

EDJ 2007/23333

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 25-4-2007, nº 487/2007, rec. 2146/2000

Pte: Seijas Quintana, José Antonio

Resumen

El TS desestima el recurso de casación interpuesto contra la sentencia que declaraba la validez de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios en cuanto a la aprobación de las normas de régimen interior. La Sala confirma la sentencia impugnada pues los acuerdos de normas de régimen interior en nada infringen las Ley de Propiedad Horizontal, pues se establece el poder del voto de cada propietario en proporción directa a su coeficiente, sin establecer mayorías distintas de las previstas legalmente.

NORMATIVA ESTUDIADA

D de 8 febrero 1946. TR Ley Hipotecaria
art.5 , art.6 , art.16

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Normativa reguladora

En general: normativa legal

Carácter imperativo

Prelación de normas

Normas de régimen interior

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Adopción de acuerdos

Acuerdos que requieren mayoría

Impugnación de los acuerdos

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Comunero

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.5, art.6, art.16 de D de 8 febrero 1946. TR Ley Hipotecaria

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

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

Cita art.396 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.1715apa.3 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 23 noviembre 2007 (J2007/233307)

Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 5 diciembre 2007 (J2007/305838)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 30 noviembre 2009 (J2009/300074)

Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 2 marzo 2010 (J2010/93045)

Citada en el mismo sentido por STSJ Cataluña de 23 mayo 2011 (J2011/153609)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 13 julio 2012 (J2012/154595)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 23 febrero 2012 (J2012/50306)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 7 julio 2003 (J2003/50743)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 27 julio 1999 (J1999/25777)

Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 6 julio 1998 (J1998/8670)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 17 noviembre 1995 (J1995/6194)
Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos STS Sala 1ª de 10 febrero 1995 (J1995/168)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 9 noviembre 1994 (J1994/8865)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 22 diciembre 1993 (J1993/11803)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 25 enero 1993 (J1993/459)
Cita en el mismo sentido STC Sala 2ª de 19 enero 1989 (J1989/288)
Cita en el mismo sentido STS Sala 1ª de 15 febrero 1982 (J1982/746)
Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que requieren mayoría, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - En general: normativa legal - Prelación de normas STS Sala 1ª de 6 julio 1978 (J1978/334)

En la Villa de Madrid, a veinticinco de abril de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 413/98, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Manacor, cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador D. José Llorens Valderrama, en nombre y representación de D. Pedro Jesús, y como recurrida la Procuradora Dª Isabel Julia Corujo, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios del Edificio "DIRECCION000".

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Andrés Ferrer Capo, en nombre y representación de D. Pedro Jesús, interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra La Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que tenga por presentado este escrito con sus copias y documentos que le acompañan, y en su virtud tenga por formulada demanda de impugnación del contenido del Acta de la Junta General Ordinaria, celebrada día veinticinco de octubre del presente año, contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 y de conformidad con la misma la estime y declare: La nulidad de los artículos uno, cinco (párrafo segundo), dieciséis, diecisiete, dieciocho en los referente a las Normas de Régimen interno y en el apartado número tres del orden del día en cuanto establecen:

Primero.- La Comunidad de Propietarios del complejo DIRECCION000 ubicado en Porto Colom. Avda. DIRECCION001 núm. 000 se regirá por la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1960 y por el Reglamento o Normas de Régimen Interno consignadas a continuación, todas ellas concordantes con las Disposiciones citadas, y como desarrollo de las mismas.

Cinco.- párrafo 2º.

A los efectos de obtención de una mayoría respecto de los diversas cuestiones sometidas a la Junta General, los propietarios de cada parte determinada, gozarán del poder de voto, en proporción directa a su coeficiente en los derechos y obligaciones de la Comunidad. Aprobado por mayoría.

Dieciséis.- Por acuerdo entre las partes, los propietarios de los locales comerciales y tres apartamentos situados en la pare exterior del complejo, estos renuncian al uso del aparcamiento, y en compensación, los propietarios de los apartamentos de los bloques 4,5 y 6 y los tres chalets, correrán con los gastos de las bombas impulsoras de las fosas sépticas. Aprobada por mayoría.

Diecisiete.- Solamente los propietarios de los apartamentos de los bloques 4, 5 y 6 podrán disfrutar de las instalaciones de jardín, piscina y aparcamiento. La zona de aparcamiento está destinada al aparcamiento exclusivo de vehículos tipo turismo o similares motocicletas y bicicletas; no pudiendo aparcar en él camiones, furgones de gran tamaño ni remolques de ninguna clase. Aprobado por mayoría.

Dieciocho.- Los gastos correspondientes a la puerta de entrada principal, así como de las luces y mantenimiento que al mismo tiempo es zona de paso a los tres chalets, correrán a cargo de los propietarios de los apartamentos de los bloques 4,5 y 6 de los tres chalets, acordándose que estos últimos pagarán una cantidad fija anual, fijándose para el año 1999 la cantidad de 20.000 ptas. por chalet, esta cantidad se incrementará anualmente aplicando el índice de Precios al Consumo que facilita el Instituto Nacional de Estadística.

2.- La Procuradora Dª Francisca Riera Servera, en nombre y representación de La Comunidad de Propietarios DIRECCION000, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia en la que se desestime íntegramente la demanda instada, con imposición de costas.

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas estas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Manacor, dictó sentencia con fecha 29 de mayo de 1999 cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallo: Que estimando en parte la demanda interpuesta por D. Pedro Jesús -representado por el Procurador Sr. Ferrer Capo- contra la Comunidad de Propietarios del complejo edificatorio DIRECCION000 representada por la Procuradora Sra. Riera Servera debo declarar y declaro la nulidad de los artículos 16, 17 y 18 de las Normas de Régimen interno de dicha comunidad aprobadas en Junta de Régimen

Interno de dicha comunidad aprobada en Junta de Copropietarios de fecha 25 de octubre 1998, así como la nulidad parcial del presupuesto de dicha comunidad para el ejercicio de 1999, en el sentido de que la contribución del actor al mismo se establece en el 1,1%, y no en el 1,84% desestimando el resto de pretensiones de la parte actora. No se hace expresa condena en costas.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Comunidad de Propietarios DIRECCION000 y por vía de adhesión D. Pedro Jesús, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, dictó sentencia con fecha 8 de marzo de 2000, cuya parte dispositiva es como sigue:

Fallamos:

1) Estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Nadal Saló, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000 y Desestimando el Recurso de apelación que por vía de adhesión ha formulado el Procurador Sr. Rullán Castañer, en nombre y representación de D. Pedro Jesús, contra la sentencia de fecha 29 de mayo de 1999, dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Manacor, de los que trae causa el presente Rollo, Debemos revocarla y la revocamos en todos sus extremos y en su lugar.

2) Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Ferrer Capó, en el nombre y representación de D. Pedro Jesús, contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, debemos absolver y absolvemos, a dicha Comunidad de todos sus pedimentos, con imposición de las costas de la Primera Instancia a la parte actora.

3) No se hace especial pronunciamiento sobre costas en esta alzada.

TERCERO.- 1.- El Procurador D. José Llores Valderrama, en nombre y representación de D. Pedro Jesús, interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Al amparo del artículo 1692, ordinal 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se consideran quebrantadas las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, causando indefensión a mi Poderdante, al no haber resuelto, en la misma, lo impugnado por esta parte, en el artículo primero de las Normas de Régimen Interno de la citada Comunidad.

Segundo.- Al amparo del artículo 1692, ordinal 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se consideran infringidas las normas del Ordenamiento Jurídico y Jurisprudencia para resolver las cuestiones de debate. Se consideran infringidos los artículos 5, 6, 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , y los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de los Estatutos de la Comunidad, inscritos debidamente en el Registro de la Propiedad núm. dos de Manacor. Así como la jurisprudencia sentada por la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre esta materia.

Tercero.- Al amparo del artículo 1692, ordinal cuarto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 : Se consideran infringidas, las normas del Ordenamiento Jurídico y Jurisprudencia. Se considera infringido el artículo 5 de la L.P.H, artículo 396 del Código Civil EDL 1889/1 y el artículo 9.5. de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , así como por aplicación indebida, por parte de la Audiencia, de la Jurisprudencia de esta Excm. Sala, de la teoría de los actos propios. Así como la jurisprudencia sentada por la Sala Primera del Tribunal Supremo sobre esta materia.

Cuarto.- Al amparo del artículo 1692 ordinal 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se consideran infringidas las normas del Ordenamiento Jurídico y Jurisprudencia para resolver las cuestiones de debate. Se consideran infringidos los artículos 16, regla 2º y el artículo 5 párrafo 2º de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 y Doctrina legal concordante.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora Dª Isabel Julia Corujo, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día dieciocho de abril del 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Quien ahora recurre en casación formuló demanda contra la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, sobre impugnación de determinados acuerdos tomados en la Junta General Ordinaria, de fecha 25 de octubre de 1998. La demanda fue desestimada por la Audiencia Provincial, revocando la del Juzgado, que había declarado la nulidad de determinados acuerdos sobre normas de Régimen interno y presupuesto.

SEGUNDO.- El primer motivo se formula al amparo del núm. 3 del artículo 1967 de la LEC EDL 2000/77463 sin cita del precepto que se dice infringido, por lo que se desestima.

Como con reiteración ha señalado esta Sala por más flexibilidad que el principio constitucional de tutela judicial efectiva imponga en la interpretación de los requisitos formales del recurso de casación, existen unos límites infranqueables derivados de la propia naturaleza de este recurso, de su carácter especialmente restrictivo y exigente (SSTC 7/89 EDJ 1989/288 y 29/93 EDJ 1993/459), que encuentran su plasmación legal en el citado art. 1707 LEC EDL 2000/77463 y en la tipificación de la inobservancia de este precepto, como causa de inadmisión, en el art. 1710.1-2ª de la misma Ley procesal, apreciable también en la sentencia, pues siendo requisitos exigidos por el citado art. 1707 la expresión del motivo o motivos en que se ampare el recurso, la previsión legal de los mismos como tales motivos de casación ("en relación con los que la Ley permite"), la cita expresa de las normas o jurisprudencia supuestamente infringidas y el razonar acerca de la pertinencia y fundamentación de cada uno, la jurisprudencia de esta Sala, viene declarando reiteradamente que constituye inobservancia de la norma, dando lugar a la consiguiente inadmisibilidad, entre otros supuestos el que aquí se contempla en el que, bajo

el ordinal 3 del artículo 1.692, se denuncia el quebrantamiento de las normas reguladoras de la sentencia, sin citar la norma o normas que se consideren infringidas ni jurisprudencia alguna aplicable al caso; norma que de haberse invocado se incardinaría en el núm. 4 y no en el 3 del artículo 1.692 en cuanto plantea una cuestión de valoración de la prueba sobre la falta de coincidencia entre lo que se discutió en la Junta y lo que se transcribió en el acta, que la sentencia pone a cargo de la parte actora.

TERCERO.- En el segundo se denuncia la infracción de los artículos 5,6 y 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, y los artículos 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 de los Estatutos de la Comunidad, además de la doctrina de esta Sala de 27 de julio de 1999 EDJ 1999/25777, 9 de noviembre de 1994 EDJ 1994/8865 y 22 de diciembre de 1993 EDJ 1993/11803. Se argumenta que la forma de contribuir a los gastos comunes, así como la prohibición de uso, sobre los derechos de propiedad a determinados propietarios, constituye un contenido típico y esencialmente estatutario, y que las normas de régimen interno aprobadas, en sus artículos 16,17 y 18, entran en contradicción con el Estatuto de la Comunidad.

El motivo no puede ser acogido. En primer lugar no se razona de que forma y en qué sentido la Sentencia recurrida infringe la Jurisprudencia citada siendo reiterada doctrina de esta Sala que hay que probar la sustancial analogía entre los hechos de las sentencias precedentes y los del supuesto sometido al recurso (SSTS 15-II-1982 EDJ 1982/746 ; 7-VII-2003 EDJ 2003/50743, entre otras).

Dice la sentencia de 6 de julio de 1978 EDJ 1978/334, que la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 6 EDL 1960/55, prescribe que, con independencia de lo que determina el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales, y para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular con lo cual viene a proclamar que existen dos clases de normas, de muy distinto rango: unas, las contenidas en el título constitutivo de la propiedad y en los estatutos, que regulan la constitución y el ejercicio del derecho de cada propietario, en orden al uso y destino del edificio; y otras, integradas en el reglamento de régimen interior, para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y las cosas comunes y tan esencial es esta diferencia que mientras para la validez de los acuerdos que impliquen aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos exige la unanimidad regla primera del artículo 16, en cambio, para la validez de los demás acuerdos bastará el voto de la mayoría del total de los propietarios que, a su vez, representen la mayoría de las cuotas de participación, según la regla segunda del mencionado artículo 16.

Y es evidente que el recurso no integra ningún motivo sobre la vulneración de alguna norma concerniente a la interpretación que la sentencia hace del título constitutivo de la comunidad, en el que se recogen las normas por las que se rige, y las de régimen interior aprobadas en la Junta, para negar que exista la contradicción denunciada, y que se hayan infringido o violado aquellas normas, por más de que en este documento se regulen de forma repetitiva, innecesaria y técnicamente defectuosa cuestiones que aparecen recogidas en la propia Ley y que no alteran el régimen jurídico para la adopción de acuerdos, unanimidad o mayoría, según los casos.

Es por tanto, como señala la sentencia que "es en las normas de la comunidad, contenidas en el título constitutivo, donde se excluye el uso y disfrute de determinados elementos comunitarios a los propietarios de las partes determinadas que allí se indican, exclusión que, de forma coherente y lógica, obliga a excluirlos de la obligación de participar en los gastos de la comunidad ocasionados por dichos elementos comunes y, es, en aplicación de tales normas contenidas en el título constitutivo que se han venido elaborando los distintos presupuestos, aprobados los gastos y distribuidos según obra en las liquidaciones aportadas a los autos".

CUARTO.- El motivo tercero parte del hecho de que el acuerdo impugnado ha aprobado unos coeficientes de participación en los gastos distintos de los establecidos en el Título Constitutivo, para lo cual era necesario el consentimiento unánime y expreso de todos los propietarios, que no fue obtenido. Para fundamentarlo cita los artículos 5 y 9.5 LPH EDL 1960/55, 396 del CC EDL 1889/1 y la doctrina de esta Sala expresada en las sentencias de 24-XI-1943; 24-I-1957, 14-VI-1963, 17-XI-1995 EDJ 1995/6194, 26-V-1995 y 6-VII-1998 EDJ 1998/8670. El motivo se desestima puesto que en ningún extremo del acta figura acuerdo alguno que modifique los coeficientes de participación en los gastos fijados por el Título Constitutivo.

La Junta de vecinos se limitó a aprobar el presupuesto para el ejercicio de 1999, de acuerdo con lo que figuraba en el orden del día, y lo que la sentencia señala es que el coeficiente atribuido al actor se realizó "por el acto conjunto de todos los que entonces eran comuneros, en la reunión celebrada el día 18 de agosto de 1993", siendo aplicados sin interrupción en todas y cada una de las juntas de propietarios celebradas, reproduciéndose en el encabezamiento de las actas, sin que por parte del actor, que adquirió su parte determinada al año siguiente, ni por ningún comunero, se impugnaran tales extremos, deviniendo de esa forma plena y definitivamente exigible.

QUINTO.- Mediante la cita de los artículos 16.2 y 5 párrafo 2 de la LPH EDL 1960/55, y la sentencia de esta Sala de 10 de febrero de 1995 EDJ 1995/168, se impugna el acuerdo a través del cual se aprobó el régimen de mayorías por ser contrario a la Ley. El acuerdo ha sido incompletamente leído y valorado en el recurso puesto que dice expresamente que "en cuanto a los acuerdos que puedan someterse a Junta de Copropietarios y la mayoría de votos que se precise en cada caso, estará necesariamente a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 de 21 de julio de 1961". Se desestima, por tanto, como los anteriores por cuanto de su contenido no se infiere violación alguna de la regla segunda del artículo 16.2 ya que lo único que hace, al margen de la referencia expresa a la Ley, es establecer el poder del voto de cada propietario en proporción directa a su coeficiente, sin establecer mayorías distintas de las previstas legalmente.

SEXTO.- No estimándose procedente ninguno de los motivos del recurso, debe declararse no haber lugar al mismo y, conforme al art. 1715.3 LEC de 1881 EDL 1881/1, imponer a la parte recurrente las costas.

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

FALLO

No haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Procurador D. José Llorens Valderrama, en nombre y representación de D. Pedro Jesús, contra la sentencia dictada con fecha 8 de marzo de 2000 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Baleares, imponiendo a dicha parte las costas causadas por su recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y Rollo de Sala 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. Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, 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.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012007100435