



Roj: **STS 5464/2005 - ECLI:ES:TS:2005:5464**

Id Cendoj: **28079110012005100653**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/09/2005**

Nº de Recurso: **933/1999**

Nº de Resolución: **694/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **CLEMENTE AUGER LIÑAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de dos mil cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, Sección Primera, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía número 317/1996, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife (Lanzarote), sobre reclamación de cantidad, el cual fue interpuesto por UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE (U.C.C.T), representado por el Procurador de los Tribunales Don José Carlos Caballero Ballesteros, en el que es recurrido POSTAL GESTIÓN DE ACTIVOS S.L, hoy GESINAR S.L., representado por el Procurador Don Federico José Olivares de Santiago.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE (U.C.C.T), contra la sociedad POSTAL DE GESTIÓN DE ACTIVOS S.L, sobre reclamación de cantidad.

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: "...se dicte sentencia por la que se declare que la demandada viene obligada a pagar a mi mandante la cantidad de 9.075.899 pesetas, intereses al 1,5% desde la fecha de vencimiento de pago de cada recibo trimestral y se le impongan las costas del juicio por ser preceptivas".

Admitida a trámite la demanda, la sociedad demandada contestó alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó oportunos y terminó suplicando al Juzgado: "...dicte sentencia desestimando la demanda y absolviendo de la misma a mi representada con expresa imposición de costas a la parte actora".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 28 de Julio de 1997, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Estimando la demanda presentada por la señora Procuradora de los Tribunales Doña Carmen María Hernández Manchado en nombre y representación de UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE, en anagrama UCCT contra la SOCIEDAD POSTAL DE GESTION DE ACTIVOS S.L, representada por la Procuradora Doña Encarnación Pinto Luque, debo condenar y condeno a la expresada demandada a pagar a la actora la suma de nueve millones setenta y cinco mil ochocientos noventa y nueve pesetas, con los intereses legales de la meritada cantidad al uno y medio por ciento desde la fecha de vencimiento de pago de cada recibo trimestral, que se calcularan en ejecución de esta resolución una vez firme, con expresa imposición de las costas a la demandada en esta instancia, por ser preceptivas".

SEGUNDO. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciado éste, la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección Primera, dictó sentencia con fecha 31 de Diciembre de 1998, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLAMOS: Estimamos en parte el recurso de



apelación interpuesto por la representación procesal de POSTAL GESTIÓN DE ACTIVOS S.L contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife de 28 de Julio de 1997 , que revocamos en parte.

Condenamos a dicha demandada a pagar a la actora UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE las cuotas correspondientes a los años 1994 y 1995, a determinar en ejecución de sentencia, conforme a los documentos y alegaciones hechas por las partes, con el interés del 1,5% desde el vencimiento de los recibos trimestrales, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas en ambas instancias".

TERCERO. El Procurador Don José Carlos Caballero Ballesteros, en representación de UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE, (U.C.C.T), formalizó recurso de casación que funda en un solo motivo.

Motivo único: Infracción de las normas del ordenamiento jurídico y la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate.

CUARTO. Admitido el recurso de casación formulado y evacuando el traslado conferido, el Procurador Don Federico José Olivares de Santiago, en representación de POSTAL GESTIÓN DE ACTIVOS S.L, hoy GESINAR S.L, presentó escrito de impugnación al recurso mencionado y terminaba suplicando a esta Sala: "...dictándose en su día sentencia confirmando en todos sus términos la resolución recurrida con expresa condena en costas a la recurrente".

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. CLEMENTE AUGER LIÑÁN

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE (U.C.C.T.) interpone demanda de juicio declarativo de menor cuantía, contra la sociedad POSTAL DE GESTIÓN DE ACTIVOS S.L, por la que interesa se dicte sentencia por la que se declare que la demandada viene obligada a pagar a la demandante la cantidad de 9.075.899 pesetas, intereses al 1,5% desde la fecha de vencimiento de pago de cada recibo trimestral y pago de costas.

La sociedad demandada, una vez emplazada, se personó en el procedimiento y formuló contestación a la demanda, por la que suplicaba se estimara la excepción de litis consorcio pasivo necesario, y, en todo caso, se desestimara la demanda con su absolución.

En sentencia dictada en primera instancia se estimaron íntegramente las pretensiones deducidas en la demanda.

La sociedad demandada interpuso contra esta sentencia recurso de apelación y por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria se estimó en parte el recurso, condenando a la demandada a pagar a la demandante las cuotas correspondientes a los años 1994 y 1995, a determinar en ejecución de sentencia, conforme a los documentos y alegaciones hechas por las partes, con el interés del 1,5% desde el vencimiento de los recibos trimestrales, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales causadas en ambas instancias.

Por UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE (U.C.C.T), se ha formulado contra esta sentencia recurso de casación, al que se ha opuesto la demandada.

La acción ejercitada tiene por objeto el que se declare que la demandada viene obligada a pagar a la actora la cantidad arriba referida, porque siendo propietaria de los apartamentos y locales que conforman el complejo "El Trebol", sito en la parcela 235 de Costa Teguiase, al haberlos adquirido por aportación, adeudándose las cuotas correspondientes a los años 1991 a 1995. La demandada se opuso, en lo que ahora unicamente interesa a efectos de este recurso, en el que se aquieta a la condena al pago de las cuotas de los años 1994 y 1995, alegando que los inmuebles fueron adquiridos por ella sin ningún tipo de afección real.

SEGUNDO. El único motivo se formula por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y la jurisprudencia que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate; y a tal efecto en el cuerpo del mismo cita como infringido el artículo 22 de la Ley del Suelo ("la enajenación de fincas no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por la legislación urbanística aplicable o impuestos, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos. El adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en los derechos y deberes vinculados al proceso de urbanización y edificación, así como a los compromisos que, como consecuencia de dicho proceso, hubiera contraído con la administración urbanística actuante").

La demandante es una entidad urbanística de conservación regulada en el Reglamento de Gestión Urbanística; y en virtud de la Ley, del Plan Parcial y de los Estatutos de la entidad, todos los propietarios de parcelas de



la urbanización Costa Tegui se tienen la obligación de formar parte de la entidad y de pagar las cuotas de participación en los gastos de la misma. La parcela 235, adquirida por la demandada, tiene una deuda con la demandante en conceptos de cuotas de participación en los gastos de la entidad correspondiente a los años de 1991 a 1995. En la sentencia recurrida se obliga a pagar a la demandada las cuotas correspondientes a los años posteriores a la adquisición y sin otra explicación se le absuelve del pago de las anteriores contraídas por los transmitentes.

El Tribunal Supremo mantiene la doctrina tradicional, de tal modo que sólo cabe fundamentar el motivo (Sentencias de 21 de Enero y 30 de Septiembre de 1921 y 23 de Noviembre de 1994) en la infracción de las normas de Derecho Privado (civiles o mercantiles, la expresión civiles se utiliza como omnicomprendiva de ambas, como es normal en nuestro Derecho) con categoría de Ley, o asimiladas a las Leyes. La posibilidad de invocar otras disposiciones de rango inferior a Ley, o de naturaleza no civil, queda reducida a los casos en que tales normas tengan una civil como cobertura, o sean complementarias, o estén íntimamente relacionadas.

Y en relación a como se ha redactado este motivo, procede subrayar que el defecto de técnica sólo debe ser relevante cuando no permita resolver el recurso, (advertir lo que se pretende,) o, cuando para esto sea preciso una especial actividad discursiva por parte del Tribunal, o se cree el riesgo de indefensión para otra parte. Más allá de lo dicho se puede incurrir en un reprochable formulismo. Es necesario expresar el precepto infringido, y hacerlo en el encabezamiento, sin perjuicio de añadir otros en el cuerpo. Ello no obstante el Tribunal Supremo examinó en diferentes ocasiones recursos en los que el precepto denunciado como violado se citaba únicamente en el cuerpo.

Para la resolución del presente recurso no existe obstáculo lógico alguno para la comprensión de su pretensión (el abono de las cuotas a la demandante debidas y anteriores a la adquisición de la parcela por la demandada) y la invocación del precepto complementa la obligación de pago que se impone en el artículo XXXVI de los Estatutos de la UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE, que establece lo siguiente: "el nuevo adquirente entra a formar parte de esta entidad con los derechos y obligaciones establecidas para cada asociado, respondiendo de las cuotas y pagos pendientes de cobro".

De lo expuesto procede razonablemente la estimación del motivo constitutivo del recurso, pues la demandada voluntariamente, al adquirir la finca, ha entrado a formar parte de una asociación de conservación, cuyos estatutos ha de conocer; sin que sus obligaciones societarias tengan relación con la afección real protegida por la publicidad registral y sin que se trate de una propiedad en régimen de propiedad horizontal.

Por lo expuesto, el motivo tiene que ser estimado, con asunción de la instancia por la Sala para la confirmación íntegra de la sentencia dictada en primera instancia.

TERCERO. Conforme a lo previsto en los artículos 710 y 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , no procede la imposición del pago de costas causadas en el recurso de apelación ni este recurso de casación.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación formulado por el Procurador Don José Carlos Caballero Ballesteros, en nombre y representación de UNIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE COSTA TEGUISE, contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 31 de Diciembre de 1998 , y en su virtud:

1º. Se casa la referida sentencia.

2º. Se confirma íntegramente la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Arrecife, de fecha 28 de Julio de 1997 .

3º. No se hace declaración expresa sobre pago de costas causadas ni el recurso de apelación ni en este recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

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. Jesús Corbal Fernández. Clemente Auger Liñán. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Clemente Auger Liñán, 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.