

Roj: **STS 3195/2015 - ECLI:ES:TS:2015:3195**Id Cendoj: **28079110012015100406**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **07/07/2015**Nº de Recurso: **1643/2013**Nº de Resolución: **429/2015**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP V 3686/2013,**  
**STS 3195/2015**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a siete de Julio de dos mil quince.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 209/2013 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia , como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 607/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Requena, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por la procuradora doña Vanessa Ramos Ruiz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios PARQUE000 , compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Ángel Rojas Santos en calidad de recurrente y el procurador don Antonio del Palma Villalón, en nombre y representación de don David , en calidad de recurrido; y con la posterior intervención procesal del procurador don Antonio Albaladejo Martínez, en nombre y representación de don Gumersindo , doña Cecilia , doña Jacinta , doña Rosaura y don Nicolas , en la misma posición que las partes recurridas.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** La procuradora doña María Ángeles Pérez Paracuellos, en nombre y representación de don David , interpuso demanda de juicio ordinario, sobre nulidad de acuerdos adoptados en junta de propietarios, contra la Comunidad de Propietarios PARQUE000 y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que «se estime las pretensiones de mi parte en todos sus términos, se DECLARE: LA NULIDAD DE LOS ACUERDOS ADOPTADOS EN LA JUNTA GENERAL DE PROPIETARIOS CELEBRADA EL DÍA 13 DE MAYO DE 2012 POR CUANTO CON LOS MISMOS SE VIENE A MODIFICAR EL TÍTULO CONSTITUTIVO Y LOS ESTATUTOS; SE VULNERA EL DERECHO DE ASOCIACIÓN; SE PRODUCE UN PERJUICIO A COMUNEROS QUE NO TIENEN EL DEBER LEGAL DE SOPORTAR POR CUANTO SE TRATA DE UN GASTO SUSCEPTIBLE DE INDIVIDUALIZACIÓN.

Que se impongan expresamente las costas al demandado, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe con que actúa».

**2.-** La procuradora doña Vanessa Ramos Ruiz, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios PARQUE000 , 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 la demanda presentada de adverso y se absuelva a mi representado de todos los pedimentos de contrario, con imposición al demandante de todas las costas causadas».



3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Requena se dictó sentencia, con fecha 10 de enero de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda presentada por D. David absolviendo a LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE000 de los pedimentos contra ella reclamados en el presente procedimiento. No se imponen las costas a ninguna de las partes.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, con fecha 17 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS:*

1. Estimamos el recurso interpuesto por D. David .

2. *Revocamos la sentencia impugnada y en su lugar:*

A) Estimamos la demanda formulada por D. David contra la Comunidad de Propietarios PARQUE000 .

B) *Declaramos la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta de la Comunidad de Propietarios en fecha 13 de mayo de 2012.*

C) *Imponemos las costas a la demandada.*

3. *No hacemos expresa condena en costas en este recurso.*

4. *Decretamos la devolución del depósito constituido para recurrir.*

**TERCERO** .- 1.- Por la representación procesal de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE000 , se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal se basó en los siguientes motivos:

Primer motivo. Al amparo del artículo 469 de la LEC , vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución , en relación con el art. 469.1.4º LEC por error patente y manifiesto en la apreciación y valoración de la prueba.

Segundo motivo. Al amparo del art. 469 LEC , Infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, art. 469.1.3º LEC .

Tercer motivo. Al amparo del art. 469 LEC , infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia, art. 469.1.2º LEC .

El recurso de casación se basó en:

Motivo primero. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo sobre la adopción de acuerdos conforme al art. 17.1 de la LPH , en relación con el art. 11 y 12 del mismo texto legal tras la reforma operada por la Ley 8/1999. Se esgrime la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y ello en relación con la infracción de los arts. 5 , 12 y 17.1.2 de la LPH , al entender que el art. 17.1 permite por mayoría de 3/5 establecer para "la creación de servicios comunes de interés general", sin concreción alguna sobre cuáles son éstos, por lo que el precepto tiene una aplicación e interpretación amplia. La sentencia de apelación aplica el precepto con carácter restrictivo, por lo que vulnera la doctrina del Tribunal Supremo recogida en las STS Sala 1ª, de 21-10-2008, núm. 927/2008 y de 11-2-2009, núm. 23/2009 .

Motivo segundo. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la adopción de acuerdos conforme al art. 17.1 de la LPH , en relación con el art. 11 y 12 del mismo texto legal tras la reforma operada por la Ley 8/1999, y en relación con las zonas deportivas y parques infantiles.

Motivo tercero. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo el art. 24.4 en relación con el art. 5 de la LPH , tras la reforma operada por la Ley 8/1999.

Motivo cuarto. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo sobre



el art. 3 del CC sobre interpretación de las normas jurídicas, en relación con el art. 17.2 de la LPH , y 24.4 del mismo texto legal en la redacción dada por la Ley 8/1999.

Motivo quinto. Por infracción del art. 7.1 y 2 CC , por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Mantiene que, con aplicación de la doctrina jurisprudencial declaradas en SSTS Sala 1ª, del 3 de octubre de 1998, nº 895/1998 y de 9 de enero de 2012 , EDJ 2012/5033.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 18 de marzo de 2014 se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada, don David , para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido, el procurador don Antonio Palma Villalón, en nombre y representación de don David , presentó escrito de oposición a los mismos, quedando las actuaciones pendientes de señalamiento cuando por turno correspondiera.

3.- Posteriormente, el procurador don Antonio Albaladejo Martínez, en nombre y representación de Gumersindo , Cecilia , Jacinta , Rosaura e Nicolas , se personó en las actuaciones al conocer la existencia de los recursos y tener interés directo y legítimo en los mismos adhiriéndose totalmente a las peticiones de la demandante recurrida, intervención que fue admitida por auto de fecha 28 de enero de 2015 en la misma posición que la parte recurrida teniéndose por efectuadas alegaciones en su defensa.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 30 de junio del 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Consta aceptado que la Comunidad de Propietarios " PARQUE000 " celebró Junta General de Propietarios el 13 de mayo de 2012, en dicha junta se acordó la "adquisición del 50% más una de las participaciones de la sociedad civil particular Club de Campo Aldamar", lo que garantizaba que los copropietarios de la urbanización pudieran utilizar las instalaciones y servicios por el solo hecho de ser comuneros y provisión de fondos con cargo a la reserva para acometer las obras imprescindibles de seguridad y salubridad en el Club para albergar a todos los comuneros en el verano de 2012, en tanto en cuanto se vendía una parcela del Club, con el objeto de reintegrar los importes a la comunidad.

**SEGUNDO** .- Por el Juzgado se desestimó la demanda de impugnación del acuerdo, al entender que el acuerdo de la Comunidad se había aprobado con mayoría de 3/5, al tratarse de servicios incluidos en el art. 17 de la LPH .

Por la Audiencia Provincial se estimó el recurso de apelación, estimando la demanda y anulando el acuerdo comunitario al entender que en el art. 17 de la LPH no tienen cabida las actividades de ocio o esparcimiento.

## RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

**TERCERO** .- *Motivo primero.* Al amparo del artículo 469 de la LEC , vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución , en relación con el art. 469.1.4º LEC por error patente y manifiesto en la apreciación y valoración de la prueba.

*Se desestima el motivo .*

Se alegó que la urbanización había sido objeto de expropiación por las obras del AVE, con lo que con la adquisición de las participaciones se pretendía reponer los servicios, lo que el recurrente considera de interés general.

Basa el error patente:

1. No se iba a construir nada.
2. No se hacía con cargo al fondo de reserva.
3. No se otorgaba un préstamo al Club.
4. Que no había título constitutivo, sino estatutos.
5. Que se trataba de un mero acto de administración.
6. No se alteró la cuota de los comuneros.
7. Que se trata de un complejo inmobiliario.



Del relato numerado se deduce, por esta Sala, con claridad, que la recurrente une indebidamente argumentos procesales con cuestiones sustantivas que no pueden ser objeto del recurso por infracción procesal ( art. 469 LEC ).

Ciñéndonos a las cuestiones eminentemente probatorias en la sentencia recurrida se declaran probadas cuestiones obvias, por deducirse del propio texto del acuerdo, como era la necesidad de afrontar unas fuertes inversiones en el acondicionamiento del club que anticiparía la comunidad con el fondo de "reserva" y que recuperaría tras la venta por el Club de una parcela, por lo que no se aprecia el error patente denunciado ( art. 24 de la Constitución ).

**CUARTO** .- *Motivos segundo. Al amparo del art. 469 LEC , Infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, art. 469.1.3º LEC .*

*Motivo tercero. Al amparo del art. 469 LEC , infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia, art. 469.1.2º LEC .*

*Se desestiman los dos motivos, que se analizan conjuntamente, por su relación .*

Se alega que se ha resuelto el recurso de apelación con base a cuestiones nuevas no debatidas en la instancia y apoyándose en documental que no fue recibida a prueba.

Debe rechazarse tal argumentación, por lo ya expresado en el anterior fundamento de derecho y en base a que se estimó el recurso de apelación, estimando la demanda y anulando el acuerdo comunitario al entender que en el art. 17 de la LPH no tienen cabida las actividades de ocio o esparcimiento.

### **RECURSO DE CASACIÓN**

**QUINTO** .- *Motivo primero. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo sobre la adopción de acuerdos conforme al art. 17.1 de la LPH , en relación con el art. 11 y 12 del mismo texto legal tras la reforma operada por la Ley 8/1999. Se esgrime la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, y ello en relación con la infracción de los arts. 5 , 12 y 17.1.2 de la LPH , al entender que el art. 17.1 permite por mayoría de 3/5 establecer para "la creación de servicios comunes de interés general", sin concreción alguna sobre cuáles son éstos, por lo que el precepto tiene una aplicación e interpretación amplia. La sentencia de apelación aplica el precepto con carácter restrictivo, por lo que vulnera la doctrina del Tribunal Supremo recogida en las STS Sala 1ª, de 21-10-2008, núm. 927/2008 y de 11-2-2009, núm. 23/2009 .*

*Se desestima el motivo .*

Entiende el recurrente que al art. 17.1 (redacción Ley 8/1999 ) debe interpretarse flexiblemente, entendiendo que en lugar de la unanimidad bastaría con una mayoría de 3/5 dado que el acuerdo afronta cuestiones de "interés general" para la comunidad.

Esta Sala debe declarar que no se aprecia la existencia de interés casacional, pues la sentencias invocadas no hacen referencia a un supuesto ni tan siquiera análogo con el presente.

En el presente caso la Comunidad se vería obligada a afrontar gastos con el fondo de reserva y los comuneros a soportar una cuota de mantenimiento del Club, que agravaría su carga económica.

Para los comuneros que votaron a favor, sin duda, la adquisición de las participaciones supone una posibilidad de aumentar el disfrute de las instalaciones del Club, pero ello no puede ser impuesto a quien adquirió su vivienda en el complejo inmobiliario, cuando no estaba prevista la integración en el Club.

Lo que para unos es una oportunidad de revalorización, para otros es un aumento innecesario de los gastos.

El legislador ante la existencia de visiones enfrentadas en las comunidades de propietarios introdujo el art. 17 de la LPH para impedir la petrificación de las mismas, posibilitando la instalación de servicios de interés general como el de ascensor, portería, conserjería, vigilancia y otros.

Sin embargo, en el presente caso, se pretende la integración de la comunidad en un Club social, constituido como finca independiente, para disfrutar de servicios no esenciales ni de interés general, que supondrían un incremento de los gastos de mantenimiento que no tiene obligación de asumir el comunero recurrente.

Por tanto, debemos aceptar la interpretación que ofrece la sentencia recurrida, dado que es acorde con el espíritu de la norma.



**SEXTO** .- *Motivo segundo. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la adopción de acuerdos conforme al art. 17.1 de la LPH, en relación con el art. 11 y 12 del mismo texto legal tras la reforma operada por la Ley 8/1999, y en relación con las zonas deportivas y parques infantiles.*

*Se desestima el motivo .*

Se pretende contradicción con la doctrina de las Audiencias Provinciales.

El recurrente cita sentencias en las que se refiere la construcción de espacios lúdicos dentro de los terrenos de la comunidad, mientras que en el presente caso se trata de la adquisición de una mayoría de participaciones de un Club social de 16.000 metros cuadrados, es decir, se inicia una anexión de fincas registrales diferentes con un incremento notable de gastos de mantenimiento dada la superficie a explotar.

Por lo expuesto, no procede aceptar la pretendida contradicción de doctrina.

**SÉPTIMO** .- *Motivo tercero. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo el art. 24.4 en relación con el art. 5 de la LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/1999.*

*Se desestima el motivo .*

El recurrente alega que las urbanizaciones como complejos inmobiliarios privados se regulan en primer lugar por los estatutos y subsidiariamente por la LPH, de acuerdo con el art. 24.4 y art. 5 de la LPH, tras la reforma operada por la Ley 8/1999, invocando sentencias de esta Sala de 28 de mayo de 2009 y 27 de octubre de 2008 .

Para que el alegato de la recurrente tuviese consecuencias sería preciso que los estatutos ofrecieran a la comunidad la posibilidad de adquirir las mencionadas participaciones, con una mayoría diferente de la expresada en la LPH.

Sin embargo, los arts. 2 y 5 de los estatutos establecen:

*Artículo 2º.- Es objeto de la Comunidad y constituye su competencia legítima la actuación necesaria o conveniente para proporcionar a la propiedad de las parcelas urbanizadas de los comuneros, radicadas en dicha Zona Residencial, el conjunto de bienes, utilidades, comodidades y condiciones de ordenada y pacífica convivencia que en general se estiman como pertinentes en la Urbanización. En particular se especifica que:*

*a) Ejercerá la función rectora de la actuación de sus comuneros en orden a los bienes de uso común como viales, caminos, jardinería, etc., así como su adecuación, conservación y reparación cuando fuese necesario o conveniente.*

*b) Ejercerá la plenitud de atribuciones y facultades en orden a vigilar y exigir la fiel observancia de los Estatutos y Ordenanzas de edificación de la Urbanización y de los propios de la Comunidad, sancionando en su caso las transgresiones; y en general velar por el mantenimiento del tono general, del buen uso, goce y disposición de las parcelas comprendidas en la Urbanización, de conformidad con su régimen jurídico de limitaciones, servidumbres y coligaciones "propter rem" que determinan una interdependencia funcional y económica de relevancia jurídica.*

*c) Ejercerá, finalmente, todas las facultades organizadoras y sancionadoras necesarias o convenientes para la mejor convivencia de los usuarios de las parcelas, reglando las obligaciones de los propietarios en cuanto al pago de gastos, cumplimiento de sus obligaciones, ejercicio de sus derechos y, en general, realización de todo lo que proceda para tales fines.*

*A efectos de lo que procede, los comuneros reconocen y confieren a la Comunidad plenitud de atribuciones y competencias, transmitiéndole, en todo cuanto en derecho sea preciso, las facultades correspondientes con la consiguiente autolimitación de sus propios dominios, y todo ello para su ejercicio judicial y extrajudicial, sin traba, limitación ni restricción de clase alguna y con la plenitud de atribuciones y competencias.*

*La Comunidad no persigue ningún otro ánimo de especial lucro, consistiendo la ganancia para los comuneros en la utilización por los mismos de los bienes comunes, en las condiciones de bondad, seguridad y comodidad que les proporciona la misma Comunidad.*

*Artículo 5º.- Son bienes de uso común, la instalación de alumbrado, con su tendido, postes y farolas y cuantos elementos complementados lleve anejos, salvo los que pertenezcan a la empresa administradora de fluido; las calles, aceras, zonas verdes, parque infantil, así como el arbolado y jardinería instalados en los viales y*





*zonas destinadas para el mejor servicio y comodidad de los comuneros y se afecten a uso común, estando subordinados todos estos bienes a los de las parcelas, como titularidad principal.*

De esta redacción estatutaria, en relación con el art. 18 de los estatutos, no se desprende que la comunidad, por simple mayoría, pudiera acordar la compra de las participaciones al exceder de un acto de mera administración o conservación. Lo pretendido no es la mejora de los terrenos correspondientes a la urbanización sino el incremento de los mismos, vía adquisición de participaciones, lo que, al no estar previsto en los estatutos, se regula por la LPH en su art. 17 por lo que se precisa la unanimidad, no alcanzada.

**OCTAVO** .- *Motivo cuarto. Al amparo del art. 477.1 de la LEC con apoyo en la infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en relación con el art. 477.2.3 de la LEC por presentar la resolución del recurso interés casacional, porque la sentencia recurrida se opone a la doctrina del Tribunal Supremo sobre el art. 3 del CC sobre interpretación de las normas jurídicas, en relación con el art. 17.2 de la LPH, y 24.4 del mismo texto legal en la redacción dada por la Ley 8/1999.*

*Motivo quinto. Por infracción del art. 7.1 y 2 CC, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Mantiene que, con aplicación de la doctrina jurisprudencial declaradas en SSTS Sala 1ª, del 3 de octubre de 1998, nº 895/1998 y de 9 de enero de 2012, EDJ 2012/5033.*

*Se desestiman ambos motivos que se analizan conjuntamente.*

La interpretación de las normas, efectuada por la Audiencia Provincial, se ajusta a la realidad social, dado que no entra dentro de una hermenéutica razonable permitir una extensión inusitada de los servicios comunitarios sin contar con las mayorías necesarias, en este caso la unanimidad. Por otro lado, la actitud del recurrente no es generadora de abuso de derecho ni de mala fe, sino de preservación de sus legítimos intereses, al negarse a sufragar unos gastos de mantenimiento sobre unas fincas que no formaban parte de la comunidad cuando adquirió su inmueble.

**NOVENO** .- Desestimados los recursos se imponen a la recurrente las costas derivadas de los mismos ( art. 394 y 398 LEC ).

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

## FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PARQUE000, representada por el Procurador D. Ángel Rojas Santos contra sentencia de 17 de mayo de 2013 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia.
2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.
3. Procede imposición en las costas del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**, 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.