



Roj: **STS 2161/2013 - ECLI:ES:TS:2013:2161**

Id Cendoj: **28079110012013100231**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/04/2013**

Nº de Recurso: **1569/2010**

Nº de Resolución: **300/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Guipúzcoa, Sección 2ª, 26-05-2010,
STS 2161/2013**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Abril de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, como consecuencia de autos de juicio ordinario 188/2009, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Irún, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Hondarribia, el procurador don Jose Manuel Dorremocha Aramburu. Habiendo comparecido en calidad de recurrida la procuradora doña Maria Eva de Guinea Ruenes, en nombre y representación de don Geronimo .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Beatriz Lizauz Suquia, en nombre y representación de don Geronimo , interpuso demanda de juicio ordinario, contra la Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 de Hondarribia y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare la nulidad del acuerdo de no abono la factura de reparación del balcón aportada a los autos a mi mandante Sr. Geronimo adoptado en la Junta General ordinaria anteriormente mencionada por tratarse de un acuerdo contrario a la Ley y que lesiona los derechos del demandante, revocando y dejando sin efecto dicho acuerdo adoptado en la Junta General de Propietarios del día 12 de febrero de 2009 y, en su lugar, se obligue a la citada Comunidad a abonar el importe de dicha factura según consta en las demanda, con los correspondientes intereses legales y con expresa condena en costas, absolviendo expresamente de las misma a su mandante en la parte proporcional de su cuota de participación en la Comunidad .

2.- El procurador don Eugenio Areitio Zatarain, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de CALLE000 núm NUM000 , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se absuelva a la demandada de los pedimentos de la misma, con imposición de costas al demandante.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Irún, dictó sentencia con fecha 26 de octubre de 2009 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. Lizaur Suquia en nombre y representación de don Geronimo contra Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000*



de Hondarribia y debo declarar y declaro no hacer lugar a declarar la nulidad solicitada del acuerdo adoptado en la Junta de 12 de febrero de 2009.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Geronimo , la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Donostia-San Sebastian, dictó sentencia con fecha 26 de mayo de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Que estimando el recurso de apelación formulado por don Geronimo frente a la sentencia dictada en fecha 26 de octubre de 2009 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Irún , debemos revocar y revocamos dicha resolución en el sentido de estimar la demanda presentada por la parte recurrente y en consecuencia se declara la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta de Propietarios de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Hondarribia en fecha 12 de febrero de 2009 en lo relativo al no abono de la factura presentada por el Sr. Geronimo , dejando sin efecto el referido acuerdo, condenando a la citada Comunidad de Propietarios a satisfacer el importe de la referida factura, así como los intereses legales desde la fecha de la presentación de la demanda, y las costas de la primera instancia, todo ello sin especial pronunciamiento en cuanto a las costas generadas en esta alzada.*

TERCERO .- Contra la expresada sentencia interpuso **recurso de infracción procesal** la representación procesal Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Hondarribia con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:PRIMERO**.- Error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba referente a la consideración de tercero registral de buena fe del demandante don Geronimo . **SEGUNDO**.- Error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba y falta de motivación y congruencia en cuanto a la apreciación y valoración de la prueba practicada, referido al libro de actas de la comunidad de propietarios, cuya autenticidad y contenido no ha sido cuestionado ni impugnado, además de la efectividad y fuerza vinculante de los acuerdos que en el mismo constan y que no han sido impugnados judicialmente. **TERCERO**.- Error de hecho y de derecho en a valoración de la prueba, y falta de motivación y congruencia en cuanto a la apreciación y valoración de la prueba practicada, relativa al previo conocimiento por parte del demandante de los acuerdos adoptados en las juntas generales de propietarios celebradas los días 16 de abril de 1988 y 15 de febrero de 1996. **CUARTA**.- Error de hecho y de derecho en la valoración de la prueba y falta de motivación y congruencia en cuanto a la apreciación y valoración de la prueba practicada, relativa al libro de actas de la demandada, en cuanto a que el demandante no carecía de autorización de la junta de propietarios para acometer las obras en su balcón presuponiendo que existía consentimiento por parte de la comunidad de propietarios demandada para realizar dichas obras.

Igualmente se interpuso **recurso de casación** con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:PRIMERO**.- Infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal y la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo que los interpreta por considerar al propietario que tiene cumplido conocimiento de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios celebradas con anterioridad a devenir propietario como tercero registral de buena fé, sin que el mero hecho de no haberlos impugnado altere dicho carácter. **SEGUNDO**.- Infracción de los artículos 17 y 18 de la Ley de propiedad horizontal , por omitir la sentencia recurrida fuerza ejecutiva y vinculante a acuerdos de juntas de propietarios nunca impugnados.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de mayo de 2011 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Maria Eva Guinea y Ruenes, en nombre y representación de don Geronimo , presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 16 de abril del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Geronimo formuló una demanda contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Hondarribia, de la que forma parte, para obtener la nulidad del acuerdo de no abonar la factura de reparación del balcón comunitario y se haga efectivo su importe de 1.154 euros, por el abonado, que se le niega porque existían unos acuerdos previos de 16 de abril de 1988 y 15 de febrero de 1996 en los que se individualiza el gasto de reparación de los balcones, y se indicaba que "cada propietario efectuará por su cuenta la reparación de su balcón. Cuando se pinte la fachada, la pintura de los balcones correrá por cuenta de la comunidad", siendo así que uno y otro son anteriores a que comprara su vivienda y que el acuerdo no aparece inscrito en el Registro de la Propiedad.

La comunidad demandada se opuso porque el Sr. Geronimo en ningún momento solicitó autorización para actuar sobre elementos comunes; porque la propuesta de pago se formuló en el capítulo de ruegos y preguntas



y porque existen acuerdos anteriores en los que se individualiza el gasto de reparación de los balcones, que se pone a cargo de cada propietario, siendo perfectamente conocidos por el actor, sin que jamás los haya combatido.

La sentencia del Juzgado desestimó la demanda. Califica de "aventurada" la afirmación de que el acuerdo no se había inscrito en el Registro de la Propiedad, y que no los conocía el demandante cuando adquiere la vivienda en el año 2000, siendo así que como Presidente que fue de la comunidad, y que como administrador de finca fue depositario de los libros de actas durante los años 2002 y 2003, por lo que *"los libros de actas han estado en su poder"* y *"conocía las actas y su contenido"* sin que al día de hoy haya impugnado acuerdo alguno pues nunca llevó a la Junta su modificación, ni puso en duda su eficacia. Añade, además, que actuó sobre un elemento común sin contar con la autorización de la Junta.

Dicha sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial. La sentencia reconoce lo siguiente: la existencia de los acuerdos de 1988 y 1996, y la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad; que el Sr. Geronimo y su esposa adquirieron la vivienda el 28 de mayo de 1998 y que fue Presidente de la Comunidad, durante los años 2002 y 2003, periodos en los que fue depositario de los libros y actas de la comunidad. Dice también que la sentencia del Juzgado "confunde el hecho del conocimiento por el actor del contenido de las actas en las cuales se reflejaban los acuerdos de exoneración, con el hecho de negarle la condición de tercero de buena fe, ya que la circunstancia de no haber sido propietario en los momentos en que se acordaron los acuerdos referidos y no estar estos inscritos en el Registro de la Propiedad, implica necesariamente que el Sr. Geronimo pueda ser reputado tercero de buena fe a efectos registrales, sin que el mero hecho de no haber impugnado los referidos acuerdos altere en modo alguno dicho carácter."

La Comunidad de Propietarios formula un doble recurso: extraordinario por infracción procesal y de casación.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

SEGUNDO.- Se formulan cuatro motivos de los cuales únicamente va a estimarse el segundo. El primero se refiere a la condición de tercero de buena fe del demandante, lo que constituye una cuestión sustantiva cuyo planteamiento corresponde al recurso de casación, como así se hace, mientras que el tercero se refiere al previo conocimiento de los acuerdos adoptados en las Juntas Generales de Propietarios de 16 de abril de 1988 y 15 de febrero de 1996, que la sentencia no niega (*"confunde el hecho del conocimiento por el actor del contenido de las actas en las cuales se reflejaban los acuerdos de exoneración, con el hecho de negarle la condición de tercero de buena fe..."*), por lo que la valoración jurídica de ese hecho corresponde también al recurso de casación. El cuarto, sobre el consentimiento por parte de la comunidad de propietarios para realizar las obras, por cuanto no determina ninguna consecuencia jurídica, ya que nada se solicita al respecto, como es la restitución del balcón a su estado primitivo, ni, en su caso, la valoración de la prueba que realiza la sentencia no es tachada en el motivo de absurda, irracional o ilógica.

Se admite el segundo, en cuanto sirve para integrar los hechos de la sentencia sobre el conocimiento de los acuerdos por parte del comunero que demanda, que no ha sido tenido en cuenta con menoscabo del derecho de tutela efectiva. La oposición a la demanda está integrada por los hechos que sustancialmente la sustentan y por aquellos que están estrechamente relacionados con ellos. En el caso examinado la oposición a la pretensión del actor venía sustentada en el conocimiento de los acuerdos de la Comunidad, y, en particular, en el conocimiento del acuerdo adoptado en Junta de vecinos con asistencia de la esposa del demandante recogido en el acta del día 15 de mayo de 2008. Se refiere a la falta de valoración de este documento que no ha sido cuestionado e impugnado, en el que se conviene el pago de unas facturas y se dice, literalmente, lo siguiente: "Aclarado que las facturas de los Sres. Melisa y Geronimo no corresponde a arreglos en sus balcones (acuerdos de 16-4-1988 y 15-2-1996, "cada propietario efectuará por sus cuentas las reparaciones de sus balcones"), sino a reparaciones en el alero, se acuerda el pago".

Dado que el ahora recurrente, que actuaba en la segunda instancia en la condición de apelado, únicamente tenía legitimación para recurrir contra la sentencia en el caso de que esta le hubiera sido desfavorable, no podía exigírsele que recurriera la ausencia de uno de los argumentos de aquella que, en relación con los demás contenidos en la misma, conducían a una solución que le era favorable. No puede aceptarse, en consecuencia, que la sentencia de apelación, so pena de incurrir en incongruencia, no pudiera pronunciarse sobre los argumentos que veían expuestos en la contestación a la demanda y se habían reiterado con motivo de la oposición al recurso de apelación.

RECURSO DE CASACION .

TERCERO.- Se formulan dos motivos. El primero acusa la infracción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, junto con la jurisprudencia que cita de esta Sala, por considerar que el propietario demandante tenía cumplido conocimiento de los acuerdos adoptados en juntas de propietarios



celebradas con anterioridad a devenir propietario como tercero registral de buena fe, sin que el mero hecho de no haberlos impugnado altere dicho carácter.

Se estima.

Dice el artículo 5, en su párrafo tercero, de la Ley de Propiedad Horizontal, que "El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad".

Sin duda, para que estas reglas de constitución y ejercicio del derecho obliguen a terceros, como ocurre en este caso respecto de una asignación de gastos de reparación de un elemento común distinta de la contenida en el título constitutivo, es preciso que conste inscrito en el Registro de la propiedad de tal forma que no estando no podrá obligar a los nuevos propietarios que adquieren la vivienda en la convicción de que lo único que les vincula es aquello que aparece publicado.

Ahora bien, interpretar esta regla con absoluta rigidez, especialmente en temas menores, como el que aquí se ventila, supone desconocer otros principios fundamentales, como el de la buena fe, de lógica y de sentido de las cosas, que no reconoce la sentencia. Es cierto, a la vista de dicho precepto, en relación con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que las modificaciones que se introduzcan en el Título con posterioridad, también deberán tener reflejo en el Registro de la Propiedad, y que la falta de inscripción determinará la inoponibilidad del acuerdo a todos aquéllos que en la fecha en que se acordó la modificación estatutaria no eran propietarios de pisos o locales en el edificio de que se trate, pero solo a los terceros de buena fe, lo que no ocurre en este caso en quien, como el actor, tiene conocimiento de los acuerdos de modificación, como declara probado la sentencia, y no los impugna por causas vinculadas al proceso de adopción, pues desde entonces adquiere legitimación para hacerlo, como resulta de la jurisprudencia que cita en el motivo.

Y es que no solo tiene conocimiento de las actas por su condición de presidente que fue durante algunos años de la comunidad de propietarios, sino porque antes de proceder a pintar el balcón conocía el acuerdo adoptado en una Junta posterior de mayo de 2008 en la que se le reconoce el pago de una factura por un gasto diferente y se recuerda el contenido de los acuerdos de 1988 y 1996. La postura de quien demanda es inaceptable. En primer lugar, en la forma que lo argumenta. Decir que conoce los acuerdos y que no los impugna "porque nunca le había llegado a afectar" y acomete la ejecución de unas obras en un elemento comunitario, como es el balcón, para cargar después su coste a la comunidad a sabiendas que no puede hacerlo, supone un ejercicio de indudable mala fe. En segundo lugar, se pone al margen de la comunidad para que le paguen unos gastos, que otros condueños hicieron a su costa, siendo así que como comunero tenía también la obligación de abonarlos, conforme a su cuota de participación, si la comunidad hubiera llevado a cabo por su cuenta la reparación.

CUARTO.- El motivo segundo se refiere a la ejecutividad y fuerza vinculante de Juntas de Propietarios nunca impugnados, conforme a la jurisprudencia de esta Sala.

El motivo no es más que corolario lógico del anterior. Una vez que el comunero tiene conocimiento de los acuerdos de modificación no inscritos, adquiere legitimación para impugnarlos. El no hacerlo supone que desde dicho momento son vinculantes y ejecutables. En materia de validez y plena eficacia de los acuerdos adoptados en Junta de Propietarios, dice la sentencia de 18 de julio de 2011 y reproduce la 13 de julio de 2012, lo siguiente: «los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos (las SSTs de fechas 19 de noviembre de 1996, 28 de febrero de 2005, 19 de octubre de 2005, 30 de diciembre de 2005 y 7 de junio de 2006)».

QUINTO.- Lo expuesto implica asumir la instancia y confirmar en su integridad la sentencia de 1ª Instancia, incluido el pronunciamiento sobre costas. Se imponen también a Don Geronimo las costas del recurso de apelación, y no se hace especial declaración de las causadas por los recursos ahora examinados; todo ello en correcta aplicación de lo dispuesto en el 398.1, en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS



Primero.- Estimar los recursos por infracción procesal y de casación formulados por la representación legal de la Comunidad de propietarios demandada, contra la sentencia dictada por la Sección segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, en fecha 27 de mayo de 2010 , que se casa.

Segundo.- Se confirma en su integridad la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número 2 de Irún, de fecha 26 de octubre de 2009 , en juicio ordinario número 188/2009, incluido el pronunciamiento sobre costas.

Tercero.- Se condena al demandante al abono de las costas causadas por el recurso de apelación y no se hace condena en costas en los recursos por infracción procesal y de casación.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marín Castán .Jose Antonio Seijas Quintana.Francisco Javier Arroyo Fiestas. Francisco Javier Orduña Moreno. Roman García Varela. Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y Rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio Seijas Quintana, 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.