



Roj: **STS 2126/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2126**

Id Cendoj: **28079110012016100311**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/05/2016**

Nº de Recurso: **844/2014**

Nº de Resolución: **315/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 735/2014,**
STS 2126/2016

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 13 de mayo de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª), en el rollo de apelación n.º 393/2013 dimanante del juicio ordinario n.º 211/2012 del Juzgado de Primera instancia n.º 1 de Sueca; cuyo recurso fue interpuesto por la procuradora doña María Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo, en nombre y representación de don Emilio y doña Florinda; siendo parte recurrida la procuradora doña María Jesús Riveron Ratón, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios del DIRECCION000.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador Máximo Marqués Ortells, en nombre y representación de don Emilio y doña Florinda, interpuso demanda de juicio ordinario contra Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia

«Declarando la nulidad de los acuerdos, puntos 3 y 4, adoptados en la Junta General Ordinaria de participación para los gastos en fachada y terrazas distintos, con expresa imposición de costas».

SEGUNDO.- La procuradora doña Pilar Pons Fuster, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:

«Desestime íntegramente la demanda interpuesta contra mi representada, imponiendo a la parte actora pago de las costas causadas y que se nos causen en la tramitación de este procedimiento».

TERCERO.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El lltre. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Sueca, dictó sentencia en fecha 30 de abril de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora Dª Asunción Carrasquer Ramo a quien sucede Dª Elionor Escuriet Roig en nombre y representación de don Eugenio y en consecuencia DEBO DECLARAR Y DECLARO NULO por ser contrario a los estatutos el punto 3º y 4º del acuerdo de la Junta General de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 de Tavernes de la Vallidigna de fecha 12 de agosto de 2011, con imposición de costas a la comunidad demandada que no podrá repercutirla al actor».



CUARTO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 n.º NUM000 de la Avda. DIRECCION001 de Tavernes de Valldigna, la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 30 de enero de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue :

«FALLAMOS: Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000, contra la sentencia dictada el 30 de Abril de 2.013 por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Sueca, en autos de juicio ordinario seguidos con el nº 211/12, que se revoca en su totalidad, y en su virtud, se desestima íntegramente la demanda formulada por don Emilio y doña Florinda absolviendo a la Comunidad de Propietarios demandada de los pedimentos deducidos en su contra, con imposición a la parte actora de las costas de primera instancia y sin hacer pronunciamiento sobre las de esta alzada. Dese al depósito constituido el destino legal procedente».

QUINTO.- La procuradora doña Natalia del Moral Aznar, en nombre y representación de don Emilio y doña Florinda, interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente motivo de casación:

Único: Al amparo del artículo 477.3 en relación con el artículo 477.2.3º, todos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de los artículos 9. 1, letra e, en relación con el 9. 2 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal y artículo 396 del Código civil y de la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo emanada en torno al mismo.

SEXTO.- Por auto de fecha 11 de febrero de 2015, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la Procuradora Doña María Jesús Riverón Ratón, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 presentó escrito de oposición al recurso interpuesto.

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 13 de abril de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.- La acción ejercitada por los demandantes (y recurrentes en casación) don Emilio y doña Florinda es de impugnación de los acuerdos, puntos 3.º y 4.º de la junta de propietarios de 12 agosto 2011 por ser contrarios a la ley, título constitutivo y estatutos. El punto tercero se refiere a la rehabilitación y pintura de las fachadas y el cuarto a la reparación de terrazas. La demandada es la Comunidad de propietarios DIRECCION000 y la base de la misma es el establecimiento de un sistema de participación para los gastos de la fachada y terraza distintos, lo que es contrario a los estatutos: artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

La Comunidad demandada es un tanto especial por razón de su construcción:

«El Conjunto Residencial constituye una única Comunidad de Propietarios construido en diversas fases que dieron lugar a las correlativas y sucesivas escrituras de Declaración Parcial de Obra Nueva y Propiedad Horizontal a lo largo de los años 1.983 al 1.985 y que conforme a ellas el Complejo está compuesto por 84 apartamentos-viviendas y 15 bungalows unifamiliares, distribuyéndose los primeros en cinco edificios o escaleras y los segundos en tres grupos o hileras. Además hay dos locales comerciales, uno integrado en la escalera 1 y otro que forma un edificación independiente. Los cinco edificios, más los tres grupos de bungalows y el local comercial independiente, están organizados, conforme a dichas escrituras en nueve secciones, asignándose a cada una, una cuota en los elementos comunes del conjunto, señalando al mismo tiempo como se ha de distribuir dicha cuota en sus respectivos integrantes, añadiendo que posteriormente, en las divisiones horizontales de las Secciones, al describir cada una de las fincas se vuelve a reflejar dicha cuota en los elementos y gastos comunes del complejo que es del 1% y se añade otra en los elementos y gastos comunes exclusivos de cada Sección».

Los estatutos, a su vez, disponen:

«Para los gastos de fachada y terraza en el acuerdo impugnado se contempla que sólo participan las escaleras y no las tres fases de bungalows en un coeficiente diferente al previsto en los estatutos por lo que es un acuerdo nulo al no adoptarse por unanimidad (al pretender modificar las cuotas de participación en los gastos generales de la comunidad) sino por mayoría. Los estatutos de la comunidad demandada disponen que los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y los relativos a los servicios que tengan tal carácter serán satisfechos por los copropietarios proporcionalmente a la cuota asignada a cada elemento de la propiedad horizontal (la que se acaba de exponer) no obstante ello los relativos a aquellos elementos y servicios que aún siendo comunes estén adscritos a el uso exclusivo de cada una de ambas escaleras serán



satisfechos por los propietarios. Igualmente está expresamente previsto en los estatutos que para las terrazas la letra e de la escritura de 1985 los gastos de reparación serán de cuenta exclusiva de la comunidad o edificio del que forme parte, así como que toda la comunidad desde el punto de vista arquitectónicamente constituye un solo edificio. Sin embargo no existe ninguna previsión expresa en los estatutos para la fachada por lo que esta de conformidad con el artículo 394 del código civil es un elemento como no individualizable, por lo que los bungalowsy locales comerciales participarán en dicho gasto».

2.- La sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sueca, de 30 abril 2013 estimó la demanda. Dice literalmente:

«De la prueba practicada en autos, documental y declaración de testigos debe concluirse que efectivamente estamos ante un supuesto de nulidad de acuerdo por ser contraria la distribución del gasto que se hace en los puntos 3 y 4 del acuerdo de la junta general de 12 agosto 2011 a la prevista en los estatutos, por lo que la acción está ejercitada en plazo legal y procede la estimación de la demanda».

Y añade:

«Del tenor literal del artículo del estatuto anteriormente transcrito y siendo claro y no suscitando ningún tipo de duda interpretativa alguna ni de confusión en su redacción y remitiéndonos a la enumeración contenida en el artículo 394 del Código civil sobre que son elementos comunes, y a las concretas individualizaciones contempladas en los estatutos, y por muy injusto, poco equitativo o equilibrado o razonable que le parezca a la parte demandada en tanto en cuanto no se modifique el título constitutivo o estatutos el pago de los gastos que los elementos comunes no individualizados (terrazas en el caso que nos ocupa) será conforme a las cuotas».

Cuya sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, Sección 8.ª, de Valencia, que en la de 30 enero 2014 desestimó íntegramente la demanda. Tras analizar exhaustivamente el casuismo de la comunidad y sus estatutos, la previsión respecto a los gastos de rehabilitación y pintura de las fachadas se hizo de forma conjunta tal como se aprobó el 12 agosto 2011 y se había acordado en una junta anterior de 8 julio 2005.

3.- Los copropietarios demandantes han formulado el presente recurso de casación, en un solo motivo.

En el mismo se alega que ni el título constitutivo, ni los estatutos, ni acuerdo de la junta de propietarios adoptado por unanimidad, los gastos comunes de rehabilitación y pintura de fachada tienen la calificación de gastos susceptibles de individualización de algunas de las fincas que componen el conjunto residencial.

SEGUNDO .- 1.- El recurso de casación que han formulado los demandantes, don Emilio y doña Florinda , contiene un solo motivo. En él, más que un recurso extraordinario propiamente dicho, es una larga alegación coincidente con sus pretensiones a lo largo del proceso y que han sido desestimadas por la sentencia de la Audiencia Provincial.

Esta sentencia ha analizado con detalle la complejidad de la comunidad demandada, las cuotas procedentes, los elementos comunes y los acuerdos tomados en juntas de propietarios, de 8 julio 2005, con una fórmula aprobada por unanimidad y coincidente con la adoptada en la junta de 12 agosto 2011, cuya decisión no modificó el título constitutivo ni alteró lo previsto en los estatutos, sino que fijó una fórmula para afrontar una actuación conjunta entre las distintas edificaciones que integran la comunidad. Todo lo cual lo declara probado analizando con detalle todos los datos fácticos.

2.- El recurso de casación en su motivo único formulado al amparo del artículo 477.3 alega la infracción de los artículos 9. 1, letra e , y 9. 2 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1980 y del artículo 396 del Código civil .

El artículo 9.1.e dispone que los copropietarios deben participar en los gastos generales conforme a su cuota de participación y el apartado 2 concreta el concepto de gastos generales. El artículo 396 del Código civil es la norma general de la propiedad horizontal, incluida dentro del título sobre la comunidad de bienes.

A lo largo del desarrollo del motivo, no aparece en ningún momento la concreta infracción de tales artículos, sino que -como se ha apuntado- hace una exposición de su postura seguida desde la demanda. En todo caso, no cabe hacer supuesto de la cuestión y partir de hechos y comprobaciones que con tanto detalle ha llevado a cabo la sentencia de instancia. Supuesto de la cuestión que no corresponde a la casación, que no es una tercera instancia, tal como ha reiterado la jurisprudencia de esta Sala: sentencias de 4 abril 2012 , 11 julio 2013 , 24 octubre 2014 , 6 febrero 2015 .

Así, la sentencia recurrida, del Tribunal *a quo*, parte de hechos probados, considerando «la singularidad del complejo residencial que viene integrado por distintos edificios, de ahí que deba distinguirse entre los elementos comunes del conjunto y los que lo son de cada sección o escalera...» de lo cual se desprende que «los gastos de rehabilitación o pintura de las fachadas de los bungalows habrán de ser asumidos por sus



tres secciones y los de los apartamentos por sus cinco secciones» y más tarde, explica también que lo que se aprobó en la junta del 12 agosto 2011 es que la pintura de las fachadas se hiciera de forma conjunta en todos los edificios de escalera y que cada propietario contribuyese a su coste según el porcentaje aprobado en 2005, respetando el criterio previsto en los estatutos. Lo cual, añade que no se modificó el título constitutivo ni alteró los estatutos, sino que «se fijó una fórmula para afrontar una actuación conjunta entre las distintas edificaciones que integran el común». Y concluye que «así se acordó en la de 8 julio 2005 y fue aprobado por unanimidad... cuya fórmula resulta coincidente con la ahora impugnada».

En el desarrollo de este motivo no pueden alterarse estos presupuestos fácticos y a lo largo de su exposición, cita numerosas sentencias dictadas por distintas Audiencias Provinciales, que ni son jurisprudencia (sólo lo es la procedente del Tribunal Supremo: artículo 1. 6 del Código civil), ni se conoce que sean firmes (se ignora si han sido revocadas), ni coinciden con el supuesto que aquí se presenta, de complicada complejidad. La sentencia de esta Sala de 14 marzo 2000, dice, aunque no es el mismo supuesto, pero sí con carácter general que:

«Pues sin perjuicio de que la sentencia integra el hecho probado de que concurre efectivo aprovechamiento y disfrute de servicios comunes (electricidad, agua, alumbrado, seguros, conservación de fachadas, administración y otros), a favor de los que recurren; lo que resulta decisivo es la imperatividad genérica del artículo 9-5 de la Ley de Propiedad Horizontal, que obliga a los copropietarios a contribuir, según la cuota de participación que les corresponde, a los gastos generales para el adecuado funcionamiento del inmueble, sus servicios y demás que el precepto señala, generando su impago crédito preferencial a favor de la comunidad».

Y la de 29 mayo 2009 proclama, como doctrina jurisprudencial que:

«Para la procedencia de la consideración legal como individualizables de determinados gastos comunes de una Comunidad de Propietarios, es necesaria la determinación de su exclusión en el título constitutivo, o, en su caso, en los estatutos comunitarios, y, asimismo, mediante acuerdo de la Junta de Propietarios adoptado por unanimidad».

Ni de la relación fáctica y jurídica de la sentencia recurrida se desprende la nulidad de los acuerdos impugnados con la pretensión de que se haga una repercusión distinta a la acordada de gastos comunes, tanto o más cuánto en principio, a no ser que se pruebe -lo que no ocurre aquí- la ilegalidad del acuerdo, deben ser respetados por el órgano jurisdiccional que, en general, no debe imponerse a lo acordado por los propietarios, verdaderamente interesados en la marcha más favorable de la comunidad. Y lo acordado y ratificado por la sentencia objeto del presente recurso, no ha sido desvirtuado por la argumentación del recurso de casación.

TERCERO .- 1.- De conformidad con lo expuesto hasta ahora, procede confirmar las sentencia recurrida que desestima la demanda, declarando no haber lugar al recurso de casación.

2.- Como consecuencia, se impondrá condena en las costas de este curso, tal como ordena el artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la ley de enjuiciamiento civil y la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º - Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de don Emilio y doña Florinda, contra la sentencia dictada por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, en fecha 30 de enero de 2014, que se confirma. 2.º - Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido. Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma. Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas Eduardo Baena Ruiz Fernando Pantaleon Prieto Xavier O'Callaghan Muñoz