

Resumen

En relación con acción decenal ejercitada por comunidad de propietarios contra la constructora del inmueble, el TS, partiendo de que los vicios que se reclaman son determinantes de ruina funcional, bien por afectar a la solidez y estructura del edificio en su conjunto, con riesgo previsible de ruina funcional, incluyendo aquellos cuya defectuosa construcción provoca su inutilidad para los fines propios de uso normal, va a dar lugar, parcialmente al recurso. Considera la Sala que la sentencia recurrida ha omitido fijar en 12.761.920 pts. el límite a que puede ascender la indemnización a que condena, por ser dicha cantidad la que fijó la actora en apelación como montante de su pretensión, reduciendo la inicial de 15.000.000 pts. solicitada en la demanda; motivo que debe prosperar al no recogerse tal límite, vulnerando el art. 359. Asimismo se declara que, tampoco puede comprenderse en la condena defecto alguno que no figurase entre lo que se relacionaban en el informe técnico acompañado al escrito expositivo, sin incurrir en incongruencia por exceso, en cuanto ello supondría fundar la sentencia en hechos no alegados, con clara vulneración del principio de contradicción. También se considera que es manifiesto que debió resolverse en el fallo, cosa que no se hizo, la petición reconvenzional de que se declarase la ilegalidad de las Juntas de Propietarios de la Comunidad actora y la nulidad de los acuerdos adoptados en ellas, nulidad que procedía habida cuenta del incumplimiento de las normas de derecho necesario contenidas en los arts. 15 y 16.2 LPH. Por último, se señala que es indiferente, a los efectos de este juicio, que el Presidente de la Comunidad estuviera facultado o no para el ejercicio de la acción entablada, ya que como simple copropietario podía, igualmente, ejercitarla y es evidente que si actuaba en nombre de la Comunidad, actuaba, también, en el suyo propio como comunero. Por otra parte, los defectos que afectan a elementos privativos sólo pueden reclamarse por los interesados en cuanto titulares de un derecho singular y exclusivo sobre su respectivo piso o local, por lo que es manifiesto que los defectos denunciados, referidos a pisos o locales de propiedad singular, sólo podían ser reclamados por los respectivos titulares de tales pisos o locales por no afectar a elementos comunes y carecer el accionante de legitimación activa para reclamarlos.

NORMATIVA ESTUDIADA

- Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal
art.3 , art.12 , art.15 , art.16
- RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.492 , art.1214 , art.1215 , art.1591
- RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.359 , art.578 , art.1692.3 , art.1692.4

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	7
FALLO	9

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

- RESPONSABILIDAD DECENAL
 - RUINA FUNCIONAL
 - Concepto
 - ACCIÓN DECENAL
 - Indemnización
 - Legitimación activa
 - De comunidad de propietarios
- VALORACIÓN DE LA PRUEBA
 - ERROR DE HECHO A EFECTOS CASACIONALES
 - Requisitos
 - Documentos a efectos casacionales
 - Carentes de valor probatorio
 - Informes y dictámenes

FICHA TÉCNICA

Procedimiento: Recurso de apelación

Legislación

Aplica art.3, art.12, art.15, art.16 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Aplica art.492, art.1214, art.1215, art.1591 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Aplica art.359, art.578, art.1692 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

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

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Citada en sentido contrario sobre RECONVENCIÓN - CUESTIONES GENERALES por SAP Madrid de 14 octubre 2004 (J2004/241357)

Citada en sentido contrario por SAP Madrid de 21 julio 2006 (J2006/355552)

Bibliografía

Citada en "¿Puede el comunero no perjudicado directamente ejercitar acciones, distintas a las de carácter personal, en beneficio de la comunidad?. Foro abierto"

Citada en "¿Puede el presidente ejercitar acciones en defensa de los intereses de la comunidad sin acuerdo previo de la junta?. Foro abierto"

Citada en "La expresión "orden del día" en propiedad horizontal"

Citada en "Legitimación activa del copropietario en el ejercicio de la acción judicial en beneficio de la comunidad. Evolución jurisprudencial"

En la villa de Madrid a siete de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

En los autos de juicio declarativo de menor cuantía promovidos ante el Juzgado de Primera Instancia de San Sebastián número uno por Comunidad de Propietarios de la casa número... de la calle... del barrio de... contra D. Enrique, D. Bernardo, D. Juan Miguel, D. Martín y D. Antonio, sobre reclamación de cantidad; y seguidos en apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, que ante nos penden en virtud de sendos recursos de casación interpuestos por la parte demandada D. Juan Miguel, representada por el Procurador D. Santos de Gandarillas Carmona y con la dirección del Letrado D. José Soláns Arrizaga, y por la también parte demandada D^a María Lourdes representada por el Procurador D. Enrique Sorribes Torra y con la dirección del Letrado D. Antonio Múgica Iraola, habiéndose personado la parte actora, representada por el Procurador D. Ignacio Corujo Pita y con la dirección del Letrado D. Antonio Martínez Molina.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador D. Juan Carlos Fernández Sánchez, en representación de Comunidad de Propietarios de la casa calle..., número... del barrio de... de San Sebastián, formuló ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, demanda de menor cuantía contra D. Enrique, D. Bernardo, D. Juan Miguel, D. M. y D. Antonio, sobre reclamación de cantidad, estableciendo los siguientes hechos:

Primero.- Mi representada ocupa una casa, la número... de la calle... del Barrio de..., la cual se terminó de construir el día 29 de septiembre de 1980.

Segundo.- Desde hace algún tiempo los copropietarios venían observando una serie de defectos y vicios de construcción del mencionado inmueble, los cuales pusieron en conocimiento del constructor D. Enrique, el cual hizo caso omiso de las quejas recibidas. Como tales desperfectos seguían apareciendo e iban cada vez aumentando, incluso con grave riesgo para las personas, se requirió notarialmente tanto al constructor como al Aparejador D. Bernardo para que subsanasen tales desperfectos.

Tercero.- A la vista de todo ello, por mi representada, se requirieron los servicios de un Arquitecto Técnico para que hiciera un estudio y avalúo de los vicios de construcción existentes, informe técnico que se aporta al presente escrito.

Cuarto.- A pesar de los intentos de solución amistosa del problema analizados, los hoy demandados no han dado respuesta satisfactoria a mi comitente, por lo que se ve obligada a plantear la presente demanda. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que declare: Haber lugar a los daños y perjuicios reclamados contra los demandados de forma solidaria y por tanto sean condenados al pago de la suma de quince millones de pesetas (15.000.000), importe de los mismos, según el informe técnico aportado bajo Doc. 4 más los intereses legales desde la interposición de la demanda así como al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida la demanda y emplazados los demandados D. Enrique, compareció en los autos en su representación la Procuradora D^a Beatriz Lizaur Suquía, que contestó a la demanda, oponiendo a la misma en síntesis: Las excepciones de falta de legitimación activa, falta de personalidad del Procurador del actor por insuficiencia e ilegalidad del poder, y defecto legal en el modo de proponer la demanda. También hay que precisar que mi poderdante, D. Enrique, no ha sido el constructor o contratista de la finca de autos con carácter único o exclusivo, sino que la figura del contratista era en este caso tripartita, compartida entre mi principal y los

también demandados D. Bernardo, ya fallecido, y D. José, quienes tenían constituida por tales menesteres una sociedad civil. Y negamos rotundamente la existencia de vicios o defectos constructivos en la finca de autos. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

Primero.- Estimando las excepciones de falta de personalidad del actor por carecer de las cualidades necesarias para comparecer en juicio y/o no acreditar el carácter o representación con que reclama; o falta de personalidad del Procurador del actor por insuficiencia o ilegalidad del poder; o por defecto legal en el modo de proponer la demanda, desestima la misma absolviendo a mi representado de sus pedimentos, sin entrar a estudiar el fondo del asunto.

Segundo.- Subsidiariamente, y para el supuesto de que no sea aceptada ninguna de las excepciones anteriormente enunciadas, se absuelva a mí representado D. Enrique, de los pedimentos de la demanda, desestimándose la misma.

Tercero.- En todo o en cualquiera de los apartados anteriores, se impongan a la demandante las costas causadas.

TERCERO.- El Procurador D. Ignacio Pérez Arregui Fort, en nombre y representación de D^a María Lourdes, como heredera de D. Bernardo, contestó a la demanda, alegando: La falta de legitimación y acción por parte del demandante. Mi mandante se ha visto sorprendida por la interposición de la demanda. El negligente actuar de la comunidad, ha hecho que la suscribiente desconociera la reclamación y posible existencia de una deuda que habría de integrarse en la herencia y en este desconocimiento, ha aceptado una herencia a la que por el actor trata de involucrar en nada menos que quince millones de pesetas, cuestión que es fácil de comprender cambiaría las circunstancias de cara a la aceptación de haber sido sabida por mi mandante, lo que en el fondo le va a llevar a tener que asumir unos daños en cuantía más que considerable de ser estimada la demanda. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que desestimando la demanda rectora de estos Autos absuelva a mi mandante de los pedimentos en ella contenidos, imponiendo expresamente las costas al actor y estimando plenamente la reconvencción planteada por esta parte, declare la ilegalidad de las Juntas de propietarios de la Comunidad reconvenida y la nulidad de los acuerdos adoptados en ellas, declaración que ha de abarcar a todas aquellas juntas y consiguientes acuerdos que se hayan celebrado sin la convocatoria en forma de las mismas, sin notificación de los acuerdos a los ausentes o en los que no puede acreditarse los "quorum" tanto de asistencia como de adopción de acuerdos en resumen todas las que no se acrediten haberse celebrado en forma legal o se acredite su ilegalidad y especial por conocidas, las núm. 8-9 y 12 de fechas 17-1-1984, 2-2-1984 y 10-10-1984, así como por saber existen por su numeración pero ser desconocidas, las que se refieran a los números 10 y 11, así como las que existan posteriores, con expresa imposición de la reconvencción a la comunidad reconvenida.

CUARTO.- El Procurador D. Luis María Sáez de Heredia y Butrón, en nombre y representación de D. Martín y D. Juan Miguel, contestó a la demanda alegando:

Primero.- Nada que objetar al correlativo.

Segundo.- Se ignora lo narrado de adverso en el primer párrafo del correlativo. Ciertamente lo expresado en el segundo en cuanto al D. Bernardo, si bien parece se le requirió como "constructor". En cualquier caso, nada se comunicó ni requirió a los demás titulados intervinientes en la obra, con lo que parece que la actora consideraba que tratándose de defectos de mera ejecución material de la obra -era único y exclusivo responsable de los supuestos defectos el constructor- Hacen un examen exhaustivo del informe técnico de adverso aportado. Absolutamente ningún intento de solución amistosa se ha intentado con el D. Martín. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que se declare, bien no haber lugar a la demanda en virtud de la excepción procesal propuesta, bien su desestimación - si se entrare en el fondo del asunto- en cuanto a sus representados, decretando su absolución respecto a los pedimentos de la actora, condenando a ésta al pago de las costas que se produjeran.

QUINTO.- El Procurador D. José Luis Tames Guridi, en nombre y representación de D. Antonio, contestó a la demanda alegando:

Primero.- El correlativo es el único hecho cierto de la demanda.

Segundo.- Las reclamaciones a que de contrario se hace mención en el correlativo, se hicieron a otros, en ningún caso a nuestro representado. Nuestro representado nunca ha recibido por tanto reclamación alguna desde que las obras concluyeron hasta que se viera desagradablemente sorprendido al ser emplazado y embargado previamente en la presente litis.

Tercero.- El "estudio" técnico a que se refiere el correlativo suscrito por el Arquitecto Técnico señor C. no tiene desperdicio. Dicho informe se confecciona en un lapso de tiempo de exactamente 24 horas, lo que ya empieza a dar una idea del rigor con que trabaja su autor. En realidad no se trata de ningún informe técnico ya que de hecho es una especie de lista exhaustiva hasta el límite, de todas y cada una de las obligadas imperfecciones que surgen en absolutamente todo edificio, tras su uso y disfrute por 21 familias durante casi cinco años. Un técnico de grado medio, ignoramos incluso si con alguna experiencia profesional, consigue en 24 horas desde que le hacen el encargo hasta que emite el informe, detectar, sopesar, valorar, y relacionar, cuantas considera imperfecciones, y de forma indirecta enjuiciar y casi diríamos que condenar, la labor de otros técnicos y profesionales, incluso de grado superior, que probablemente, y seguro en el caso de nuestro representado, han realizado un trabajo exhaustivo en su día, de meses de dedicación, casi plena; esto no es serio, y resulta además por lo menos imprudente profesionalmente hablando, cuando luego se utiliza como lo ha hecho la contraparte.

Cuarto.- El correlativo es incierto. D. Antonio no ha sido requerido para dar "respuesta" alguna a ninguna proposición de solución amistosa. Alegó los fundamentos de Derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que desestime íntegramente la demanda, absolviendo de sus pretensiones a su representado, con expresa imposición de costas a la actora.

SEXTO.- Se celebró la legal comparecencia.

SEPTIMO.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente.

OCTAVO.- Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para escrito de resumen de prueba, trámite que evacuaron en respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos.

NOVENO.- Que el señor Juez de 1.^a Instancia de San Sebastián núm. 1, dictó sentencia con fecha diez de mayo de mil novecientos ochenta y cinco, cuyo fallo es como sigue: Que estimando en parte la demanda interpuesta por el Procurador D. Juan Carlos Fernández Sánchez en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios número... del bloque..., formulada contra D. Enrique representado por la Procuradora D^a Beatriz Lizaur Suquía, contra los herederos de D. Bernardo, representados por el Procurador D. Ignacio Pérez Arregui Fort, contra D. Antonio representado por el Procurador D. José Luis Tames Guridi, contra D. Juan Miguel y D. Martín, representados ambos por el Procurador D. José Luis Sáenz de Heredia y Butrón, debo haber lugar a los daños y perjuicios reclamados contra los demandados en forma solidaria y por tanto que sean condenados al pago de la suma de un millón trescientas veinticinco mil pesetas, valoración del informe pericial de D. Eugenio, más los intereses legales, sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes.

DECIMO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1.^a Instancia por la representación de todas las partes litigantes, y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, dictó sentencia con fecha once de febrero de mil novecientos ochenta y seis con la siguiente parte dispositiva: Desestimando los recursos de apelación formulados en nombre de D. Enrique, D. Juan Miguel y D. Martín, D. Antonio y D^a María Lourdes, y estimando en parte el interpuesto en nombre de la Comunidad de Propietarios de la casa número... de la calle... del Barrio de... de San Sebastián con, reconvencción parcial de la sentencia dictada por el Ilmo Sr.. Magistrado-Juez de Instrucción núm. 1 de la mencionada capital en autos de juicio declarativo de menor cuantía núm. 892 del año 1984 y estimando en parte la demanda deducida por el Procurador D. Juan Carlos Fernández Sánchez en representación de la expresada Comunidad, debemos condenar y condenamos a los demandados a indemnizar solidariamente a la actora en el valor a que ascienda la correcta reparación de los defectos que se enumeran en el fundamento de Derecho sexto de esta resolución, valoración que se llevará a cabo en ejecución de sentencia, conforme a las bases que se establecen en el mencionado fundamento, sin imposición de las costas ocasionadas en ambas instancias.

UNDECIMO.- El Procurador D. Santos de Gandarillas Carmona, en representación de D. Juan Miguel, ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, al amparo del núm. 3 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 :

1.- El fallo infringe el art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 que establece que "las sentencias deben ser congruentes".

2.- En efecto, el suplico de la demanda contenía petición de condena de daños y perjuicios en cifra precisa y líquida (15.000.000 ptas.) pedimento satisfecho en apelación por otra cifra (12.761.920 ptas.) pero no atendido por la sentencia de apelación que se atiende al sistema expresado en el primer párrafo del art. 360 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , sin fijar siquiera como una más de las pertinentes "bases", la cifra máxima límite a que tal liquidación puede ascender. Pues bien, aun en el hipotético caso de ser imposible la fijación del importe en cantidad líquida en sentencia, ésta implica un grave y evidente riesgo de incongruencia ya que -al no fijarse en ella como límite máximo expreso de la cifra a que en ejecución de sentencia puede llegarse, la solicitada por el actor en definitiva de 12.761.920 ptas-, son tan generales y abstractas las "bases" establecidas en la sentencia recurrida, que bien pudieran dar pie a liquidaciones de lo más dispar en cuantía, incluso, hipotéticamente, alguna que superase a la antes citada cantidad de 12.761.920, con lo que la sentencia, habría otorgado a la actora más de lo por ella solicitado.

Segundo.- Quebrantamiento de las formas esenciales del Juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, al amparo del núm. 3 del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

1.- El fallo infringe el art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 que establece que "las sentencias deben ser congruentes" toda vez que la sentencia concede en exceso sobre el "petitum" de la actora al declarar como defecto indemnizable el de "12.º" ruina parcial del muro contención del río, cuando tal defecto no fue reivindicado en demanda como indemnizable. Pues bien, sin embargo, la sentencia de apelación incluye como defecto indemnizable, núm. 12 el que designa como "ruina parcial del muro de contención del río, folio 219, aclaraciones del perito señor G.; lo que constituye evidente incongruencia por concesión en exceso sobre el "petitum" de demanda, a tenor de lo ya razonado.

Tercero.- Infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la Jurisprudencia, que fueron aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, al amparo del núm. 5.º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . El fallo infringe el art. 1591 del Código Civil EDL 1889/1 , por la aplicación indebida de su párrafo Lo, consistente en aplicarlo a concretos supuestos defectos constructivos, que, en ningún caso pueden integrarse en el más generoso concepto jurisprudencial de la "ruina" citada en tal art. como son los designados con los números 2.º, 3.º y 11.º de su "fundamento de Derecho 6.º" a que se remite su fallo, para determinación de defectos indemnizables. Es lo cierto que las pruebas practicadas, en su conjunto, permiten discriminar fácilmente entre unos defectos constructivos que quizá pudieran integrarse en tal generoso ámbito y otros que claramente no llegaban al mismo, por su ridícula entidad. Y es así que el Juzgador de Instancia, acoge el informe pericial del D. Eugenio, basando su selección en argumentos tan contundentes como que los dos informes de la parte actora son "a todas luces exagerados, dada la entidad de los defectos observados", rechaza sin embargo, otros tres informes, por su insuficiencia. Hace suyas las manifestaciones del perito restante en el sentido de que "la construcción es de total dignidad realizada con arreglo a las leyes de la buena construcción". Habremos de concluir que en ningún caso pueden integrarse en el amplio concepto de "ruina" por ese Tribunal Fijado, como mínimo, los defectos que tal sentencia cita en el dicho fundamento, con los núms. 2.º, 3.º y 11. En suma, estima esta parte no aplicable el primer párrafo del art. 1591 del C. C. EDL 1889/1 -por no darse en

tales casos la "ruina" de que el mismo trata, a los defectos enunciados en la sentencia de apelación, con los núms. 2, 3 y 11, que por tal motivo se solicita no se consignen por esa Sala en su sentencia como indemnizables.

DUODECIMO.- El Procurador D. Enrique Sorribes Torra, en representación de D^a María Lourdes, ha interpuesto recurso de casación, contra la meritada sentencia, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del art. 1692, párrafo primero, defecto en el ejercicio de la jurisdicción, por cuanto no se da en la sentencia adecuada solución a la reconvención planteada por esta parte. Efectivamente, ni la sentencia del Juzgado, ni la de la Audiencia, contienen mención alguna en sus respectivos fallos, sobre la reconvención planteada por esta parte ni la estiman ni la desestiman. El artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, viene a establecer la obligatoriedad al Juzgador de decidir todos los puntos litigiosos, condenando o absolviendo al demandado, extremos que se puntualizan en el art. 544 del mismo cuerpo legal, que exige la Resolución de las excepciones y de la reconvención en la sentencia definitiva, salvo si como indica el artículo 687 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, existiera alguna excepción dilatoria que lo impide, lo cual como hemos indicado no es el caso de Autos. Al no contener el fallo de la sentencia de la Audiencia Territorial mención alguna respecto de la Reconvención, podemos entender una de dos posibilidades: Una que se omitió involuntariamente o voluntariamente la resolución de la Reconvención en cuyo caso es evidente se da el supuesto de defecto de jurisdicción por no dar solución a todos los problemas planteados en el litigio, hecho que además de en este motivo de casación, puede encuadrarse en otros motivos, como posteriormente expondremos. La otra posibilidad es entender que la reconvención fue tácitamente rechazada en base al fundamento Derecho tercero de la propia sentencia, en cuyo caso también se da este motivo de casación por cuanto debió darse solución a la reconvención, solución que causara cosa juzgada para el futuro, pues se trataba de una pretensión entre partes legítimas -Comunidad y copropietarios- sobre un asunto de la competencia del Juzgado de Instancia.

Segundo.- Al amparo del artículo 1692, párrafo tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Incongruencia por otorgar algo diferente a lo pedido. En base al artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 analizaremos en este punto la incongruencia en que incurre a juicio de esta parte, la sentencia de la Audiencia al otorgar algo diferente a lo pedido. Efectivamente, el actor-reconvenido solicitó en su demanda una condena a los demandados en forma solidaria y por importe de quince millones de pesetas, en concepto de daños y perjuicios por responsabilidades en la construcción. Esto es, se trataba claramente de una reclamación de cantidad en cuantía limitada, y al optar por tal camino, la actora tácitamente renunciaba a la otra vía, esto es la reparación de los defectos. Se trataba pues, de una acción de condena por cantidad limitada. Lo mismo ocurre en la Segunda Instancia, en la que el demandante reconvenido rebajó su solicitud a la cifra de doce millones setecientos sesenta y una mil novecientos veinte pesetas. Se mantuvo por lo tanto la solicitud de condena en cantidad. Por el contrario la sentencia de la Audiencia Territorial, condena a los demandados a indemnizar solidariamente a la actora, en el valor a que ascienda la correcta reparación de los defectos que se enumeran. Valoración que se llevará a efecto en ejecución de sentencia conforme a las bases que se establecen en dicho fundamento. Así, la sentencia no contiene condena en cantidad, sino una condena al abono del valor de la reparación de los defectos, en lo que en vía indirecta es tanto como condenar a la reparación y por inejecución de la misma a la cuantía a que asciende la misma, reparación que en ningún momento se ha solicitado. Antes bien, entre la reparación y la condena a cantidad, el actor optó, claramente por esta segunda opción.

Tercero.- Al amparo del artículo 1692, párrafo tercero de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Incongruencia por conceder más de lo pedido. Efectivamente, el actor solicita en su demanda una condena cifrada en quince millones de pesetas, cantidad que rebaja a doce millones setecientos sesenta y una mil novecientos veinte pesetas en la segunda instancia. Esto es, en todo momento limita su petición a una cantidad limitada, pone límite a su petición. Por el contrario la sentencia de la Audiencia Territorial de Pamplona, establece la condena en el valor a que asciende la correcta reparación de los defectos que se enumeran... y no establece limitación alguna.

Cuarto.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, párrafo tercero, por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. No resolución de todos los puntos del litigio. Incongruencia. En base asimismo en el art. 359 de la LEC EDL 2000/77463, reiteramos en este extremo todo lo que tenemos expuesto sobre falta de resolución de la demanda reconventional en el motivo primero de este escrito de interposición del recurso de casación, por si tuviere mejor cabida procesal en este cauce.

Quinto.- Al amparo del artículo 1692, párrafo tercero, de la LE Civil EDL 2000/77463, por quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. Falta de claridad, precisión y contradictoria. Al no expresar nada en el fallo respecto a la reconvención deja de resolver un extremo -la propia reconvención- Le imbuye a tal Resolución del valor de cosa juzgada. Este Letrado qué pasaría si, firme la sentencia de la Audiencia Territorial, esta parte interpusiera demanda contra la Comunidad y ésta, en base a dicha sentencia, opusiera la excepción preteroria de cosa juzgada.

Sexto.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, párrafo cuarto, por error en la apreciación de la prueba. Falta de apreciación de la prueba respecto de las irregularidades cometidas por la Comunidad actora, tanto en las citaciones para las Juntas de copropietarios -convocatorias- como en la realización de éstas y la notificación de los acuerdos a los ausentes. Efectivamente, los certificados de envío por correo y los acuses de recibo obrantes en Autos. No se citaba debidamente a los copropietarios para las Juntas y más concretamente no se citaba a mi parte. Tampoco se remitían a los ausentes la notificación de los acuerdos adoptados. Además de las actas levantadas de dichas reuniones, se desprende: Que nunca se convocaba a los propietarios de garajes y estudios, pues ni siquiera se hace mención de estos elementos, en el listado de copropietarios. Así pues, la comunidad actora-reconvenida no cumplía con ninguno de los requisitos que establecen los arts. 15 y 16 de la LP Horizontal para la validez de las juntas y sus acuerdos, por lo que en base a tales hechos es preciso declarar la nulidad de las juntas y de los acuerdos en ellas adoptados y como consecuencia inmediata, estimar la reconvención así como la falta de legitimación activa, del Presidente actuante.

Séptimo.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , párrafo cuarto, por error en la apreciación de la prueba. En contra del criterio de la sentencia impugnada, el Presidente no estaba debidamente facultado para ejercitar la acción, no sólo por la nulidad a que en el anterior motivo nos hemos referido, sino por falta de acuerdo de la junta para ejercitar la acción. Nos basamos en la documental consistente en el libro de actas de la comunidad. Efectivamente, el acta número doce contiene en su orden del día, el siguiente punto: "Facultar poder al Presidente de la Comunidad D. Alberto para otorgar poderes correspondientes a favor de Letrados y Procuradores, para reclamar los temas de la anterior reunión." El acuerdo a que se llegó en este extremo fue "se dio poder al Presidente de la Comunidad para otorgar los poderes correspondientes a favor de Letrados y Procuradores". Sin embargo, nada se dice respecto de la reclamación en sí, lo que da a entender o bien en que no se trató el terna o que si se trató, no se llegó a acuerdo alguno.

Octavo.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , párrafo cuarto, por error en la apreciación de la prueba. Son perfectamente delimitables los defectos en elementos privativos y los defectos en elementos comunes, incluso aquellos que apreciando su defecto en uno de ellos, traen su causa del otro, en contra del criterio de la sentencia impugnada que los otorga íntima correlación. Se basa este motivo en los informes periciales, y en especial los de los señores D. Eugenio y Sr. G. Tanto en los informes del D. Eugenio como del señor G., se dividen los defectos, en defectos en elementos privativos y defectos en elementos comunes. Así pues, son perfectamente delimitables los defectos en elementos comunes, origen o efecto en los mismos, y los defectos en los elementos privativos, y al no hacerlo así la sentencia recurrida, ha incurrido en error de hecho que tiene su importante derivación en cuanto a la legitimación activa del Presidente de la comunidad.

Noveno.- Al amparo del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , párrafo cuarto, por error en la apreciación de la prueba. Entre los defectos enumerados en el fundamento de Derecho sexto de la sentencia recurrida, existen dos, con independencia de su ubicación, que no pueden encuadrarse como defectos indemnizables a tenor del art. 1591 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . Nos basamos nuevamente en los informes antes aludidos de los peritos señores D. Eugenio y Sr. G.. Si ambos peritos coinciden en otorgar la calificación de vicios posibles origen de ruina en mayor o menor medida a los enumerados en la referida sentencia, lo es en todos menos en dos, el número tres, grietas en la fachada y el 11 parquelita con hundimiento. Respecto al primero, el D. Eugenio en el punto A- 1-5, manifiesta no la existencia de grieta sino de fisuras derivadas únicamente de asentamiento del edificio. Señala expresamente que son de pequeña entidad y no significan origen de ruina. El G. los expresa como vicios marginales de fachada y a la hora de la reparación no menciona las mismas. El resto de las pruebas no sólo se contradicen sino que apoyan esta tesis. Respecto, al segundo, hundimiento de parquelita, el D. Eugenio, hace constar la no existencia de ruina alguna por este concepto y además que ni siquiera es precisa reparación alguna. El señor G. hace mención a parqué mal acuchillado o pequeños defectos, ninguno de los cuales puede encuadrarse como ruinoso. Así pues estos dos defectos no pueden ser indemnizables a tenor del artículo 1591 del Código Civil EDL 1889/1 .

Décimo.- Al amparo del artículo 1692, párrafo quinto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Infracción por falta de aplicación de los artículos 15-16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de fecha 21 de julio de 1960. Como ya hemos dejado indicado en el motivo sexto, la comunidad actora no es que incumpliera alguno de los requisitos, sino que no cumplía ninguno de ellos. Reiteramos en este punto lo que expusimos en dicho motivo sexto sobre los referidos incumplimientos y añadimos en este momento el no respeto a los plazos de convocatoria de las juntas del art. 15 de la LPH EDL 1960/55 que se deduce de la simple correlación de fechas obrantes en las actas del Libro de Actas. Es por ello que esta parte solicitó en Reconvención, la anulación de las Juntas así como de los acuerdos en ellas adoptados. Ante tal flagrante incumplimiento por parte de la Comunidad es evidente ha de estimarse la reconvención y por lo tanto declararse la nulidad de dichas Juntas y acuerdos. Por lo tanto y a juicio de esta parte la estimación de la reconvención y por conexión directa conlleva la estimación de la excepción a que nos venimos refiriendo y por lo tanto la desestimación de la demanda y absolución de los demandados. Al no estimarlo así, la sentencia infringe los referidos artículos 15-16 y 17 de la LPH EDL 1960/55.

Undécimo.- Al amparo del artículo 1692 párrafo quinto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Infracción por falta de aplicación del artículo 13-5.º de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ya indicada y doctrina jurisprudencial. Efectivamente en el motivo séptimo, argumentábamos que el Presidente de la Comunidad actora no tenía facultad para incoar el juicio por lo que carecía de legitimación "ad causam". Reproducimos en este motivo todo lo expuesto en el anterior séptimo por ser de íntegra aplicación.

Duodécimo.- Al amparo del artículo 1692 párrafo quinto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia aplicable, para resolver las cuestiones objeto de debate. Infracción por falta de aplicación o indebida aplicación del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ya indicada y jurisprudencia que lo desarrolla. Ya en el motivo octavo, hemos tratado del problema de los defectos en elementos comunes y en elementos privativos y su perfecta posibilidad de distinción. Así el art. 3 de la L. de Propiedad Horizontal, establece con meridiana claridad que el dueño de cada piso tiene "derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente"...

Por lo tanto, cada copropietario habrá de asumir la realización de las acciones que le correspondan por su derecho exclusivo de propiedad y en esas acciones y por razón precisamente de esa singularidad y exclusividad, no podrán interferir la Comunidad.

Decimotercero.- Al amparo del artículo 1692, párrafo quinto de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la Jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Infracción por aplicación indebida de los artículos 1591 y 1214 del Código Civil EDL 1889/1. Efectivamente, ya en el motivo noveno tratamos el asunto relativo a defectos a los que la sentencia otorga título de ruinosos, cuando esta parte estima que no lo son. Reiteramos y reproducimos en este punto lo expuesto en aquel motivo.

DECIMOTERCERO.- Admitidos los recursos e instruidas las partes los autos se mandaron traer a la vista con las debidas citaciones. Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Pérez Gimeno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de la Audiencia estimó, en parte, la demanda deducida por la Comunidad de Propietarios de la casa número... de la calle... del Barrio de M... de San Sebastián y condenó a los demandados -promotores, constructores, aparejadores y arquitecto- a indemnizar solidariamente a la actora en el valor a que ascienda la correcta reparación de los defectos que se enumeran en el fundamento de Derecho sexto, valoración que debía llevarse a cabo en ejecución de sentencia. Contra esta resolución se formularon dos recursos, el uno deducido por D. Juan Miguel, y el otro por D^a María Lourdes.

SEGUNDO.- Entrando en el estudio del primer recurso, su primer motivo lo ampara en el ordinal tercero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley Procesal y denuncia la infracción del artículo trescientos cincuenta y nueve de dicha Ley, dado que, a su juicio, la sentencia ha omitido fijar en 12.761.920 pesetas el límite a que puede ascender la indemnización a que condena, por ser dicha cantidad la que fijó la actora en apelación como montante de su pretensión, reduciendo la inicial de 15.000.000 de pesetas solicitada en la demanda; motivo que debe prosperar, pues aun cuando pudiera entenderse que ello constituye una simple omisión subsanable por el contenido del fundamento de Derecho primero de la sentencia recurrida, no obstante en su parte dispositiva no se recoge tal límite, vulnerando el indicado artículo trescientos cincuenta y nueve y procediendo en consecuencia, la casación de la sentencia en dicho particular.

TERCERO.- Se denuncia el motivo segundo, al amparo del mismo ordinal tercero la infracción, también, del artículo trescientos cincuenta y nueve, motivo que, igualmente, debe ser acogido, pues si en la demanda se solicitaba la condena a determinada cantidad, importe de los defectos constructivos que se relacionaban en el informe técnico acompañado a dicho escrito expositivo, es claro que no pueden comprenderse en la condena defecto alguno que no figurase en tal relación sin incurrir en incongruencia por exceso, en cuanto ello supondría fundar la sentencia en hechos no alegados, con clara vulneración del principio de contradicción, por lo que debe acogerse el motivo y casar la sentencia por manifiesta incongruencia en el particular de la misma que incluye como defecto indemnizable el comprendido en el número duodécimo del sexto fundamento de Derecho de la sentencia recurrida, es decir, la ruina parcial del muro de contención del río que no estaba incluido en el referido informe técnico.

CUARTO.- Distinta suerte debe correr el motivo tercero y último del recurso, apoyado en el ordinal quinto y en el que se denuncia la infracción del artículo mil quinientos noventa y uno del Código Civil EDL 1889/1, pues es doctrina reiterada de esta Sala que el concepto de ruina que contempla el indicado precepto ha de ser referido, no sólo a lo que en sentido riguroso y estricto pudiera implicar derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra, sino a un más amplio contenido del arrendamiento, extensivo a defectos o vicios que afecta a los elementos esenciales de la construcción o la hagan inútil para la finalidad que le es propia (sentencia de diecisiete de mayo de mil novecientos ochenta y dos, veintisiete de noviembre de mil novecientos ochenta y tres, diecisiete de febrero de mil novecientos ochenta y cuatro, dieciséis de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, veintiséis de mayo de mil novecientos ochenta y seis, etcétera), y en el caso de litis la sentencia recurrida declara en su sexto fundamento, sin que tal declaración haya sido combatida por el cauce adecuado, que los vicios de construcción que se reclaman son determinantes de ruina funcional, bien por afectar a la solidez y estructura del edificio en su conjunto, con riesgo previsible con certeza, o por referirse a elementos concretos en los que se da esa circunstancia de ruina funcional, incluyendo aquellos cuya defectuosa construcción provoca su inutilidad para los fines propios de su uso normal.

QUINTO.- En cuanto al segundo recurso, el interpuesto por D^a María Lourdes, debe empezarse diciendo que la reconvencción, como pretensión procesal deducida por el demandado aprovechando la oportunidad del juicio pendiente, está admitida con gran amplitud en los procesos declarativos, exigiendo, únicamente que el Juez ante quien se deduce, presupuesta la jurisdicción, sea competente por razón de la materia, que no exceda de la cuantía que le viene atribuida, y que la naturaleza del procedimiento lo permita, sin que salvo supuestos especiales exista limitación por razón de conexión de los objetos litigiosos de las respectivas pretensiones actuales en la demanda y en la reconvencción; doctrina que, aplicada al caso de litis conduce a la estimación de los motivos cuarto y quinto en los que, con amparo en el ordinal tercero del artículo mil seiscientos noventa y dos, se denuncia la infracción del artículo trescientos cincuenta y nueve de la propia Ley Procesal por no resolver la sentencia todos los puntos litigiosos y por falta de claridad, precisión y contradicción, pues deducida reconvencción por el aquí recurrente en la que se solicitaba la declaración de ilegalidad de las Juntas de propietarios de la Comunidad actora y la nulidad de los acuerdos adoptados en ellas, declaración que se hace extensiva a todas las Juntas y acuerdos que se hayan celebrado sin la convocatoria en forma de la misma y sin notificación de los acuerdos a los ausentes y en especial las de fechas diecisiete de enero, dos de febrero y diez de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, es manifiesto que debió resolver tal petición reconvenccional en el fallo -cosa que no hizo - y no razonar simplemente que como miembro de la Comunidad podría ejercitar sus derechos en otro procedimiento; lo que lleva consigo la casación de la sentencia en dicho particular y la necesidad de resolver lo que corresponda sobre el mismo, y, a tal respecto, si como se ha dicho anteriormente la pretensión reconvenccional es compatible con la ejercitada en la demanda y aparece reconocida la falta de citación de la recurrente a las Juntas de Propietarios, salvo en la Junta convocada para el veintidós de noviembre, es visto que procede acordar la, nulidad solicitada habida cuenta del incumplimiento de las normas de derecho necesario contenidas en los artículos quince y dieciséis-segundo, de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, lo que conduce también a la estimación del motivo sexto relativo al error en la apreciación de la prueba dada la realidad de los defectos de citación; y del décimo en el que se denuncia, respectivamente, la infracción de los citados artículos quince y dieciséis, procediendo, por el contrario, rechazar el motivo primero, amparado en el número primero y en el que se invoca defecto en el ejercicio de la jurisdicción, pues el Juzgador, al remitir al demandado en lo relativo a su reconvencción a otro proceso, está ejerciendo, acertada o erróneamente, funciones jurisdiccionales, por lo que no puede prosperar el indicado defecto en el ejercicio de la jurisdicción.

SEXTO.- La Jurisprudencia de esta Sala, atendiendo a la naturaleza de la comunidad de bienes, tal como aparece configurada en los artículos cuatrocientos noventa y dos y siguientes del Código Civil EDL 1889/1 , ha establecido como doctrina inconcusa la que afirma que cualquiera de los comuneros puede comparecer en juicio en asuntos que afecten a la comunidad, ya para ejercitarlos ya para defenderlos, en cuyo caso la sentencia dictada en su favor aprovechará a sus compañeros sin que les perjudique la adversa (sentencias de veintinueve de septiembre de mil novecientos sesenta y siete, diez de noviembre de mil novecientos setenta y uno, diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y siete, siete de febrero de mil novecientos ochenta y uno, veinte de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, etc.), doctrina aplicable a la comunidad existente entre los propietarios de un edificio por pisos o locales sobre los elementos, pertenencias y servicios comunes necesarios para el adecuado uso y disfrute de las partes privativas, pues el hecho de que el artículo doce de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 confiera al Presidente de la Comunidad la representación de ésta en juicio, no es impeditivo para que cada propietario pueda ejercitar las acciones pertinentes para defender, en caso de pasividad e incluso en el de oposición del Presidente y del resto de los partícipes, el interés, que ha de estar judicialmente protegido, de su participación indivisa en los elementos comunes y si no se concediera acción a cada condueño para impugnar los actos realizados por uno de ellos, o por un tercero, sin la previa obtención del consentimiento de los otros, se convertiría en ilusorio el derecho obstativo que a cada uno concede la mencionada norma (sentencia de veintiocho de abril de mil novecientos sesenta y seis, veintitrés de abril de mil novecientos setenta, treinta y uno de marzo de mil novecientos setenta y uno, diez de junio de mil novecientos ochenta y uno, treinta de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro, etc.); doctrina que aplicada al caso de litis lleva consigo la desestimación del motivo séptimo, apoyado en el ordinal cuarto en el que se denuncia el error en la apreciación de la prueba, pues es indiferente, a los efectos de este juicio, que el Presidente de la Comunidad estuviera o no facultado para el ejercicio de la acción entablada, ya que como simple copropietario podía, igualmente, ejercitarla y es evidente que si actuaba en nombre de la Comunidad, actuaba, también, en el suyo propio como comunero, siendo doctrina reiterada que si el fallo debe mantenerse por fundamentos distintos a los utilizados por el Juzgador de instancia, no debe casarse la sentencia; desestimación que alcanza al motivo undécimo que con apoyo en el ordinal quinto ataca las indicadas facultades del Presidente para iniciar el proceso.

SEPTIMO.- Los motivos segundo y tercero, apoyados en el ordinal tercero y en el que se acusa la violación del artículo trescientos cincuenta y nueve de la Ley Procesal, por otorgar algo diferente a lo pedido o algo más de lo pretendido, deben ser desestimados, el primero de ellos porque, aunque es cierto, que el fallo no se ajusta a la literalidad del suplico de la demanda, ello no implica el defecto denunciado pues el que se condene a indemnizar "...en el valor a que ascienda la correcta reparación de los defectos que se enumeran... valoración que se llevará a cabo en ejecución de sentencia, conforme a las bases que se establecen..." no supone condena a la reparación y por inejecución condena a la cuantía a que ascienda la misma, sino que la valoración debe efectuarse en dicha fase procesal, pero sin que los condenados vengán constreñidos a realizar tales reparaciones, ni siquiera que la fijación del importe de la indemnización deba esperar a tal reparación de defectos, y el otro motivo por lo razonado en el primer motivo del recurso al que nos remitimos.

OCTAVO.- Los motivos octavo y noveno en los que se denuncia al amparo, del número cuarto el error en la apreciación de la prueba resultante de los informes periciales, deben rechazarse, porque, como tiene declarado esta Sala con reiteración, los documentos aludidos en el citado número cuarto son aquellos en los que se constata un hecho, un acto o un negocio jurídico producido con independencia de las actuaciones judiciales, a las que ha sido incorporado como uno de los medios de prueba que autoriza el artículo mil novecientos quince del Código Civil EDL 1889/1 y el artículo quinientos setenta y ocho de la Ley Procesal, no siendo hábiles, por consiguiente, al efecto de fundar el error, las actuaciones judiciales por las que se acredita la practica de otras probanzas, cual la pericial (sentencias de veintinueve de noviembre de mil novecientos ochenta y cinco, diecisiete de febrero y tres de julio de mil novecientos ochenta y seis, etc.), sin que quepa reputar como documentos a efectos de apreciar el repetido error en la apreciación de las pruebas, aquello que no es sino simples formas documentales de determinados medios de prueba (sentencia de trece de mayo de mil novecientos ochenta y seis).

NOVENO.- No obstante lo anteriormente expuesto como quiera que la actora reconoce en la demanda, por la remisión que hace al informe pericial que acompaña a dicho escrito expositivo, que junto a los defectos en elementos comunes, respecto de los cuales puede accionar cualquier comunero en interés de la comunidad, como se acaba de decir, están, también, los que afectan a elementos privativos que sólo pueden reclamarse por los interesados en cuanto titulares de un derecho singular y exclusivo sobre su respectivo piso o local según establece el artículo tercero de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , es manifiesto que los defectos comprendidos en los números noveno (plaquetas de terraza levantadas), décimo (plaquetas de baños y cocinas) y undécimo (parquelita con hundimiento), en cuanto referidos a pisos o locales de propiedad singular, sólo pueden ser reclamados por los respectivos titulares de tales pisos o locales por no afectar a elementos comunes y carecer el accionante de legitimación activa para reclamarlos, por lo que procede acceder al motivo duodécimo en el que se acusa, al amparo del ordinal quinto del artículo mil seiscientos noventa y dos, la infracción del indicado artículo tercero.

DECIMO.- Distinta suerte debe correr el motivo decimotercero apoyado en el número quinto, en el que se denuncia la infracción de los artículos mil quinientos noventa y uno y mil doscientos catorce del Código Civil EDL 1889/1 y ello no ya por su defectuosa formulación al unirse en un solo motivo preceptos tan dispares, el uno relativo a la responsabilidad de los contratistas y arquitectos y el otro a la carga de la prueba, sino en cuanto al artículo mil quinientos noventa y uno por lo dicho en el fundamento cuarto del primer recurso cuyos argumentos se dan aquí por reproducidos por tratarse de motivo apoyado en el mismo ordinal e invocar la misma infracción, y en cuanto al artículo mil doscientos catorce porque en el caso de litis no se está ante un supuesto de falta de prueba que obligue a aplicar los principios que rigen el "omis probandi", sino ante una conclusión del juzgador sobre hechos discutidos, tras la valoración de la prueba practicada, impugnable únicamente por el cauce del número cuarto del artículo mil seiscientos noventa y dos mediante acreditar el error en la apreciación de la prueba resultante de documentos que obren en autos.

UNDECIMO.- Por lo expuesto procede estimar en parte ambos recursos, casando, también en parte la sentencia recurrida, en los términos que se reflejan en los anteriores fundamentos, todo ello sin hacer expresa imposición de costas en ninguna de las instancias y declarando respecto a las de este recurso que cada parte satisfaga las suyas.

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

FALLO

Que estimando en parte y rechazando en parte los recursos de casación interpuestos por D. Juan Miguel y D^a María Lourdes, contra la sentencia dictada el once de febrero de mil novecientos ochenta y seis por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, debemos casar y casamos parcialmente tal resolución declarando en consecuencia:

1.- Que la indemnización que en su día se fije no puede exceder de doce millones setecientas veintiuna mil novecientas veinte pesetas.

2.- Excluyendo de la condena de indemnización que contiene, el valor de los defectos que se relacionan en los números noveno, décimo, undécimo y duodécimo del fundamento de Derecho sexto de la resolución recurrida.

3.- Declarando la nulidad de las Juntas de Copropietarios de la Comunidad actora celebradas en las fechas de diecisiete de enero, dos de febrero y diez de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro.

4.- Manteniendo la resolución recurrida en todo lo demás. Todo ello sin hacer expresa imposición de las costas de instancia y declarando respecto a las de este recurso que cada parte satisfaga las suyas; y a su tiempo, comuníquese esta resolución a la expresada Audiencia, con devolución a la misma de las acciones que remitió.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Juan Latour.- Cecilio Serena.- Rafael Pérez.- Antonio Carretero.- Antonio Sánchez. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia el mismo día de su fecha por el Excmo. Sr. D. Rafael Pérez Gimeno, Magistrado de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente en estas actuaciones, hallándose la misma celebrando audiencia pública, de lo que como Secretario, certifico. Antonio Docavo. Rubricado.