



Roj: **STS 2199/2019 - ECLI:ES:TS:2019:2199**

Id Cendoj: **28079110012019100360**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/06/2019**

Nº de Recurso: **3706/2016**

Nº de Resolución: **374/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Cantabria, Sección 4ª, 04-10-2016 (rec. 240/2016),  
STS 2199/2019**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 374/2019**

Fecha de sentencia: 27/06/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3706/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/06/2019

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

Procedencia: Audiencia Provincial de Cantabria, Sección 4.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 3706/2016

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 374/2019**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

En Madrid, a 27 de junio de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 4 de octubre de 2016, dictada en recurso de apelación 240/2016, de la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Cantabria, dimanante de autos de juicio ordinario 593/2014, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Santoña; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Celso, Dña. Belinda, Dña. Berta, D. Clemente, Dña. Candida, D. David, Dña. Carmen, Dña. Cecilia, Dña. Eufrosia y Comunidad Hereditaria de D. Eliseo representados en las instancias por la procuradora Dña. Adela García Guillén, bajo la dirección letrada de D. Manuel Alonso-Villalobos Guereño, compareciendo ante este tribunal en nombre y representación de todos ellos el procurador D. José Sola Pellón en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la Comunidad de Propietarios de la CALLE000, núm. NUM000, de Santoña, representada por el procurador D. Antonio Rafael Rodríguez Muñoz, bajo la dirección letrada de D. Jesús Martín Villanueva.

Se hace constar que también recurrió D. Geronimo, que no se personó ante este Tribunal, declarándose desierto su recurso.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1.-** D. Celso, Dña. Belinda, Dña. Berta, D. Clemente, Dña. Candida, D. David, D. Geronimo, Dña. Carmen, Dña. Cecilia, Dña. Eufrosia por ella misma y en nombre y beneficio de la Comunidad Hereditaria de D. Eliseo, representados por la procuradora Dña. Adela García Guillén, interpusieron demanda de juicio ordinario en impugnación de acuerdos de junta de Comunidad, frente a la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 número NUM000 de Santoña y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación, terminaron suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"En la que estimando la demanda se deje sin efecto y se declare la nulidad de los acuerdos rechazando los dos primeros puntos del orden del día de las juntas celebradas los días 15 de julio y 11 de agosto de 2014, dejándolos sin efecto, y acordando, en cuanto al primer punto, aprobar el presupuesto de menor cuantía presentado por D. Martin, así como acordando, en cuanto al segundo punto del orden del día, la aprobación de una derrama por su importe de 74.800.-€ con expresa declaración de que todos los copropietarios de la comunidad, sin excepción alguna, deben contribuir a dicha derrama en proporción a su coeficiente de participación, y condenando a sus órganos de actuación a llevar a cabo cuantas actuaciones sean precisas la efectividad de dichos acuerdos, e imponiendo a la demandada las costas del procedimiento, por ser así de justicia...".

**2.-** El demandado Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Santoña, representado por la procuradora Dña. Ana Rosa Viñuela Campo, 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, todo ello con imposición de costas para la parte actora".

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Santoña se dictó sentencia, con fecha 23 de febrero de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Estimo totalmente la demanda formulada por la representación procesal de D. Celso, Dña. Belinda, Dña. Berta, D. Clemente, Dña. Candida, D. David, D. Geronimo, Dña. Carmen, Dña. Cecilia, Dña. Eufrosia y Comunidad Hereditaria de D. Eliseo, contra Comunidad de Propietarios de la CALLE000 número NUM000 de Santoña. En consecuencia:

"1.- Declaro nulos de pleno derecho los acuerdos por los que se rechazaron los dos primeros puntos del orden del día de las Juntas de Propietarios celebradas los días 15 de julio y 11 de agosto de 2014.

"2.- Apruebo el presupuesto para la instalación del ascensor presentado por D. Martin (doc. 12 de la demanda).

"3.- Condeno a la comunidad demandada a abonar los gastos necesarios para la instalación del ascensor. En consecuencia, cada copropietario estará obligado a participar en los gastos en proporción a su cuota de participación, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes.

"4.- Condeno a la comunidad demandada a abonar las costas procesales".



**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria dictó sentencia, con fecha 4 de octubre de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que debemos estimar y estimamos sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM000 , de Santoña, la que debemos revocar y revocamos en parte, en consecuencia, dejamos parcialmente sin efecto el pronunciamiento núm. 1 del fallo. Y sobre el resto:

"1. Mantenemos el fallo en lo que se refiere a la aprobación del presupuesto.

"2. Declaramos la validez del acuerdo relativo de rechazo de la propuesta de contribución de los comuneros. En su lugar acordamos que los comuneros no actores contribuirán a los gastos hasta el equivalente a 12 mensualidades ordinarias. En lo que exceda será abonado por los hoy actores apelados; sin imposición de las costas de ninguna de las instancias".

**TERCERO.- 1.-** Por D. Celso , Dña. Belinda , Dña. Berta , D. Clemente , Dña. Candida , D. David , D. Geronimo , Dña. Carmen , Dña. Cecilia , Dña. Eufrasia por ella misma y en nombre y beneficio de la Comunidad Hereditaria de D. Eliseo se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC , por presentar el recurso interés casacional en este procedimiento (tramitado por razón de la materia), dado que la norma aplicada para decidir el litigio ha sido el art. 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal , y es ésta una norma que no lleva más de cinco años en vigor y sobre la que no existe doctrina del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido, puesto que no existían antes normas de igual o similar contenido.

Motivo segundo.- Según dispone el art. 477.1 de la LEC , se denuncia la infracción de las normas aplicables para la resolución de las cuestiones objeto de litigio, y, concretamente, el art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en relación a las obligaciones de pago de los comuneros en relación a instalaciones necesarias acordadas en acuerdos válidamente adoptados. Se denuncian asimismo como infringidos -al interpretarse como se hace en la sentencia el art. 17.2 de la Ley en su convivencia con el art. 10.1.b)- los arts. 3 del Código Civil en cuanto a que las normas han de ser interpretadas de conformidad con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, e igualmente los arts. 6.4 , 7.1 y 7.2 del Código Civil que proscriben el ejercicio antisocial de la norma y el fraude de ley, así como el art. 49 de la Constitución Española que dispone que debe ser uno de los principios que inspiren la tarea de los poderes públicos (entre los que se encuentra la Sala 1.ª del Tribunal Supremo) la integración de personas con discapacidad garantizándolas entre otros el derecho a una vivienda digna consagrado en el art. 47, artículo este que igualmente se denuncia como infringido.

Motivo tercero.- Respecto al fondo del conflicto jurídico planteado y con fundamentación jurídica y apoyo en los dos motivos invocados. Y todo ello respecto a la exposición de motivos de la Ley 8/2013 y al art. 10.1.b ) de la misma.

Motivo cuarto.- Respecto a la aplicación del art. 10.1.b) en el supuesto que sí existe acuerdo comunitario de instalación del ascensor, lo que provocaría un vacío del contenido del art. 17.2 siendo la única regla que se podrá siempre instalar el ascensor, pero todo aquel que se oponga solo abonará el límite de doce mensualidades y afectaría el art. 9.1.3 de la Ley.

Motivo quinto.- Respecto a la doctrina jurisprudencia no localizada referida al art. 10.1.b) y la aplicabilidad a los vecinos discordantes en supuestos similares en el que sí existe acuerdo comunitario, y la sentencia hallada en jurisprudencia menor dictada el 7 de octubre de 2013 por la Sección 2.ª de la Audiencia provincial de Burgos .

Motivo sexto.- Infracción de los arts. 3 , 6.4 , 7.1 y 7.2 del Código Civil , y de los arts. 47 y 49 de la Constitución Española que se ha producido al interpretarse el art. 17.2 en clara contradicción con la jurisprudencia contradictoria mencionada.

Motivo séptimo.- En el que se resalta que el acuerdo comunitario de instalación del ascensor se solicitó e instó en primera instancia incluso antes de la entrada en vigor del art. 10.1.b) por lo que nunca pudo el recurrente prever dicha modificación legislativa ni pretender adoptar un acuerdo en equidad para eludir un artículo que no existía. Por otra parte, es jurisprudencia pacífica y consolidada que el acuerdo comunitario adoptado en juicio de equidad es, a todos los efectos, un acuerdo comunitario plenamente válido.

Motivo octavo.- Respecto a la imposición de costas del recurso de casación, conforme al art. 394 de la LEC .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, y al no personarse ante la misma en legal forma el apelado D. Geronimo , por decreto de fecha 23 de diciembre de 2016 se declaró desierto el recurso respecto al mismo.



En fecha 13 de marzo de 2019, mediante auto, 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. Antonio Rafael Rodríguez Muñoz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Santoña, presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 19 de junio de 2019, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO .- *Antecedentes.*

Por D. Celso , Dña. Belinda , Dña. Berta , D. Clemente , Dña. Candida , D. David , D. Geronimo , Dña. Carmen , Dña. Cecilia , Dña. Eufrasia , y la Comunidad Hereditaria de D. Eliseo , se formuló demanda de juicio ordinario solicitando la nulidad de diversos acuerdos de dos juntas de propietarios, frente a la Comunidad de Propietarios CALLE000 n.º NUM000 de Santoña.

Solicitaban la nulidad porque se había aprobado, en ellas, un reparto de gastos para instalar ascensor, desigual, los disidentes con un máximo de 12 mensualidades, y el resto repartido entre los demás. Esto tras haber votado en diversas juntas anteriores la instalación de ascensor en la comunidad, se llegó a un empate técnico, por lo que se acudió al juicio de equidad del art. 17. 4.ª LPH en cuya sentencia, que alcanzó firmeza, se autorizó la instalación del ascensor estableciendo que los propietarios debían contribuir conforme a la LPH, por lo que no procede que en aplicación de la ley 8/2013 se limite la cantidad a pagar por los propietarios disidentes, a la cantidad máxima de 12 mensualidades de cuotas comunitarias, conforme el art. 10.1.b) redactado por dicha Ley 8/2013 de 26 de junio .

La parte demandada se opuso porque considera de aplicación este art. 10.1.b) en la redacción de la Ley 8/2013 .

La sentencia de primera instancia, estimó totalmente la demanda y declaró nulos los acuerdos, aprobó el presupuesto, y estableció que la comunidad ha de pagar los gastos del ascensor y cada copropietario en proporción a su cuota, aun cuando su importe repercutido anualmente exceda de 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes.

Recurrió la Comunidad de Propietarios, y la sentencia de segunda instancia de 4 de octubre de 2016 estimó el recurso, y la sentencia estima que la redacción del art. 10.2 LPH aplicable al tiempo de las juntas de enero y marzo de 2012 se ha de interpretar en el sentido de que la instalación es obligatoria pero su importe no puede superar 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. Por tanto, si bien en el juicio de equidad se decidió la instalación de ascensor, quienes se opusieron estaban amparados por ese precepto para limitar su contribución a 12 mensualidades. Y si aplicamos el art. 10 concretamente el 10.1.b) en la redacción de la Ley 8/2013 de 26 de junio (pues las juntas que se impugnan en el actual procedimiento se producen bajo su vigencia) la conclusión es la misma, los contrarios a la instalación cuentan con el límite de las 12 mensualidades, debiendo los interesados asumir el exceso.

Por D. Celso , D.ª Belinda , D.ª Berta , D. Clemente , D.ª Candida , D. David , D. Geronimo , D.ª Carmen , D.ª Cecilia , D.ª Eufrasia y Comunidad Hereditaria De D. Eliseo , se formuló recurso de casación, que se desarrolla en 8 motivos.

Por decreto de fecha 23 de diciembre de 2016 se declaró desierto el recurso respecto de D. Geronimo .

### SEGUNDO .- *Causas de inadmisibilidad.*

Procede rechazarlas:

1. En el asunto planteado concurre interés casacional, dado que la norma a interpretar tiene una vigencia inferior a cinco años, si la computamos desde su entrada en vigor (Ley 26/2011), hasta la invocación en la demanda, que se interpone en 2014.

2. En el recurso, en el motivo sexto se invoca la infracción de los arts. 10 y 11 de la LPH en la redacción de la Ley 26/2011, que es la aplicada en la sentencia de apelación.

### TERCERO .- *Motivos primero a octavo.*

1.- Motivo primero.- Al amparo del art. 477.2.3.º de la LEC , por presentar el recurso interés casacional en este procedimiento (tramitado por razón de la materia), dado que la norma aplicada para decidir el litigio ha sido el



art. 10.1.b) de la Ley de Propiedad Horizontal , y es ésta una norma que no lleva más de cinco años en vigor y sobre la que no existe doctrina del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido, puesto que no existían antes normas de igual o similar contenido.

**2.- Motivo segundo.-** Según dispone el art. 477.1 de la LEC , se denuncia la infracción de las normas aplicables para la resolución de las cuestiones objeto de litigio, y, concretamente, el art. 17.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , en relación a las obligaciones de pago de los comuneros en relación a instalaciones necesarias acordadas en acuerdos válidamente adoptados. Se denuncian asimismo como infringidos - al interpretarse como se hace en la sentencia el art. 17.2 de la Ley en su convivencia con el art. 10.1.b)- los arts. 3 del Código Civil en cuanto a que las normas han de ser interpretadas de conformidad con la realidad social del tiempo en que ha de ser aplicada, e igualmente los arts. 6.4 , 7.1 y 7.2 del Código Civil que proscriben el ejercicio antisocial de la norma y el fraude de ley, así como el art. 49 de la Constitución Española que dispone que debe ser uno de los principios que inspiren la tarea de los poderes públicos (entre los que se encuentra la Sala 1.ª del Tribunal Supremo) la integración de personas con discapacidad garantizándolas entre otros el derecho a una vivienda digna consagrado en el art. 47, artículo este que igualmente se denuncia como infringido.

**3.- Motivo tercero.-** Respecto al fondo del conflicto jurídico planteado y con fundamentación jurídica y apoyo en los dos motivos invocados. Y todo ello respecto a la exposición de motivos de la Ley 8/2013 y al art. 10.1.b) de la misma.

**4.- Motivo cuarto.-** Respecto a la aplicación del art. 10.1.b) en el supuesto que sí existe acuerdo comunitario de instalación del ascensor, lo que provocaría un vacío del contenido del art. 17.2 siendo la única regla que se podrá siempre instalar el ascensor, pero todo aquel que se oponga solo abonará el límite de doce mensualidades y afectaría el art. 9.1.3 de la Ley.

**5.- Motivo quinto.-** Respecto a la doctrina jurisprudencia no localizada referida al art. 10.1.b) y la aplicabilidad a los vecinos discordantes en supuestos similares en el que sí existe acuerdo comunitario, y la sentencia hallada en jurisprudencia menor dictada el 7 de octubre de 2013 por la Sección 2.ª de la Audiencia provincial de Burgos .

**6.- Motivo sexto.-** Infracción de los arts. 3 , 6.4 , 7.1 y 7.2 del Código Civil , y de los arts. 47 y 49 de la Constitución Española que se ha producido al interpretarse el art. 17.2 en clara contradicción con la jurisprudencia contradictoria mencionada.

**7.- Motivo séptimo.-** En el que se resalta que el acuerdo comunitario de instalación del ascensor se solicitó e instó en primera instancia incluso antes de la entrada en vigor del art. 10.1.b) por lo que nunca pudo el recurrente prever dicha modificación legislativa ni pretender adoptar un acuerdo en equidad para eludir un artículo que no existía. Por otra parte, es jurisprudencia pacífica y consolidada que el acuerdo comunitario adoptado en juicio de equidad es, a todos los efectos, un acuerdo comunitario plenamente válido.

**8.- Motivo octavo.-** Respecto a la imposición de costas del recurso de casación, conforme al art. 394 de la LEC . Se desestiman los motivos, analizados en su conjunto, en función de los posteriores argumentos.

#### **CUARTO .- Decisión de la sala.**

En las juntas extraordinarias de 15 de enero y 4 de marzo de 2012 se votó la instalación del ascensor, alcanzándose en ambas un empate técnico de siete votos a favor (de propietarios que representaban un 49% de las cuotas de participación) y siete votos en contra (de propietarios que representaban un 51% de las cuotas de participación). Para dirimir este empate, se acudió al juicio de equidad que preveía entonces el último párrafo del artículo 17.4.º LPH , el cual se tramitó en el juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Santoña como autos de juicio verbal 202/2012. La sentencia que puso fin a dicho procedimiento, de 14 de marzo de 2013, estimó parcialmente la demanda y acordó en equidad "autorizar la instalación de un ascensor en el portal núm. NUM000 de la CALLE000 de Santoña, debiendo contribuir a los costes de dicha instalación los propietarios de los diferentes elementos del inmueble en el modo y manera que proceda según la Ley de Propiedad Horizontal, sus estatuto y normas de régimen interno, sin que sean vinculantes los presupuestos de las empresas presentados por la parte solicitante, debiendo someterse esta única cuestión a la decisión de la Junta de Propietarios".

Contra esta sentencia se interpuso por la comunidad demandada recurso de apelación, siendo resuelto el 11 de marzo de 2014 por la Audiencia Provincial en el sentido de desestimar el recurso y confirmar la sentencia recurrida.

Como se reconoce en la sentencia de apelación la versión aplicable de los arts. 10 y 11 de la LPH es la vigente en la fecha de los acuerdos de 2012, a saber la establecida en la Ley 26/2011.



Al concurrir empate en la votación, como antes hemos referido, los promotores del ascensor, ante el empate de votos, acudieron al juicio de equidad, estableciéndose en la sentencia, que fue recurrida en apelación, cuyo recurso se desestimó, que procedía la instalación del ascensor.

En la sentencia de apelación, por aplicación del art. 10 de la LPH en la versión referida (2011) se entendió que los comuneros disidentes no estaban obligados a afrontar gastos que supusiesen más de doce mensualidades ordinarias.

Sin embargo en la sentencia del juzgado se entiende de aplicación el art. 17 de la LPH, pues ante el empate de votos se acudió al juicio de equidad, lo que supone la existencia de un acuerdo favorable a la instalación del ascensor, pues "la falta de mayoría necesaria para la adopción del acuerdo fue suplida por el juez al resolver sobre el juicio de equidad".

Esta sala debe declarar que en el juicio de equidad se resolvió aprobar la instalación del ascensor, pero nada se estableció sobre la forma de pago, en relación con lo cual se efectuó una mención genérica en la sentencia de apelación del juicio de equidad, a saber:

"El resto de los temas, los de carácter económico, el importe, las posibles subvenciones, las cantidades que deban pagar cada comunero y la eventual imposibilidad de atender al importe, etc, como bien indica el Juzgado se ha de dejar a las decisiones intracomunitarias, debiéndonos circunscribir este expediente judicial al mínimo, esto es, si procede acceder a la instalación".

En suma, tras el acuerdo impugnado en equidad, no hubo ningún otro que aprobase las obras, ni en la sentencia de equidad se establece un pago igualitario, por lo que como bien declara la sentencia de apelación, que ha de ser confirmada:

"A nuestro juicio la redacción del art. 10.2 LPH, aplicable en su redacción dada por Ley 26/2011, se ha de interpretar en el sentido de que la instalación es obligatoria pero que su importe total no puede superar 12 mensualidades ordinarias de gastos comunes. Por tanto, si bien por juicio de equidad se decidió la instalación del ascensor, quienes se opusieron estaban amparados por ese precepto para limitar su contribución el equivalente a 12 mensualidades.

"Cuando en las juntas que nos ocupan los disconformes votaron en contra de un presupuesto y de unas derramas que superarían aquel tope, no abusan de su derecho sino que ejercitaban el derecho recogido en el citado art. 10.2 LPH".

**QUINTO** .- 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.

## 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 D. Celso, Dña. Belinda, Dña. Berta, D. Clemente, Dña. Candida, D. David, Dña. Carmen, Dña. Cecilia, Dña. Eufrosia y Comunidad Hereditaria de D. Eliseo, contra sentencia de fecha 4 de octubre de 2016, de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, dictada en recurso de apelación 240/2016.

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

**3.º**- Procede imponer las costas del recurso de casación a los recurrentes.

Procede la pérdida del depósito constituido para el recurso.

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.