



Roj: **STS 1719/2003 - ECLI:ES:TS:2003:1719**

Id Cendoj: **28079110012003102142**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/03/2003**

Nº de Recurso: **2204/1997**

Nº de Resolución: **220/2003**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a trece de Marzo de dos mil tres.

VISTOS por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados identificados al margen, el Recurso de Casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección novena-, en fecha 12 de Mayo de 1.997, como consecuencia de los autos de juicio de menor cuantía, sobre impugnación de Acuerdo de la Comunidad para la modificación de Estatutos por falta de unanimidad y prohibición de destinar los pisos a uso distinto del de vivienda (obtención judicial de la unanimidad), tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Leganés número siete, cuyo recurso fue interpuesto por don Rodrigo y doña Silvia, representados por la Procuradora de los Tribunales doña Teresa Castro Rodríguez, en el que es recurrida la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS del Edificio de la Avenida Juan Carlos I número 73 de Leganés, representada por el Procurador don Javier Soto Fernández.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Juzgado de Leganés siete tramitó el juicio declarativo de menor cuantía número 217/1993, que promovió la demanda de don Rodrigo y doña Silvia, en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho, suplicaron: "Dicte sentencia por la que admitiendo la demanda, declare nulo y sin valor, ni efecto alguno, el acuerdo de modificación de Estatutos referido en el Hecho Segundo de esta demanda tomado por la Junta de Propietarios, en reunión celebrada el 21 de Junio de 1993, sin cumplirse el requisito de unanimidad exigido por la Ley de Propiedad Horizontal, condenando a la demandada a estar y pasar por tal declaración de nulidad, con expresa condena en costas a la misma".

SEGUNDO.- La parte demandada, Comunidad de Propietarios del Edificio de la Avenida Juan Carlos I número 77 de Leganés, se personó en el pleito y contestó a la demanda, a la que se opuso por medio de las alegaciones de hecho y de derecho que aportó, para terminar suplicando: "Dictar sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y en consecuencia se decrete la no nulidad del acta impugnada y su validez por ser ajustada a derecho y legal".

TERCERO.- Unidas las pruebas practicadas y tenidas por pertinentes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de Leganés dictó sentencia el 15 de febrero de 1.995, con el siguiente Fallo literal: "Desestimando tanto la demanda interpuesta por el Procurador D. Manuel Díaz Alfonso en nombre y representación de D. Rodrigo y Dña. Silvia frente a la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el nº 73 de la Avda. del Rey Juan Carlos I de esta localidad como la reconvencción formulada de adverso Declaro no haber lugar a las peticiones respectivamente deducidas por ambos litigantes Absolviendo a los mismos de los pedimentos formulados de contrario, con expresa imposición a los actores de las costas causadas en el procedimiento principal y a la Comunidad de Propietarios demandada de las costas correspondientes a la Reconvencción".

CUARTO.- La referida sentencia fue recurrida por la Comunidad demandada que promovió apelación para ante la Audiencia Provincial de Madrid y su Sección novena tramitó el rollo de alzada número 531/1995,



pronunciando sentencia en fecha 12 de mayo de 1997, con la siguiente parte dispositiva, Fallamos: "Con estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada Comunidad de Propietarios de la Avda. Juan Carlos I Nº 73 de Leganés, contra la sentencia dictada por el Ilmo. Señor Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número siete de Leganés, con fecha quince de febrero de mil novecientos noventa y cinco, en los autos de que dimana este rollo, debemos Revocar y Revocamos en parte dicha sentencia en el sentido de estimar la reconvenición formulada por dicha representación procesal contra Don Rodrigo y Doña Silvia y en su consecuencia declaramos procedente la modificación de los estatutos de dicha comunidad en el sentido adoptado en la Junta celebrada el 21 de junio de 1.993, condenando a los demandados de reconvenición a estar y pasar por la anterior declaración; se mantienen los demás pronunciamientos de la sentencia recurrida, imponiendo las costas de la reconvenición a dichos reconvenidos, sin hacer especial condena en las del recurso".

QUINTO.- La Procuradora de los Tribunales doña Teresa Castro Rodríguez, en nombre y representación de don Rodrigo y de doña Silvia, formalizó recurso de casación contra la sentencia dictada en apelación, que integró con los siguientes motivos:

Uno: Al amparo del número tercero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de su artículo 359 (incongruencia).

Dos: Por el ordinal cuarto del referido precepto procesal 1692, infracción del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

SEXTO.- La parte recurrida presentó escrito de impugnación del recurso.

SEPTIMO.- La votación y fallo del presente recurso de casación tuvo lugar el pasado día veinticinco de Febrero de dos mil tres.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se denuncia en el primer motivo vicio decisorio de incongruencia con apoyo en haberse infringido el artículo 359 de la Ley Procesal Civil, en base a que la sentencia recurrida alteró la "causa petendi".

Los recurrentes en el escrito de demanda suplicaron se declarase nulo y sin valor alguno, por falta de unanimidad, el acuerdo de la Junta de Propietarios celebrada el 21 de Junio de 1.993, en lo referente a la modificación de los Estatutos, al haberse incorporado a los mismos un nuevo artículo de contenido siguiente: "Se prohíbe cambiar el uso de los pisos a otro destino distinto que no sea vivienda. Se prohíbe instalar en los pisos cualquier tipo de oficina, negocio o actividad profesional, aunque se viva en ellos, para eso están las oficinas y los locales comerciales". La pretensión fue desestimada por el Juzgado y los recurrentes se aquietaron ya que no plantearon recurso de apelación, por lo que adquirió el pronunciamiento condicional firme, con autoridad de cosa juzgada de conformidad al artículo 408 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sentencia de apelación acogió la demanda reconvenicional planteada por la Comunidad, que interesó, ante la falta de unanimidad de los copropietarios por la única oposición expresada de los recurrentes, que, con amparo en el artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, se supliera judicialmente dicha ausencia de unanimidad comunal.

La incongruencia denunciada consiste en que el Tribunal de Instancia no respetó la causa de pedir al establecer que realmente no se había producido modificación estatutaria alguna, declaración que se presenta contradictoria con el fallo, ya que se decidió la procedencia de la ampliación de los Estatutos en la Junta celebrada el 21 de junio de 1.993.

El referido vicio decisorio no merece la acogida casacional. La sentencia no declara lo que dicen ahora los recurrentes, sino que el acuerdo vino a actuar afirmando lo que consta en los Estatutos comunitarios en cuanto que el título de los recurrentes define su propiedad como vivienda y el hecho de su utilización y destino actual como oficina representaba modificación del título, de conformidad al artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal. Esto no quiere decir que la ampliación de los Estatutos que acordó la Junta se refiera a algo que los mismos ya integraban, al faltar la referencia puntual al cambio de destino de las viviendas, lo que se trató de subsanar con la modificación ampliatoria objeto del acuerdo tomado el 21 de Junio de 1993, pues las normas estatutarias en ningún caso autorizaban expresamente a transformar las viviendas en oficinas, es decir darles destino distinto al que figura en el título, presentándose perfectamente delimitados los espacios dedicados a viviendas y aquellos destinados a locales comerciales y oficinas conforme a la escritura de obra nueva y propiedad horizontal.



SEGUNDO.- En este motivo se aporta denuncia de infracción del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, para combatir el fallo que convalidó la procedencia de la modificación de los Estatutos de la Comunidad en el sentido adoptado por la Junta de 21 de Junio de 1.993.

Plantean los recurrentes la novedosa cuestión de si cabe sustituir en vía judicial el requisito de la unanimidad de los propietarios para la modificación de los Estatutos que exige la regla primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, toda vez que su regla segunda establece el llamado juicio de **equidad** para los acuerdos que no se hubieran podido tomar por falta de mayoría, sin referencia expresa a los supuestos de falta de unanimidad.

Por imperativo legal la modificación de los Estatutos precisa el acuerdo unánime y así se ha pronunciado reiteradamente la jurisprudencia de esta Sala, en cuanto a que la regla de unanimidad si no es observada dará lugar a la anulabilidad del acuerdo, pero no produce su nulidad de pleno derecho ( Sentencias de 24-9-1991, 22-5-1992, 26-6-1993, 19-11-1996, 5-5-2000 y 7-3-2002).

La regla segunda del artículo 16, aunque literalmente se refiere al supuesto de falta de mayoría, ha de ser objeto de interpretación adecuada a la realidad social actual, como autoriza el artículo 3 del Código Civil para evitar supuestos de abuso notorio del derecho, como sucede cuando se hace preciso la modificación o cumplimiento de las reglas estatutarias con la inclusión de las precisas y necesarias para lograr la mas ordenada convivencia de los cotitulares y preservar la paz vecinal, la que no se logra por la oposición tenaz de un copropietario, movido por razones de capricho, otras por egoísmo y acomodo a sus intereses que contradicen los comunes y, en muchos casos, por el simple móvil de causar molestias, incordiar y hostigar a los demás. Esto lleva a considerar los supuestos de falta de unanimidad causada por la oposición sin fundamento de uno de los copropietarios y toda vez que el procedimiento de **equidad** no es exclusivo ni excluyente, y no impide que la cuestión se decida en juicio declarativo contradictorio con intervención del copropietario disidente, como aquí sucede y así la regla 3ª del referido artículo 16 se presenta previsoramente, al reconocer el derecho de las partes a promover judicialmente la acción que pudiera corresponderles.

Entenderlo de otra manera equivaldría a autorizar que la vida de las comunidades de propietarios pudiera quedar al manejo y antojo del que se presenta contradictor y disidente, amparándose situaciones abusivas contrarias a los intereses bien expresados de la mayoría cuasi absoluta, lo que, a su vez, vendría a contradecir el principio constitucional que proclama el artículo 14 de nuestra Constitución.

Así la Resolución de la Dirección General de los Registros de 24 de septiembre de 1992, aunque no vincula a los Tribunales, ya contempló el problema y vino a declarar que si bien no es el Juez, sino la Comunidad de los Propietarios a los que corresponde decidir el acto de división, "a salvo -claro es- lo que en vía judicial ordinaria pueda resolverse en el caso de abuso de derecho, y siempre con previa citación personal del propietario o propietarios que por acción u omisión hubieran incurrido en el abuso".

El motivo no ha de ser acogido

TERCERO.- Al no prosperar el recurso procede la imposición de sus costas a los recurrentes, conforme al artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación que formalizaron don Rodrigo y doña Silvia contra la sentencia que pronunció la Audiencia Provincial de Madrid -Sección novena-, en fecha doce de Mayo de 1.997, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponen a dichos recurrentes las costas de casación.

Y líbrese testimonio de esta resolución para conocimiento de la expresada Audiencia, devolviéndose las actuaciones a su origen e interesando acuse de recibo de todo ello.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Alfonso Villagómez Rodil.-Luis Martínez-Calcerrada Gómez.-José Manuel Martínez-Pereda Rodríguez.- Firmados y rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.