la presente acción personal se presentó el 31 de octubre de 1998; lo que hace que en principio -se dice en principio- deba estimarse como prescrita la acción ejercitada.

Pero, ahora bien, en el presente caso debe entrar en juego la interrupción de la prescripción proclamada en el artículo 1973 del Código Civil.

En efecto, en el presente caso ha habido una interrupción del plazo prescriptivo, ya que hubo una de tipo judicial acaecida por la presentación y admisión a trámite de una demanda de juicio ordinario de mayor cuantía turnada el 28 de mayo de 1984, así como la interposición de una demanda de conciliación que derivó en una comparecencia de 21 de febrero de 1997.

Todo ello, y partiendo de la base que para que opere la interrupción de la prescripción es preciso que la voluntad se exteriorice a través de un medio hábil y de forma adecuada.

Y así ha acaecido en el presente caso, desde el instante mismo que ha habido una presentación de demanda y una admisión de la misma. A lo cual hay que añadir la existencia de un acto de conciliación, que es uno de los casos más típicos de interrupción de la prescripción criterio según lo dispuesto en el artículo 479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Pero como colofón y como confirmación de que ha existido una interrupción y por lo tanto una enervación de la acción de prescripción esgrimida, es la doctrina jurisprudencial constante e invariable que determina que la apreciación de la prueba suministrada por los litigantes, respecto a la interrupción o no del plazo prescriptivo, es de la exclusiva soberanía del Tribunal de Instancia -por todas las sentencias de 24 de marzo de 1993 y 15 de marzo de 1994 entre otras muchas-. Y ya se sabe lo que opina la sentencia recurrida sobre el tema.

QUINTO.- El cuarto motivo también lo basa la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que en la sentencia recurrida, según opinión de dicha parte, no se ha aplicado el artículo 7 del Código Civil, en cuanto a que en la actuación de la parte actora ha habido abuso del derecho.

Este motivo como sus predecesores debe ser desestimado.

Así es, porque esta Sala tiene dicho que no existe abuso de derecho cuando sin traspasar los límites de la equidad y la buena fe se pone en marcha el mecanismo judicial con sus consecuencias para hacer valer una atribución que el autor estima corresponderle, salvo que se estime que no existe una "justa causa litigatoris" - sentencia de 30 de junio de 1998 -.

Y en el presente caso, como muy bien se dice en la sentencia recurrida, se presenta una simple lógica, razonable y proporcionada reacción de una Comunidad de vecinos que, viendo ocupada indebidamente su propiedad



comunal y desnaturalizada parte de la edificación, se limita a perseguir la declaración judicial del atropello, con la consiguiente reposición del inmueble y situación registral al estado originario.

Todo lo cual lleva a un ejercicio legítimo de la acción con exclusión absoluta de abuso de derecho o mala fe.

SEXTO.- El quinto y último motivo también lo justifica la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que en la sentencia recurrida, según dicha parte se ha infringido por no aplicación el artículo 523 de dicha ley procesal, y ello por haber impuesto las costas íntegras de la primera instancia a la parte demandada.

Este motivo debe ser desestimado.

En efecto, el artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece la teoría del vencimiento para la imposición de costas procesales. Y en el presente caso es absolutamente cierto que en la sentencia recurrida se ha acogido total y absolutamente los pedimentos del suplico de la demanda.

Por ello, no debe entrar en juego la cuestión de la temeridad, ya que, en todo caso, sería para imponer las costas en caso de la no absoluta atención a lo solicitado por la parte.

SEPTIMO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 1715-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; por lo que las mismas en el presente caso se impondrán a la parte recurrente.

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

## FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad mercantil "Ravima Bayona, S.L." frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, de 7 de mayo de 1999.

2º.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.