



Roj: **STS 8003/2011 - ECLI:ES:TS:2011:8003**

Id Cendoj: **28079110012011100786**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/11/2011**

Nº de Recurso: **2228/2007**

Nº de Resolución: **864/2011**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP O 2330/2007,**
STS 8003/2011

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Noviembre de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los señores al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 2228/2007 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de la comunidad de propietarios de la CALLE000 , n.º NUM000 de Oviedo, aquí representada por la procuradora D.ª María del Rocío Sempere Meneses contra la sentencia de 1 de octubre de 2007 dictada en grado de apelación, rollo n.º 300/2007 por la Audiencia Provincial de Asturias Sección 6 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 807/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Oviedo . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Isabel Julia Corujo en nombre y representación de Hotel Libretto S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Oviedo dictó sentencia el 8 de marzo de 2007 en el juicio ordinario n.º 807/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que desestimando la demanda formulada por contra la Comunidad de Propietarios del edificio n.º NUM000 de la CALLE000 de Oviedo, debo absolver y absuelvo a dicha demandada de las pretensiones contra ella deducidas en este proceso, con imposición de las costas causadas a la demandante.»

SEGUNDO.- En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«Primero.- Tras el sobreseimiento acordado en el acto de audiencia previa, son solo dos las cuestiones litigiosas que aquí se plantean. Hotel Libretto, S.L., como propietaria de los locales denominados Uno-B, y Uno-Dos-A, del edificio n.º 12 de la calle Marqués de Santa Cruz de Oviedo, impugna en primer lugar el acuerdo contenido en el punto 7 y adoptado en la Junta general ordinaria de fecha 3 de mayo de 2006, por cuya virtud de se aprueba una derrama, que se distribuye entre los propietarios del inmueble, para hacer frente a los honorarios de abogado y procurador; se alega al respecto que dicha derrama es para atender a los gastos de justicia derivados de un proceso que la Comunidad demandada ha promovido contra don Feliciano , a la sazón administrador único de la entidad demandante, por lo que se impugna el acuerdo al amparo del art. 18 n.º 1 .a) con relación al art. 9 n.º 1.e) ambos de la Ley de Propiedad Horizontal , al considerar que se trata de un gasto individualizable que no le corresponde hacer frente.

»Segundo.- Dicho motivo de impugnación no puede prosperar. En primer lugar porque el proceso que se ha promovido, según se desprende de la demanda interpuesta, lo es no contra Hotel Libretto, S.L., sino contra el



Sr. Feliciano y Sefur, S.L., por lo tanto, aunque la actora sostiene que si ha sido demandado don Feliciano lo es precisamente en su condición de administrador de Hotel Libretto, S.L., por la condición de esta de Presidente de la Comunidad demandada, lo cierto es que la aquí demandante no se vería obligada a asumir el coste de la defensa de su legal representante; es más, la responsabilidad que se predica lo es a título personal, sobre la afirmación de que aquella persona era el presidente, por lo que el eventual éxito de las acciones ejercitadas, no solo no perjudicaría a la demandante en su patrimonio, sino que se vería beneficiada; la única relevancia que ello tendría derivaría del hecho de que se habría demandado, pidiéndole una responsabilidad por su actuación como presidente comunitario a quien no ostenta dicha cualidad. Pero es que, además, esto no es así, pues quien ha venido ocupando el cargo de presidente de la demandada lo es el Sr. Feliciano hasta la Junta celebrada el día 16 de diciembre de 2004 (como tal figura en la Junta celebrada el día 21 de noviembre de 1996 (documento 16 de la demanda); lo que se afirma es que si don Feliciano fue presidente lo era en su condición de copropietario de uno los predios, ulteriormente agrupados y adquiridos por la actora, y como quiera que esta adquirió las fincas agrupadas en abril de 2004, desde ese momento era la demandante quien ostentaba dicha condición, argumento que no se comparte porque: ni legalmente está previsto que la transmisión de la vivienda o local por parte de quien era presidente de la comunidad, convierta automáticamente al adquirente en presidente, ni se acredita una previsión estatutaria en este sentido; porque no consta que la adquisición de las fincas por la actora fuera puesta en conocimiento de la comunidad antes del cese (las actas y demás documentación comunitaria demuestran que se siguió considerando como miembros de ella a lo propietarios de quienes trae causa la demandante); y porque la responsabilidad que se afirma lo es por la totalidad del período en que ocupó dicho cargo, y no por los escasos meses en los que continuó en su condición de Presidente pese a no ser propietario.

»Tercero.- La segunda cuestión litigiosa viene referida a la impugnación del acuerdo contenido en el punto adoptado en la Junta general extraordinaria de fecha 15 de junio de 2006, por cuya la Junta de propietarios decide no hacer frente a reclamaciones de pago por facturas presentadas por Instalaciones Eléctricas José Antonio, S.L., Sefur, S.L., e Iverferma, S.L. A dicha pretensión se opone, en primer lugar, la demandada alegando en base al art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), la falta de legitimación activa de la demandante, pues esta fue privada de su derecho al voto, no participando por ello en la adopción del acuerdo, defendiendo, también, la validez del acuerdo impugnado.

»Cuarto.- Efectivamente, el art. 18 n.º 2 establece en su segundo inciso que "Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la Comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas", nadie discute el cumplimiento de este requisito que la actora califica como de procedibilidad, pero una cosa es cumplimiento de dicho requisito, al que estarían obligados cualquiera de los propietarios legitimados para impugnar, hubieran sido o no privados del derecho al voto, y otra cosa es la legitimación, esto es si el propietario privado debidamente de su derecho al voto, puede luego impugnar el acuerdo. El juzgador acoge el criterio sostenido por la demandada, pues según el primer inciso estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto, y la demandante no se encuentra en ninguno de esto supuestos, puesto que fue debidamente privada de dicho derecho.

»Quinto.- Aun cuando se entendiese esta interpretación rigurosa, y no acorde con las exigencias constitucionales derivadas del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 de la Constitución Española, el motivo de impugnación tampoco se acogería, pues no se precia causa de nulidad alguna en el acuerdo. Evidentemente corresponde a la Comunidad de Propietarios hacer frente a los gastos comunes, pero también compete a la Junta de propietarios decidir tanto el modo en que se va a hacer frente, como decidir si efectivamente los gastos que se le reclaman son efectivamente propios de la Comunidad o no. Y admitido que la Junta no puede obrar de una forma arbitraria, negando el carácter común de una deuda que efectivamente es común, ni negarse a pagar injustificadamente una deuda de este carácter, pues ello va a tener repercusiones negativas para los propietarios que no niegan este carácter y que no tendrían por qué asumir, este no es el supuesto de autos, desde el momento en que el rechazo al pago obedece, en dos de los casos, por reclamaciones de las que ni tan siquiera consta que sean exigibles, razonándose la negativa al pago de la factura de Instalaciones Eléctricas José Antonio, S.L., por tratarse de un servicio contratado por la actora, y en cuanto a la deuda que se dice mantenida con Sefur, S.L., la postura de la demandada es más que razonable desde el momento en que mantiene con esta pleito por responsabilidad derivada de su actuación como administrador; y, en cuanto a la reclamación de Iverferma, S.L., aunque se tratase de una deuda reconocida en uno de los balances aprobados en Junta de propietarios, el largo tiempo transcurrido desde el año 1996, y la ausencia hasta finales de 2004 de toda Junta de propietarios, y la oscuridad que por ello ha reinado en todo este período, al carecer la Comunidad de cuentas aprobadas en los sucesivos ejercicios,



desconociéndose qué ingresos, qué gastos, y qué pagos se han realizado, permite calificar la prudente postura de la demandada como razonable.

»Sexto.- De conformidad con lo dispuesto en el n.º 1 del art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se imponen las costas a la parte actora, al desestimarse íntegramente sus pretensiones, bien entendido que estas no alcanzan a las que se deriven de aquellas pretensiones inicialmente deducidas en la demanda sobre las que no se pronuncia la sentencia, pues a tenor del art. 22 n.º 1 el sobreseimiento acordado tendrá los mismos efectos que una sentencia absolutoria firme, sin que proceda condena en costas.»

TERCERO.- La Audiencia Provincial de Asturias Sección 6.ª, dictó sentencia el 1 de octubre de 2007, en el rollo de apelación n.º 300/2007 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que estimando el recurso interpuesto por Hotel Libretto S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Oviedo en los autos de que este rollo dimana revocamos dicha sentencia declarando nulo el acuerdo séptimo de los adoptados en la Junta general ordinaria de propietarios celebrada el 3 de mayo de 2006 y dejando sin efecto la condena en costas de la primera instancia; y todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las de esta alzada.»

CUARTO.- En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«Primero.- La sentencia de instancia desestimó pretensión de que se declarara nulo el acuerdo de la Comunidad de Propietarios por el que se aprobó efectuar una derrama proporcional a la cuota de participación de todos los comuneros para pagar los gastos de justicia dimanantes del juicio ordinario 479/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Oviedo por reputar que el exonerado de toda contribución había sido el particular entonces absuelto -don Feliciano - por lo que el beneficio alcanzaba exclusivamente a este y no a la impugnante en tanto que ulterior adquirente del piso o local; frente a dicho pronunciamiento se alza el recurso de esta última en el que se insiste que el mismo es contrario a la sentencia dictada por esta misma Sección en el rollo de apelación 27/07, cuanto más que el mentado Feliciano era un simple representante de la mercantil ahora apelante y por tanto la responsabilidad discutida en aquel pleito era en realidad la de la propia sociedad pues esta era la dueña del inmueble desde el 4 de junio de 2004.

»Segundo.- Ciertamente no debe confundirse la responsabilidad en su día exigida a don Feliciano por negligencia en el desempeño del cargo de Presidente de la comunidad con una responsabilidad real, por mucho que el artículo 13.2 de la LPH vincule la condición de presidente con la de propietario de uno de los pisos o locales en este régimen especial de propiedad, pues aquella siempre será de naturaleza personal, cuanto más que en el precedente judicial antes mentado se examinó lo realizado por don Feliciano entre enero de 1999 y diciembre de 2004, esto es mucho antes de que la mercantil apelante entrara a formar parte de la comunidad; ahora bien, lo que antecede es irrelevante para la decisión de la controversia pues lo que sí niega la sentencia dictada en el rollo de apelación antes mentado, en consonancia con otra anterior de esta misma Sección de 17 de noviembre de 1994 es que los gastos de justicia generados por la discordia entre los copropietarios puedan ser considerados gastos generales, antes bien, siguiendo una doctrina consolidada de la que son ejemplo las sentencias del TS de 5 de octubre de 1983 y 23 de mayo de 1990 tendremos que decir que tales gastos deben ser soportados exclusivamente por los litigantes en discordia pues, como en dichas sentencias se dice, si ciertamente son a cargo de todos los integrantes de la Comunidad de Propietarios, conforme a las respectivas cuotas de todos lo que la integren, los gastos judiciales que se produzcan en litigios con terceros, o sea con quienes no vengan integrados en la Comunidad correspondiente, no sucede lo mismo cuando, como en el presente caso ocurre, provengan de actividad judicial producida en que la razón corresponda a los miembros de la Comunidad demandantes o demandados, pues que en tal caso no puede hacerse recaer sobre estos los que tienen su causa generadora en la actitud procesal que se estimó judicialmente inadecuadas, pues lo contrario tanto supondría hacer recaer, de forma improcedente, las consecuencias económicas de reclamación u oposición estimada inadecuada sobre aquellos cuyo derecho es reconocido, sin generar por tanto beneficio para la Comunidad la reclamación de oposición formulada por esta, creando con ello una situación fáctica, con la consiguiente proyección jurídica, que hace que, a tal fin, el propietario partícipe que ha obtenido resolución favorable tenga la consideración de tercero en relación a la tan citada Comunidad, porque como tiene declarado esta Sala en sentencia de 5 de octubre de 1983, fundada la obligación que a cada propietario alcanza de contribuir a los gastos generales en la necesidad de acudir al "adecuado sostenimiento del inmueble" o de afrontar las responsabilidades o cargas comunes, con el régimen consiguiente de distribución, es de toda lógica concluir que si la Comunidad de Propietarios no actúa de consuno, sino que rota la armonía surge la controversia judicial enfrentándose aquella y unos de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de "gastos generales" con relación a los segundos, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre los



disidentes y los propietarios restantes, y en consecuencia si los enfrentados al grupo han de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérseles contribución en él de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación, pues de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad, que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que aportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida; en conclusión, los gastos devengados en dichos procesos deben ser sufragados por cada uno de los grupos enfrentados en los términos previstos en el pronunciamiento sobre costas pues en otro caso podría darse el contrasentido de que quien había sido llevado innecesariamente a pleito y relevado del pago de los gastos generados con el mismo tuviera finalmente que contribuir a aquellos contraviniendo lo dispuesto en la resolución judicial; esa circunstancia de no ser un gasto general es la que determina la nulidad del acuerdo, pues no forma parte del elenco de deudas contempladas en el artículo 9.1.e) de la LPH , respecto de las cuales queda vinculado el adquirente del inmueble.

Procede por tanto estimar este motivo del recurso, que a su vez arrastra la suerte del segundo sin necesidad de examinar los efectos que la reducción previa del objeto del proceso debería haber provocado en la el pronunciamiento de costas pues es obvio que, con arreglo al artículo 394 de la LEC , la aceptación de la pretensión que nos ocupa habría impedido por sí misma la condena en costas discutida.

»Tercero.- La estimación del recurso determinará además que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada.»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de la comunidad de propietarios de la CALLE000 , n.º NUM000 de Oviedo, se formulan dos motivos:

El primer motivo del recurso se introduce con la siguiente fórmula:

«Primero: vulneración de los artículos 9.1.e), 21.1 y 11.4, todos ellos de la Ley de Propiedad Horizontal »

Considera el recurrente, en síntesis que, de las documentos aportados resulta que el acuerdo en el que se decidió ejercitar acciones contra el presidente, anterior propietario de los inmuebles del actor, no fue impugnado, por lo que resulta firme. Además los gastos de abogado y procurador examinados, solo merecen la consideración de gastos individuales para las partes que se enfrentan entre si, pero no para el resto de los copropietarios. Señala además, que conforme a los establecido en el artículo 11.4 LPH , el obligado al pago para hacer frente a la derrama, es el titular del inmueble en el momento del devengo de las cantidades acordadas.

El segundo motivo se introduce con la siguiente fórmula:

«Motivo segundo: Infracción de jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo»

Consideró, en síntesis que se había vulnerado la doctrina del Tribunal Supremo, contenida en las sentencias de 24 de julio de 1997 , 5 de octubre de 1983 , 23 de mayo de 1990 que establecen que los gastos judiciales originados como consecuencia de un enfrentamiento entre la comunidad de propietarios y alguno de sus miembros, no tienen la consideración de gastos generales respecto del copropietario que se enfrenta a la comunidad. Razonó el recurrente, en síntesis, que la Audiencia Provincial ha considerado que los gastos reclamados a la parte actora derivados de un proceso judicial entablado entre la comunidad de propietarios y el anterior presidente de la comunidad, quien era el propietario de alguno de los inmuebles propiedad ahora de la actora, no deben ser abonados por ésta al no tratarse de gastos generales, olvidando que ningún proceso se inició contra la actora, sino, muy al contrario, la parte demandante, como miembro integrante de la comunidad se dirigió contra el anterior presidente de la comunidad, sin que sea relevante para la resolución del actual conflicto que a la vez fuera el representante legal de la sociedad demandante.

SEXTO.- Por auto de 9 de junio de 2009 se acordó admitir el recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Hotel Libretto, S.L. se formulan, en síntesis, las siguientes alegaciones:

1. La sentencia recurrida no se opone a la doctrina citada por el recurrente, sino que expresamente la aplica y de hecho cita dos de las sentencias en las que la parte recurrente funda su interés casacional.
2. El hecho de que los gastos procesales examinados no se consideren como un gasto general es el argumento que sirve de base para estimar el recurso de apelación.
3. El recurrente introduce un hecho nuevo en la controversia como es la falta de impugnación del acuerdo adoptado el 15 de febrero de 2006, lo que supone hacer supuesto de la cuestión

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 10 de noviembre de 2011, en que tuvo lugar.



NOVENO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .

LPH, Ley de Propiedad Horizontal

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1. El Juzgado de Primera Instancia desestimó una demanda, en la que, en cuanto interesa al recurso de casación, se solicitaba la declaración de nulidad de un acuerdo adoptado en junta de propietarios en el que se fijaba una derrama para hacer frente a los honorarios de abogado y procurador devengados en un pleito en el que fue vencida la comunidad de propietarios frente quienes fueron presidente y administrador de la comunidad.

2. Consideró, en síntesis, que la actora era una sociedad de responsabilidad limitada que había pasado a formar parte de la comunidad de propietarios tras la adquisición, entre otros, de unos inmuebles de los que era propietario el presidente de la comunidad frente a quien se entabló en su día demanda de responsabilidad civil, y que, si bien era representante legal de la ahora actora, no fue demandado en el proceso del que trae causa la derrama en tal calidad sino como presidente de la comunidad cuando él, y no la sociedad, era propietario de inmuebles en el edificio. Razonó que por tanto la responsabilidad que se le exigía al anterior presidente lo era a título personal, y el éxito de la misma hubiera beneficiado a la actora, del mismo modo que el fracaso la ha perjudicado.

3. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación.

4. Consideró, en síntesis, que no debía confundirse la responsabilidad por negligencia exigida contra el que fuera presidente de la comunidad con una responsabilidad real, pese a que la LPH, vinculara la condición de presidente de la comunidad con la de propietario de alguno de los inmuebles que la integran. Señaló que tal conclusión no afectaba a la resolución de la cuestión jurídica que se planteaba en el pleito, pues lo que resultaba trascendente era que los gastos de abogado y procurador generados en un proceso entablado entre la comunidad de propietarios y alguno de sus miembros, no podían considerarse gastos generales, lo que exigía declarar la nulidad del acuerdo, al no tratarse de un gasto incluido en el elenco de deudas contempladas en el artículo 9.1.e) LPH .

5. La comunidad de propietarios ha formalizado recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º LEC .

SEGUNDO .- *Enunciación de los dos motivos del recurso de casación*

El recurso de casación se estructura en dos motivos, que se sustentan, respectivamente, en la vulneración de determinados artículos de la LPH, y en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina del Tribunal Supremo en la interpretación de los mismos. Su estrecha relación aconseja un examen conjunto.

El primer motivo del recurso se introduce con la siguiente fórmula:

«Primero: vulneración de los artículos 9.1.e), 21.1 y 11.4, todos ellos de la Ley de Propiedad Horizontal »

Considera el recurrente, en síntesis, que de los documentos aportados resulta que el acuerdo en el que se decidió ejercitar acciones contra el presidente, anterior propietario de los inmuebles del actor, no fue impugnado, por lo que resulta firme. Además, los gastos de abogado y procurador examinados solo merecen la consideración de gastos individuales para las partes que se enfrentan entre si, pero no para el resto de los copropietarios. Señala además, que conforme a lo establecido en el artículo 11.4 LPH , el obligado al pago para hacer frente a la derrama, es el titular del inmueble en el momento del devengo de las cantidades acordadas.

El segundo motivo se introduce con la siguiente fórmula:

«Motivo segundo: Infracción de jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo»

Las sentencias del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1997 , 5 de octubre de 1983 , 23 de mayo de 1990 establecen que los gastos judiciales originados como consecuencia de un enfrentamiento entre la comunidad de propietarios y alguno de sus miembros, no tienen la consideración de gastos generales respecto del copropietario que se enfrenta a la comunidad. Razona el recurrente, en síntesis, que la Audiencia Provincial



ha considerado que los gastos reclamados a la parte actora derivados de un proceso judicial entablado entre la comunidad de propietarios y el anterior presidente de la comunidad, quien era el propietario de alguno de los inmuebles propiedad ahora de la actora, no deben ser abonados por esta al no tratarse de gastos generales, olvidando que ningún proceso se inició contra la actora, sino, muy al contrario, la parte demandante, como miembro integrante de la comunidad se dirigió contra el anterior presidente de la comunidad, sin que sea relevante para la resolución del actual conflicto que a la vez fuera el representante legal de la sociedad demandante.

TERCERO . - *Gastos procesales derivados de pleitos entre la comunidad de propietarios y un comunero.*

A) La jurisprudencia que cita el recurrente ha sido resumida por la sentencia de esta Sala de 24 de junio de 2011 [RCIP nº 1959/2007], cuyo Fundamento de Derecho Tercero declara: «Dice la sentencia de 5 de octubre de 1983 que la obligación que a cada propietario alcanza de contribuir a los gastos generales en la necesidad de acudir al -adecuado sostenimiento del inmueble- o de afrontar las responsabilidades o cargas comunes, con el régimen consiguiente de distribución, es de toda lógica concluir que si la Comunidad de Propietarios no actúa de consuno sino que rota la armonía surge la contienda judicial enfrentándose aquella y uno de sus componentes, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no merecen la calificación de -gastos generales- con relación al segundo, por lo mismo que han sido causados en conflicto seguido entre el disidente y los propietarios restantes, y en consecuencia si el enfrentado al grupo ha de soportar el pago de las expensas propias, no podrá imponérsele contribución en el de las correspondientes a la otra parte aplicando la cuota de participación, pues de mantener distinto criterio podría llegarse al injusto resultado de que el titular agraviado por un acuerdo de la Comunidad, que se vio en la precisión de combatir judicialmente para restablecer el orden conculcado, tendría que soportar en parte los gastos procesales causados por la Comunidad de Propietarios vencida, a lo que cabe añadir que no obstante las notas de carácter asociativo o comunitario que presenta la propiedad horizontal, no constituye una verdadera comunidad, sino unión de propiedades singulares cuya sustantividad y relevancia permanecen, y por lo tanto la representación que ostenta el Presidente de todos y cada uno de los titulares de los pisos se entenderá que desaparece por lo que respecta al propietario contra el que se litiga, disipando así la paradoja de un -autoprocreso- parcial, ello además de que no se trata propiamente de gastos comunes ocasionados por el ordinario desarrollo de la situación de propiedad horizontal, sino de extraordinarios desembolsos impuestos por un conflicto que lleva ya aparejado para el disidente el pago, por su condición de parte, de las expensas correspondientes».

B) La aplicación de esta jurisprudencia al caso examinado, exige la estimación del recurso, ya que, a diferencia de lo que declara la sentencia recurrida, la naturaleza de la acción ejercitada por la comunidad resulta trascendente a fin de determinar, en aplicación de la jurisprudencia citada quien debe hacer frente a los gastos procesales. La acción de la que derivan los gastos procesales enfrentó a la comunidad de propietarios con D. Feliciano, en su calidad de presidente de la comunidad de propietarios y al administrador. La comunidad consideraba que la mala gestión de quienes fueran presidente y administrador de la comunidad de propietarios había ocasionado una serie de daños, por lo que formularon demanda de responsabilidad civil frente a ambos. El hecho de que D. Feliciano fuera o siga siendo el representante legal de la sociedad Hotel Libretto S.L., no permite eximir a esta de su obligación, como actual miembro de la comunidad, de hacer frente a los gastos de abogado y procurador. La responsabilidad se le exigía a D. Feliciano a título personal, pues durante el periodo de tiempo en el que fue presidente de la comunidad de propietarios, Hotel Libretto S.L. no tenía la propiedad de ninguno de los pisos o locales del edificio, sino que fue posteriormente cuando adquirió el dominio de varios pisos propiedad de D. Feliciano, representante legal de la entidad y de terceras personas.

En definitiva el pleito no se siguió frente a la sociedad actora, ni frente a su representante legal, ni se ejercitaba una acción derivada de una obligación *propter rem* [por razón de la cosa], sino frente a D. Feliciano que, propietario de inmuebles, había sido designado presidente de la comunidad, que ejercitaba contra él, en esta calidad, una acción de naturaleza personal. La posterior adquisición de inmuebles de su propiedad y propiedad de terceros, por una sociedad, no permite a esta eximirse del pago de los gastos de abogado y procurador amparándose en que aquella persona física demandada resulta ser ahora su representante legal. En definitiva la sociedad ahora actora, no tiene ni ha tenido nunca la consideración de persona contra la que litigaba la comunidad de propietarios, motivo por el cual la aplicación de la jurisprudencia citada exige la estimación del recurso, dado que si bien frente al litigante contra el que se dirige la comunidad de propietarios, los gastos de abogado y procurador son gastos individualizables, a los que no debe hacer frente, para el resto de los copropietarios tienen el carácter de gastos generales de los que deben responder conforme a sus cuotas de participación o a lo que estatutariamente hubieran establecido. La estimación del recurso supone la desestimación de la demanda y por tanto la validez del acuerdo cuya nulidad fue declarada por la sentencia recurrida.

CUARTO.- *Estimación del recurso*



Según el artículo 487.3 LEC , cuando el recurso de casación sea de los previstos en el número 3.º del apartado 2 del artículo 477 LEC , si la sentencia considera fundado el recurso, además de casar en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarará lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia. De este modo se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que cuando la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente contra alguno de sus miembros, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a este pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios.

QUINTO.- Costas

De conformidad con lo establecido en el artículo 398 en relación con el artículo 394, ambos LEC , no procede la imposición de las costas de este recurso, debiendo imponerse a la parte demandada las causadas en la primera instancia y en el recurso de apelación.

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

FALLAMOS

1. Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de por contra la sentencia dictada el por la Audiencia Provincial, Sección 4.ª, en el rollo de apelación n.º 754/2006, cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que estimando el recurso interpuesto por Hotel Libretto S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Oviedo en los autos de que este rollo dimana revocamos dicha sentencia declarando nulo el acuerdo séptimo de los adoptados en la Junta general ordinaria de propietarios celebrada el 3 de mayo de 2006 y dejando sin efecto la condena en costas de la primera instancia; y todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las de esta alzada.».

2. Casamos la sentencia recurrida, que declaramos sin valor ni efecto alguno.

3. En su lugar, desestimamos el recurso de apelación interpuesto y confirmamos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia, por los fundamentos que se recogen en la presente sentencia.

4. Se reitera como doctrina jurisprudencial que si la comunidad de propietarios se enfrenta judicialmente contra alguno de sus miembros, los desembolsos impuestos por la situación litigiosa no son gastos generales en relación a éste, pero sí respecto del resto de los integrantes de la comunidad de propietarios.

5. No hacemos pronunciamiento en costas por las ocasionadas en este recurso, imponiendo a la parte demandada las causadas en el recurso de apelación y en la primera instancia.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Rios, Jesus Corbal Fernandez, Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Antonio Salas Carceller, Encarnacion Roca Trias, Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.