



Roj: **STS 3588/2025 - ECLI:ES:TS:2025:3588**

Id Cendoj: **28079110012025101142**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/07/2025**

Nº de Recurso: **2302/2020**

Nº de Resolución: **1178/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Puerto de la Cruz, núm. 1, 05-11-2018 (proc. 33/2018),
SAP TF 896/2020,
ATS 11587/2022,
STS 3588/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.178/2025

Fecha de sentencia: 21/07/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2302/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 09/07/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, SECCIÓN 3.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2302/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1178/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 21 de julio de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Sergio , D. Luis y D. Leonardo , representados por la procuradora D.ª Elena Lara Rodríguez, bajo la dirección letrada de D. Juan José Rodríguez Martínez, contra la sentencia n.º 71/2020, dictada por la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación n.º 60/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 33/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de la Cruz. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , representada por la procuradora D.ª M.ª Mercedes O'Donnell Hernández y bajo la dirección letrada de D. Antonio González-Casanova Rodríguez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-La procuradora D.ª Elena Lara Rodríguez, en nombre y representación de D- Jose Ramón , interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la cual:

»1) Se declare que el demandante es propietario de 2/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y cuya parte indivisa se concreta en la realidad en los apartamentos NUM001 y NUM002 .

»2) Se declare que habiendo solicitado el actor con fecha 10 de enero de 2.017 su exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad y la entrega de sus apartamentos NUM001 y NUM002 , y no habiendo contestado la Comunidad de Bienes demanda en el plazo estatutario de un año ni su oposición a tal pretensión ni el importe de las cantidades que pudiera adeudar, es procedente y ajustada a derecho, la recepción y entrega de dichos apartamentos al actor con efectos desde el día 10 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha excluido el demandante de la explotación, en los términos que señala el acuerdo estatutario reseñado.

»3) Se condene a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM001 y NUM002 del DIRECCION000 .

»4) Se condene a la demandada al pago de las costas procesales causadas».

La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de la Cruz y se registró con el n.º 33/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

La procuradora D.ª Pilar González-Casanova, en representación de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte sentencia por la que:

»1. Se estime la excepción de falta de personalidad y subsidiariamente litis consorcio pasivo necesario de todos los comuneros.

»2. Que, de entrar a conocer el fondo del asunto, se desestime la demanda.

»3. Se impongan al demandante las costas causadas, dada su manifiesta temeridad y mala fe».

2.-La procuradora D.ª Elena Lara Rodríguez, en nombre y representación de D. Sergio , interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la cual:

»1) Se declare que el actor es propietario de 6/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 de Puerto de la Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y cuya parte indivisa se concreta en la realidad en los apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 .

»2) Se declare que habiendo solicitado el actor con fecha 11 de enero de 2.017 su exclusión de la explotación conjunta del Edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la comunidad y la entrega de sus apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 , y no habiendo contestado la Comunidad de Bienes en el plazo de un año ni su oposición a tal pretensión ni el importe de las cantidades que pudiera adeudar, es procedente y ajustada a derecho, la recepción y entrega de dichos apartamentos al



actor con efectos desde el día 12 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha excluido el demandante de la explotación.

»3) Se condene a la demandada estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 .

»4) Se condene a la demandada al pago de las costas procesales causadas».

La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de la Cruz y se registró con el n.º 34/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

La procuradora D.ª Pilar González-Casanova, en representación de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , contestó a la demanda.

3.-La procuradora D.ª Elena Lara Rodríguez, en nombre y representación de D. Leonardo , interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la cual:

»1) Se declare que el demandante es propietario de 3/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del puerto de La cruz, que forma parte de la comunidad de Bienes del DIRECCION000 y cuya parte indivisa se concreta en la realidad en los apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 .

»2) Se declare que habiendo solicitado el actor con fecha 10 de enero de 2017 su exclusión de la explotación conjunta del edificio en la aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la comunidad y la entrega de sus apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 , y no habiendo contestado la comunidad de bienes en el plazo de un año ni su oposición a tal pretensión ni el importe de las cantidades que pudiera adeudar, es procedente y ajustada a derecho, la recepción y entrega al actor de dichos apartamentos con efectos desde el día 11 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha excluido el demandante de la explotación.

»3) Se condene a la demandada estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 .

»4) Se condene a la demandada al pago de las costas procesales causadas».

La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de la Cruz y se registró con el n.º 3/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

La procuradora D.ª Pilar González-Casanova, en representación de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , contestó a la demanda.

4.-A petición de la representación procesal de la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , mediante auto de 10 de mayo de 2018, se acordó

«[a]cumular al presente procedimiento, lo/s seguido/s en este juzgado con el/los números 34/2018 y 35/2018, continuando todas en un mismo procedimiento».

5.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Puerto de la Cruz dictó sentencia de fecha 5 de noviembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

«SE DESESTIMA la demanda presentada por la representación procesal de D. Jose Ramón , D. Sergio y D. Leonardo contra Comunidad de Bienes DIRECCION000 .

»Las partes abonarán las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Jesús María y D. Luis (sucesores procesales de D. Jose Ramón), D. Sergio y D. Leonardo .

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que lo tramitó con el número de rollo 60/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 6 de marzo de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«1º.- Desestimar el recurso de apelación formulado por la Procuradora Doña Elena Lara Rodríguez en nombre y representación de Don Sergio , Don Leonardo y los herederos de Don Jose Ramón , sus hijos Don Jesús María y Don Luis .

»2º.- Confirmar la sentencia dictada el 5 de noviembre de 2018 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Puerto de la Cruz en Autos de Juicio Ordinario nº 33/2018.

»3º.- Condenar a los recurrentes al pago de las costas de esta alzada».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación**

1.-La procuradora D.^a Elena Lara Rodríguez, en representación de D. Leonardo , D. Sergio y D. Luis , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«PRIMER MOTIVO.

»Al amparo del artículo 469.1.4º de la LEC, se articula este motivo, por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el art. 24 de la Constitución, por cuanto la resolución recurrida, al atribuir al contrato de 1 de julio de 2011 plena validez y eficacia, contradice los hechos que la propia sentencia declara probados, con lo que incurre en vicio de incongruencia interna, lo que constituye defecto de motivación con vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en su dimensión de derecho a obtener una resolución fundada en Derecho».

«SEGUNDO MOTIVO.

»Incongruencia por error.- Inadecuación del fallo a la causa petendi.-

»Al amparo del artículo 469.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 218.1. LEC».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO.

»Al amparo de lo previsto en el artículo 477.2.3º y 3 LECiv. Infracción de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la libertad de pactos sustentada en lo dispuesto en el art. 392, del Código Civil, en relación con los artículos 1255 y 1278 del mismo cuerpo legal. Inaplicación de los preceptos.

»Vulneración de la doctrina del Tribunal Supremo, Sala de lo civil, Sección 1ª sentencia 666/2012 RJ 2012/10429».

»B. Al amparo de lo previsto en el artículo 477.2.3º y 3 LECiv. Infracción de la doctrina y jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre lo dispuesto en los arts. 396 y 401.2 Cc en relación con la posibilidad del comunero de excluirse de la explotación de la comunidad sin necesidad de disolución».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 20 de julio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Leonardo , D. Sergio y D. Luis , contra sentencia de 6 de marzo de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección Tercera, que resuelve el recurso de apelación núm. 60/2019, dimanante del procedimiento de juicio ordinario núm. 33/2018, seguido en el juzgado de primera instancia e instrucción n º 1 de Puerto de la Cruz.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»3.º) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 473.3 y 483.5 de la LEC, contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 10 de junio de 2025 se nombró ponente al Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez, y se acordó señalar para la votación y fallo el día 9 de julio del presente. Comenzada la deliberación, el magistrado ponente no se conformó con el voto de la mayoría y anunció voto particular discrepante por lo que la redacción de la ponencia fue encomendada por la presidenta de la Sala al magistrado Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

A los efectos decisorios del presente proceso, partimos de los antecedentes siguientes:



1.º-Mediante instrumento público de 6 marzo de 1972, se otorgó escritura de obra nueva relativa a un solar edificable de 3100 m2, sito en el término municipal de Puerto de la Cruz que, a efectos de condominio, se consideró idealmente dividido en 186 partes iguales.

Se señaló igualmente que sobre la finca antes descrita sus propietarios han construido a sus expensas, con materiales propios y sin adeudar nada por mano de obra ni dirección técnica o facultativa, el inmueble que se describe a continuación denominado DIRECCION000 , en el término municipal de Puerto de la Cruz, situado en la DIRECCION001 , que se compone de nueve plantas y azotea.

Se adquirió dicha finca en la forma y proporción que se indicó, mencionándose igualmente el «apartamento que corresponderá en caso de disolución de la comunidad a cada una de las partes», y de esta manera se realizó a cada uno de los comuneros la asignación de un apartamento determinado con su numeración correspondiente, con la advertencia expresa de que «los apartamentos números superiores al 500 se identifican a EFECTOS INTERNOS, CON UNA CENTENA MÁS, o sea el 501 y siguientes son el 601 y siguientes y así sucesivamente».

2.º-Por medio de una escritura pública de 16 de febrero de 1994, el presidente de la comunidad de bienes del DIRECCION000 protocolizó el acta de la Junta General Extraordinaria de la indicada comunidad celebrada el 31 de enero de 1994, relativa a los estatutos de la comunidad. En ellos, consta lo siguiente, en lo que ahora nos interesa:

« Artículo 1.- Constitución LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 queda constituida por todos los titulares de cuotas indivisas, en la Comunidad de Bienes establecida en el DIRECCION000 ", sito en la calle [...] A tal efecto, dichos titulares participan en la referida Comunidad, según los porcentajes que fueron asignados en su día, en la escritura pública en la que se formó dicha Comunidad de Bienes y en la que el propio tiempo, a efectos identificatorios, se señalaba un determinado apartamento del edificio, porcentaje que se mantendrá en idéntica cuantía en el supuesto de que, en el futuro se procediera a la división horizontal del edificio y se individualizarán las propiedades de cada titular.

»Esta comunidad se regirá por los presentes Estatutos y por los acuerdos que se adopten en sus Juntas Generales, y en su defecto, por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, y en los artículos 392 y concordantes del Código Civil.

[...]

»En el art. 4.- Definición de los elementos A los efectos de los presentes Estatutos, se considera en la COMUNIDAD como elementos privativos únicamente la vivienda o apartamento que a efectos identificatorios quedó señalado en la escritura pública de Constitución de la Comunidad de Bienes, así como el que sea objeto de concreta adjudicación, en el supuesto de que se proceda a la división horizontal del edificio. Todos los restantes elementos tienen el carácter de común, y por tanto las azoteas, escaleras y accesos, piscinas, fachadas, locales, bar y restaurante, hall de entrada y demás espacios comunes, los tubos, conducciones y canalizaciones aunque pasen por el interior de los apartamentos, y cuántos elementos de ornato, amueblamiento o mejora se adquieren por la Comunidad.

[...]

»Artículo 12.- Obligaciones de los comuneros La cuota o apartamento de cada propietario responde de la totalidad de las deudas que, en relación al mismo, se hubieran contraído en cualquier tiempo dentro de la COMUNIDAD. En consecuencia, quien se proponga adquirir alguno de ellos, podrá consultar previamente al Secretario de la COMUNIDAD acerca del Estado de cuentas que le afecte, por escrito, en orden a salvar su responsabilidad en su caso, o a conocer exactamente las obligaciones que afecten a dicha propiedad, a la que vincularán como una carga real.

»Cada comunero queda obligado a efectuar en su apartamento aquellas reparaciones que fueran necesarias, en evitación de daños o perjuicios a los restantes o a la COMUNIDAD, quedando esta facultada de realizar las precisas por cuenta de aquél. Ningún comunero podrá instalar en el exterior de su apartamento anuncios, tender ropa, o colocar objetos o antenas que afecten al aspecto exterior del inmueble, y en caso necesario, deben consultar previamente a la Junta de Gobierno acerca del lugar idóneo para las instalaciones que se precisen, caso de que tales instalaciones no pudiera efectuarse de forma conjunta. Tampoco podrá dedicar su (sic) apartamentos a consultorios profesionales, o a cualquier otra actividad que implique un especial molestia o abuso en el uso de los servicios comunes [...].

»Art. 13.- Explotación conjunta En la necesidad de evitar la competencia desleal entre los diferentes comuneros, efectuar un reparto equitativo de los gastos, y acometer en forma conjunta la promoción del edificio, el mantenimiento de un adecuado rango hotelero, y participar de la asistencia de los profesionales y redes comerciales en la materia, la explotación hotelera del edificio será ejercida por la Junta de Gobierno de la



COMUNIDAD, la cual podrá contratar, si lo considera necesario, los servicios de un Administrador o profesional del ramo, a los efectos de dicha explotación.

»Los comuneros quedan automáticamente incluidos en la explotación hotelera, y participarán en ella con todos los derechos y obligaciones dimanantes de la misma. Para excluirse de la misma, deberán notificarlo fehacientemente a la Junta de Gobierno con un (1) año de antelación a la fecha de su efectiva exclusión, y en todo caso mantendrán la vigencia de los compromisos que en relación a su cuota o apartamento se hubieran contraído, así como las obligaciones y cargos incluso la parte alícuota a la amortización del mobiliario y demás enseres adquiridos, y al fondo para un eventual cese del personal contratado o su amortización, debiendo efectuarse la correspondiente liquidación por la Administración y en caso de resultar la misma a Comunidad (sic) procederse por parte del propietario a su cancelación, como condición previa a la recepción de su apartamento.

»En el supuesto de quedar excluido de la explotación, los comuneros asumirán sin embargo su participación en los gastos de aquellas instalaciones y servicios que por su naturaleza no son susceptibles de separación, tales como iluminación del edificio, personal de recepción y limpieza general, y elementos y servicios de mantenimiento y conservación. En todo caso, los elementos comunes, salones, bares, restaurantes y otros locales análogos quedarán afectos a la explotación hotelera.

[...]

»En el supuesto de que algún comunero deseara utilizar para sí el apartamento que tiene asignado, o algún otro que pudiera sustituirle, deberá preavisar a la Junta de gobierno, o en su caso a la administración, con la mayor antelación posible quedando condicionada dicha utilización a la existencia de apartamentos disponibles. Caso de ejercitar dicho uso, vendrá obligado al pago al contado de la cantidad fijada por la Junta de gobierno [...].».

3.º-Los demandantes D. Leonardo , D. Sergio y D. Luis ejercitaron, separada y respectivamente, una acción judicial contra la entidad demandada en la que solicitaron de forma idéntica que:

»1) Se declare que el demandante es propietario de [...] avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y cuya parte indivisa se concreta en la realidad en los apartamentos [...].

»2) Se declare que habiendo solicitado el actor con fecha [...] su exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad y la entrega de sus apartamentos [...] y no habiendo contestado la Comunidad de Bienes demandada en el plazo estatutario de un año ni su oposición a tal pretensión ni el importe de las cantidades que pudiera adeudar, es procedente y ajustada a derecho, la recepción y entrega de dichos apartamentos al actor con efectos desde el día [...], quedando a partir de dicha fecha excluido el demandante de la explotación, en los términos que señala el acuerdo estatutario reseñado.

»3) Se condene a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos [...] del DIRECCION000 .

»4) Se condene a la demandada al pago de las costas procesales causadas».

Las referidas demandas fueron acumuladas y tramitadas conjuntamente por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Puerto de la Cruz.

4.º-Seguido el procedimiento en todos sus trámites se dictó sentencia por el referido juzgado que desestimó las demandas acumuladas sin imposición de costas. En dicha resolución se partió de las consideraciones siguientes:

(i) Que las acciones que se ejercitan por los demandantes son las de exclusión de la explotación conjunta que integra la comunidad de bienes del DIRECCION000 , alegando como fundamento para ello los artículos 392 y siguientes del Código Civil, en conexión con el artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad de Bienes.

(ii) Que se aportó escritura pública de 6 de marzo de 1972 de declaración de obra nueva, en la que se expresó la forma y proporción en la que cada uno de los comuneros adquirió el condominio, que se divide en 186 partes iguales, con mención del apartamento que corresponderá en caso de disolución de la comunidad a cada una de las partes. No se discutió que los apartamentos que corresponderían, en tal caso, a los demandantes, en función de las partes del condominio de las que son titulares, son los fijados en las respectivas demandas.

(iii) Que los estatutos de la comunidad fueron debidamente aprobados y que «las normas fijadas en los Estatutos se han venido aplicando para regir los distintos aspectos de la Comunidad y de la explotación del edificio de apartamentos».



(iv) Que la comunidad, propietaria del edificio litigioso, acordó ceder el uso de la gestión hotelera a una empresa especializada del sector turístico, la cual se obligaba a asumir la gestión de la explotación con la diligencia de un buen comerciante, percibiendo dicha sociedad, a cambio de sus servicios y en concepto de remuneración, el 4% de la facturación mensual, más otro 4% del beneficio mensual de la explotación. Dicha empresa es también propietaria del 36,01% de las cuotas de la comunidad.

(v) Que los demandantes aportaron las correspondientes comunicaciones con un año de antelación a la Junta de Gobierno de la Comunidad, en las que expresaban su voluntad de hacer uso con respecto a los apartamentos de su titularidad la facultad de exclusión prevista en el art. 13 de los Estatutos, con los requisitos condicionantes relacionados en dicha norma comunitaria.

(vi) Que la comunidad es una sociedad irregular que desarrolla una actividad mercantil como es la explotación turística del DIRECCION000, por lo que no es de aplicación la normativa de la propiedad horizontal, extremo este último que no se discute por los litigantes.

(vii) Que es cierto que si uno o varios propietarios ejercita la facultad prevista en el artículo 13 de los Estatutos y ponen término al acuerdo de explotación conjunta, puede suponer trabas o la imposibilidad, si ello contradice la normativa administrativa en materia de turismo, de la explotación por la Junta de Gobierno de la Comunidad, tal y como se venía realizando hasta ahora, «pero se trata de una circunstancia que tuvo que preverse en su día, siendo así que no se ha acometido por la Comunidad, pese al tiempo transcurrido, la modificación o supresión de dicho acuerdo, adoptado en 1994».

(viii) Que no cabe equiparar la facultad de separarse con la disolución de la comunidad; es decir, por la vía del ejercicio de dicha facultad no cabe obtener la adjudicación de los apartamentos, que fueron designados en la escritura de 1972 a los meros efectos de identificar materialmente la parte que les habría de corresponder a los comuneros en caso de disolución de la comunidad, ya que en tal supuesto se equipararían de facto los efectos o consecuencias de la separación de la explotación turística en el edificio con los propios de la acción de división de la cosa común en los términos previstos en el artículo 401 del Código Civil.

(ix) La confusión de los términos utilizados en el artículo 13 de los estatutos en el que se habla de recepción del apartamento por el comunero, que utilice la facultad de separarse de la explotación turística del edificio, puede fácilmente dar pie a pensar, como sin duda ha ocurrido a los demandantes, que el ejercicio de dicha facultad tendría como consecuencia la entrega material de los apartamentos con los que la comunidad ha venido designando e identificando las partes o cuotas de las que son titulares; sin embargo, dicha posibilidad se opone a la propia naturaleza de tales cuotas o partes, tal y como se encuentran definidas en la escritura pública de declaración del obra nueva y en el propio artículo 1 de los estatutos, relativo a la constitución de la Comunidad de Propietarios de las que resulta que la concreción de las cuotas en apartamentos determinados requiere la previa disolución de la comunidad, ya sea por la vía de la constitución de la división horizontal o por otra legalmente admisible.

(x) No se hace imposición de costas dadas las dudas jurídicas que suscita la decisión del presente proceso.

5.º-Contra dicha sentencia se interpuso por los demandantes recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado «por sus propios fundamentos, que deben darse por reproducidos, al estar el tribunal en total acuerdo tanto con el resultado de la prueba practicada, que se analiza con detalle de forma lógica e imparcial, como de las consecuencias jurídicas atribuibles a tales hechos», en la que los propietarios de una parte indivisa pretenden se les entregue, sin proceder a la división ni a la liquidación del patrimonio común, unos bienes determinados del citado condominio por su mera solicitud.

Y concluye la sentencia:

«En consecuencia, no cabe ni de acuerdo a los estatutos, ni por aplicación de las normas que rigen la copropiedad en el Código Civil, en especial los artículos 394 y 399, estimar la pretensión de los actores, ni declarar la propiedad exclusiva de un comunero de una parte del objeto en copropiedad, sin la previa disolución de la comunidad. Y, es más, incluso aceptando que en la situación real constatada de la explotación por tercero del inmueble, pudiese un comunero apartarse de la explotación, tampoco ello determinaría que pudiera atribuirse la propiedad de una parte al copropietario».

6.º-Contra esta sentencia los demandantes interpusieron recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Planteamiento y desarrollo de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal



El primero de los motivos se interpone, al amparo del artículo 469.1. 4.º de la LEC, por vulneración del derecho fundamental reconocido en el art. 24 de la Constitución, por cuanto la resolución recurrida contradice los hechos que la propia sentencia declara probados, con lo que incurre en vicio de incongruencia interna, lo que constituye un defecto de motivación con vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva, en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho.

El segundo motivo, lo denomina incongruencia por error como consecuencia de la inadecuación del fallo a la *causa petendi*, al amparo del artículo 469.4 de la LEC -debe decir 469.1 4.º-, por infracción del artículo 218.1. LEC.

En el desarrollo de los motivos se señala que la pretensión de los demandantes, como resulta claramente del suplico de la demanda, no es que se concrete su cuota parte indivisa en la propiedad exclusiva y excluyente de determinados apartamentos señalados en las respectivas demandas, sino que lo pedido era la entrega de la posesión de los precitados apartamentos para excluirlos de la explotación turística en aplicación del artículo 13 de los estatutos, por lo que la sentencia del juzgado, posteriormente confirmada por la audiencia, resuelve una petición que no ha sido ejercitada por los demandantes.

Se insiste, a través de los recursos, que la cuestión relativa a la propiedad exclusiva no ha sido planteada en las demandas, ni ha sido consecuentemente debatida en el proceso. Se considera que una resolución judicial incurre en incongruencia por error cuando razona, equivocadamente, sobre una pretensión ajena al debate procesal planteado.

La conexión de ambos motivos conlleva la posibilidad de un tratamiento conjunto.

TERCERO.- Desestimación de los motivos

El requisito de la congruencia, que se encuentra íntimamente ligado al derecho fundamental a la tutela judicial efectiva y a la proscripción de la indefensión (art. 24 CE), opera como límite del juicio jurisdiccional que corresponde a los tribunales de justicia. Consiste en la armonía que debe concurrir entre las pretensiones de la partes y los pronunciamientos de la sentencia judicial; es decir, entre lo solicitado y lo resuelto en los términos del art. 218.1 LEC, que exige hacer las declaraciones que las partes postulen, «condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate», en atención a la *causa petendi* (fundamento de lo pedido) y lo solicitado en el suplico o parte dispositiva de los escritos rectores del proceso. La congruencia, de esta forma configurada, no consiste en la coherencia interna que debe darse entre las distintas partes de las que se compone una sentencia (art. 209 LEC), de manera tal que estas no sean contradictorias entre sí.

Bajo dichas premisas, esta sala se ha ocupado de los denominados supuestos de incongruencia interna, que son los casos de incoherencia, desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto (sentencias 9/2020, de 8 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 438/2020, de 17 de julio; 263/2021, de 6 de mayo; 575/2021, de 26 de julio; 141/2022, de 22 de febrero, 364/2022, de 4 de mayo; 544/2022 de 7 de julio; 63/2024, de 22 de enero y 129/2025, de 27 de enero), considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la Carta Magna, pero en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho que no incurra en el defecto de motivación de resultar irrazonable y contradictoria (por todas, SSTC 42/2005, de 28 de febrero; 140/2006, de 8 de mayo; 127/2008, de 27 de octubre y 172/2009, de 9 de julio).

En este sentido, la precitada STC 127/2008, de 27 de octubre, en su FJ 2.º, señala:

«Como este Tribunal ha declarado, teniendo en cuenta que el derecho a la tutela judicial efectiva incluye entre sus variados contenidos el que se dicte una resolución fundada en Derecho, resulta evidente que no puede reputarse como tal una Sentencia cuya fundamentación discurre por una senda diametralmente opuesta a la del fallo y en la que se motiva lo contrario de lo que se falla (SSTC 138/1985, de 18 de octubre, FJ 8º; 16/1993, de 18 de enero, FJ 2º; y 25/2006, de 30 de enero, FJ 4º). De ahí que sólo una motivación razonada y suficiente permita satisfacer el ejercicio del derecho a la tutela judicial, porque una motivación radicalmente contradictoria no satisface los requerimientos constitucionales (STC 54/2000, de 28 de febrero, FJ 3.º)».

Por nuestra parte, señalamos, por ejemplo, en la STS 278/2022, de 31 de marzo, que la denominada incongruencia interna puede tener lugar de la forma siguiente:

«[p]or contradicción entre los pronunciamientos de un fallo, o bien entre la conclusión sentada en la fundamentación jurídica como consecuencia de la argumentación decisiva -ratio decidendi- y el fallo, o con alguno de sus pronunciamientos (sentencias 668/2012, de 14 de noviembre, 571/2012, de 8 de octubre, y 291/2015, de 3 de junio)».



En este sentido, más recientemente, las SSTS 489/2024, de 11 de abril; 962/2024, de 9 de julio; 1419/2024, de 29 de octubre; 1542/2024, de 18 de noviembre y 129/2025, de 27 de enero, entre otras.

Se trata, en definitiva, de un problema de desajuste o palpable discordancia entre lo razonado y lo plasmado en el fallo, o derivado de la propia contradicción existente entre los distintos pronunciamientos contenidos en la parte dispositiva de una sentencia, defecto apreciable, como vicio interno de la misma, a través de su propia lectura. En cualquier caso, para que se produzca esta incoherencia interna será preciso que la contradicción sea clara e incuestionable, pues, en otro caso, prevalece el fallo (sentencias 1185/2003, de 18 de diciembre; 61/2005, de 15 de febrero y 1419/2024, de 29 de octubre).

Pues bien, la sentencia del juzgado no incurre en este defecto de motivación, que no cabe confundir con la existencia de la infracción de una norma de derecho material o sustantivo civil o mercantil propia de la interposición de un recurso de casación. En efecto, en su resolución, cuya fundamentación expresamente acepta la audiencia, el juzgado no desconoce que la acción ejercitada es la de exclusión de la explotación conjunta. Y así lo dice, expresamente, en el fundamento de derecho segundo, cuando señala:

«Fijadas las posiciones de las partes, cabe establecer que se ejercita por los demandantes, en sus respectivas demandas, la acción o facultad de exclusión de la explotación conjunta que integra la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 , alegando como fundamento de su pretensión lo estipulado en los artículos 392 y siguientes del Código Civil, en conexión con el artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad de Bienes».

Lo que sucede es que el juzgado equipara la facultad de separarse de la explotación turística hotelera, reconocida en el artículo 13 de los estatutos, con la disolución de la comunidad; es decir, considera que no cabe acoger la postulada pretensión de recepción de los apartamentos, que fueron designados en la escritura de 1972 a los meros efectos de identificar materialmente la parte que les habría de corresponder a los comuneros en caso de disolución de la comunidad, puesto que, entonces, se equipararían los efectos o consecuencias de la separación de la explotación con los propios de la acción de división de la cosa común en los términos previstos en el artículo 401 del Código Civil.

En definitiva, considera que los términos utilizados en el artículo 13 de los estatutos en los que se habla de recepción del apartamento por el comunero, que utilice la facultad de separarse, no puede amparar la pretensión, como han entendido los demandantes, de la entrega material de los apartamentos con los que la comunidad ha venido designando o identificando las partes o cuotas de las que son titulares.

En consecuencia, la sentencia no incurre en contradicción interna, sino que explicita las razones en virtud de las cuales considera que la facultad de separación de la explotación de la comunidad no implica la entrega de los apartamentos asignados con finalidad distinta.

Los tribunales de instancia entienden que es indiferente que no se haya pedido la propiedad exclusiva de los apartamentos -la propia audiencia y juzgado consideran que la acción entablada es la de separación, no la de división de la cosa común- sino que una petición de entrega de los referidos apartamentos no es viable dada la confusión que deriva de lo establecido en los estatutos.

La discrepancia con tal razonamiento y la fuerza vinculante de lo pactado es objeto de un concreto motivo del recurso de casación, lugar en el que entraremos a analizar dicha problemática. Ahora bien, las alegadas infracciones procesales no pueden ser acogidas.

Recurso de casación

CUARTO.- Examen y desarrollo del primero de los motivos del recurso de casación interpuesto

El recurso se interpuso, al amparo de lo previsto en el artículo 477.2. 3.º y 3 LEC, por infracción de la doctrina del Tribunal Supremo sobre la libertad de pactos sustentada en lo dispuesto en el art. 392 del Código Civil, en relación con los artículos 1255 y 1278 del mismo cuerpo legal.

En definitiva, en el desarrollo del motivo se vuelve a sostener que no han solicitado la atribución de la propiedad exclusiva de los apartamentos, sino la entrega de su posesión para su explotación individual.

Los recurrentes consideran que las pretensiones ejercitadas tienen su amparo en el art. 13 de los estatutos, que no han sido modificados, que se encuentran vigentes, y que tienen carácter vinculante para los integrantes de la comunidad, en virtud del principio de la libre autonomía de la voluntad que rige las relaciones privadas.

Los estatutos no han sido impugnados, son plenamente válidos, y las peticiones formuladas resultan acordes con lo estipulado en la precitada norma comunitaria.

En consecuencia, solicitan que sus recursos sean estimados.



La parte recurrida alega la inadmisibilidad de los recursos por falta de interés casacional. No podemos aceptar dicho óbice procesal, dado que se citan las SSTS 93/2016, de 19 de febrero y 666/2012, de 12 de noviembre, que se refieren a la vigencia del principio de autonomía de la voluntad en el ámbito de la comunidad de bienes.

Por otra parte, como señalamos en las SSTS 1233/2024, de 3 de octubre; 1634/2024, de 5 de diciembre; 459/2025, de 24 de marzo y 827/2025, de 27 de mayo, entre otras muchas:

«[e]ste tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre o 1219/2023, de 11 de septiembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

»"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".».

En el supuesto que nos ocupa, el recurso se fundamenta en la infracción de una norma legal, cuya interpretación tiene interés general, se respetan y no se cuestionan los hechos probados, y la cuestión controvertida que plantea es perfectamente comprensible para la parte recurrida que pudo ejercitar sin cortapisas su derecho de defensa, por lo que el recurso debe ser admitido.

QUINTO.- Estimación del primer motivo del recurso de casación

En las sentencias 428/2022, de 30 de mayo, 904/2023, de 6 de junio y 1466/2024, de 6 de noviembre, precisamos que el principio de la libre autonomía de la voluntad, reconocido en el art. 1255 del CC, consiste:

«[e]n el poder que le corresponde a un sujeto de derecho para dictar reglas y dárselas a sí mismo, fijando el contenido de las relaciones personales y patrimoniales en las que voluntariamente participe. Se integra en ella la facultad para constituir, modificar y extinguir obligaciones contractuales. Comprende la posibilidad legítima de determinar el contenido de un pacto o convención fijando las cláusulas y condiciones que mejor se adaptan a los deseos o necesidades de las partes, así como la posibilidad de concertar contratos atípicos para satisfacer las más diversas necesidades individuales, o adherirse o no a las condiciones generales impuestas por el predisponente en la denominada contratación seriada o en masa.

»Desde la perspectiva expuesta, la autonomía de la voluntad es la médula del negocio jurídico en afortunada expresión utilizada en la materia. Abarca, igualmente, como es natural, la libertad de no comprometerse contractualmente. Nace de su vigencia el principio pacta sunt servanda, que obliga a respetar los pactos o compromisos válidamente asumidos. En la esfera del Derecho Sucesorio, se manifiesta en el poder de ordenar la propia sucesión, bajo la regla imperante de que la voluntad del testador es la ley suprema de la sucesión».

Pues bien, la primera fuente reguladora del régimen jurídico de la comunidad de bienes deriva del principio de la libre autonomía de la voluntad, así resulta expresamente de lo establecido en el art. 392, párrafo segundo, del CC, cuando norma que:

«A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título».

Solo, por lo tanto, a falta de las concretas estipulaciones contractuales, la comunidad estará sometida a lo dispuesto en los arts. 392 y siguientes del CC; por consiguiente, si aquellas convenciones existen, por ellas habrán de determinarse los derechos y obligaciones de los comuneros, siempre que se respeten y no se sobrepasen los límites establecidos al principio de la autonomía de la voluntad que hunde sus raíces en los arts. 1, 10 y 38 de la CE.

Junto a dicho principio rector, las comunidades de propietarios se rigen también por los principios de proporcionalidad, en virtud del cual los beneficios y cargas habrán de ser proporcionales a la respectiva cuota de cada comunero (art. 393 CC); el mayoritario o democrático, a consecuencia del cual los acuerdos más relevantes para la vida comunitaria se adoptarán por mayoría, pero no de comuneros, sino de cuotas o intereses en la comunidad, e incluso algunos de ellos precisan la unanimidad (art. 397 y 398 CC); y, por último, el de libertad individual, que permite a cada comunero abandonar la comunidad mediante la disposición de su cuota o a través del ejercicio de la acción de división de la cosa común (art. 400 CC).



La cuota expresa, de forma numérica e ideal, la intensidad de la participación del comunero en el derecho de propiedad común. Conforme a lo dispuesto, en el art. 394 CC:

«[c]ada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho».

Hemos señalado que el artículo 394 CC atribuye a cada comunero, siempre que respete los límites que el mismo precepto establece, la facultad de servirse o usar plenamente la cosa común. Eso es lo que quieren expresar, tanto la doctrina científica como la jurisprudencia, cuando afirman que el artículo 394 CC establece el «uso solidario» de la cosa común (SSTS 230/1991, de 23 marzo, 176/1996, de 4 de marzo; 510/2007, de 7 mayo; 700/2015, de 9 de diciembre y 93/2016, de 19 de febrero).

Los límites, establecidos por el artículo 394 CC, de que el uso por cada comunero de la cosa común sea «conforme a su destino» y de que no «impida a los copartícipes utilizarla según su derecho», no plantean problemas difíciles de interpretación jurídica. Ese «destino» de la cosa común (que podrá ser más de uno) será el pactado expresa o tácitamente por los comuneros, o el que sea conforme a la naturaleza de la cosa o, por utilizar palabras del artículo 1695.2.ª CC, a la «costumbre de la tierra» (STS 93/2016, de 19 de febrero).

Ahora bien, ello no significa que no sean válidos los acuerdos comunitarios, las reglamentaciones internas establecidas, concernientes al derecho de uso que le corresponde a cada comunero según su cuota.

Por otra parte, tiene el comunero «la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales...» (art. 399 CC).

Pues bien, en el presente caso, hemos de tener en cuenta que los demandantes lo que ejercitan, y así lo expresa la sentencia del juzgado y lo acepta la dictada por el tribunal provincial, es una acción de separación de la explotación común del inmueble a tenor de lo establecido en el art. 13 de los estatutos, cuya vigencia no se cuestiona, otra cosa es su interpretación.

En cualquier caso, los propios recurrentes especifican que no solicitan la atribución de la propiedad exclusiva sobre los apartamentos asignados, sino su entrega para usarlos según sus cuotas en virtud de acuerdo comunitario que les atribuye dicha facultad de aprovechamiento, de manera individual y no indefectiblemente colectiva, con la obligación, claro ésta, de satisfacer gastos comunes y los pendientes de la explotación que requerirán la correspondiente liquidación.

En ningún momento, se ejercita en las demandas acumuladas la acción de división de la cosa común, ni tan siquiera se cita en ellas el art. 400 del CC, ni los litigantes ni los tribunales de instancia lo entendieron de tal forma. De la misma manera, que tampoco la pretensión entablada por los recurrentes radica en la renuncia del art. 395 del CC, ni se insta una petición de exoneración de la obligación de contribuir a los gastos comunes.

En definitiva, la decisión del presente proceso radica en resolver si el art. 13 de los estatutos comunitarios ampara la pretensión de los actores, que insistimos no se trata del ejercicio de la acción de división de la cosa común ni en la atribución exclusiva de la propiedad de los apartamentos, sino que se les confiera el uso de los asignados a su cuota para disfrutar de sus facultades de aprovechamiento de la cosa común que les corresponde como comuneros, sin hallarse sometidos a un régimen de explotación común a través de la gestión de la empresa turística contratada por la comunidad.

Pues bien, así las cosas, resulta que los comuneros adquirieron un solar en el que levantaron un edificio. En la escritura de obra nueva se fijó la cuota que correspondía a cada uno de ellos en los 186 apartamentos con los que contaba el inmueble, de manera que a cada uno de ellos se les asignaba un apartamento por cada cuota de partición que se haría efectiva al disolverse la comunidad.

Los comuneros precisaron, en el art. 1 de los estatutos, que:

«[p]articipan en la referida Comunidad, según los porcentajes que fueron asignados en su día, en la escritura pública en la que se formó dicha Comunidad de Bienes y en la que el propio tiempo, a efectos identificatorios, se señalaba un determinado apartamento del edificio, porcentaje que se mantendrá en idéntica cuantía en el supuesto de que, en el futuro se procediera a la división horizontal del edificio y se individualizarán las propiedades de cada titular».

En el art. 12, intitulado de los derechos y obligaciones, convinieron que «la cuota o apartamento de cada propietario responde de la totalidad de las deudas que, en relación al mismo, se hubieran contraído en cualquier tiempo dentro de la COMUNIDAD», de forma que «quien se proponga adquirir alguno de ellos, podrá consultar previamente al Secretario de la COMUNIDAD acerca del Estado de cuentas que le afecte». Se estableció



también la obligación de cada comunero de «realizar en su apartamento aquellas reparaciones que fueran necesarias, en evitación de daños o perjuicios a los restantes o a la COMUNIDAD, quedando ésta facultada de realizar las precisas por cuenta de aquél». Tampoco podrán «instalar en el exterior de su apartamento anuncios, tender ropa, o colocar objetos o antenas que afecten al aspecto exterior del inmueble, y en caso necesario, deben consultar previamente a la Junta de Gobierno ...». No podrán dedicar su apartamento «a consultorios profesionales, o a cualquier otra actividad que implique un especial molestia o abuso en el uso de los servicios comunes [...]».

En el art. 13 se estableció una explotación conjunta del edificio con destino hotelero, que será «ejercida por la Junta de Gobierno de la COMUNIDAD, la cual podrá contratar, si lo considera necesario, los servicios de un Administrador o profesional del ramo, a los efectos de dicha explotación». «Los comuneros quedan automáticamente incluidos en la explotación hotelera, y participarán en ella con todos los derechos y obligaciones dimanantes de la misma».

Ahora bien, «para excluirse de la misma, deberán notificarlo fehacientemente a la Junta de Gobierno con un (1) año de antelación a la fecha de su efectiva exclusión, y en todo caso mantendrán la vigencia de los compromisos que en relación a su cuota o apartamento se hubieran contraído, así como las obligaciones y cargos incluso la parte alícuota a la amortización del mobiliario y demás enseres adquiridos, y al fondo para un eventual cese del personal contratado o su amortización, debiendo efectuarse la correspondiente liquidación por la Administración y en caso de resultar la misma a Comunidad (sic) procederse por parte del propietario a su cancelación, como condición previa a la recepción de su apartamento». No se discutió que se trata de apartamento como así fue reconocido por los tribunales de instancia.

Se pactó, a continuación, que de «quedar excluido de la explotación, los comuneros asumirán sin embargo su participación en los gastos de aquellas instalaciones y servicios que por su naturaleza no son susceptibles de separación», así como que «en todo caso, los elementos comunes, salones, bares, restaurantes y otros locales análogos quedarán afectos a la explotación hotelera».

Se regula en dicha norma los casos en los que el comunero desee, no separarse de la explotación común, sino utilizar para sí el apartamento que tiene asignado, en cuyo caso queda «condicionada dicha utilización a la existencia de apartamentos disponibles. Caso de ejercitar dicho uso, vendrá obligado al pago al contado de la cantidad fijada por la Junta de gobierno [...]».

En definitiva, se pactó la regulación del derecho de aprovechamiento de la cosa común por parte de cada comunero materializada con tal finalidad en un apartamento asignado a tales efectos.

No consideramos que un acuerdo de tal naturaleza sea contrario a la ley, inmoral o contrario al orden público, ni tampoco impide a los demás comuneros el uso de la cosa común, sino que los actores se apartan, según lo pactado, de la explotación común del edificio.

Es, por ello, que procede la estimación del motivo del recurso interpuesto y asumir la instancia.

SEXTO.- Asunción de la instancia

Delimitada cuál es la acción ejercitada, tal y como resulta de la demanda y entendieron los tribunales de instancia, esta no consiste en una pretensión de atribución de la propiedad exclusiva de los apartamentos asignados a cada comunero en delimitación de su cuota, tampoco radica en una acción de división de la cosa en común, sino que consiste en el ejercicio de la facultad que el art. 13 de los estatutos atribuye a todos los comuneros para excluirse de la explotación hotelera colectiva, y disfrutar del uso de la cosa común mediante la recepción de unos concretos apartamentos predeterminados en la escritura pública de 6 de marzo de 1972, bajo un régimen jurídico preestablecido.

En definitiva, de la misma manera que los comuneros «quedan automáticamente incluidos en la explotación hotelera, y participarán en ella con todos los derechos y obligaciones dimanantes de la misma», podrán excluirse de la industria conjunta mediante la exteriorización de su voluntad en tal sentido con un año de antelación y bajo los condicionantes regulados en el art. 13 de los estatutos. Así lo hicieron los demandantes, sin que, por otra parte, la comunidad se hubiera opuesto a tal facultad de separación dentro del mentado periodo de tiempo, limitándose a hacerlo cuando fueron judicialmente interpelados.

La circunstancia de haber atribuido la gestión del uso a una empresa turística, en modo alguno, afecta a las relaciones internas derivadas del régimen de comunidad, independientemente de que tal entidad sea, a su vez, partícipe del 36.01% de las cuotas comunitarias.

Por todo ello, debemos declarar que los demandantes son propietarios de las partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000, tal y como resulta de la escritura de obra nueva de 6 de marzo de 1972, y cuya parte indivisa se concretó en los



apartamentos indicados en dicha escritura a los efectos de división de la cosa común y para el caso, también, de separación de la explotación hotelera común.

También se debe estimar la pretensión de que se declare, al haber solicitado los demandantes la exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad, que procede y es ajustada a derecho la entrega de los apartamentos asignados a las cuotas de los actores, con efectos desde el día indicado en la demanda, quedando a partir de dicha fecha excluidos de la industria hotelera colectiva en los términos que señala el precitado art. 13.

En consecuencia, procede condenar a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar a los actores los apartamentos referidos del DIRECCION000 para su uso y aprovechamiento, sin que ello implique la división de la cosa común, ni la titularidad de la propiedad exclusiva sobre ellos, extremo esta último con respecto al cual están además de acuerdo todas las partes litigantes.

Por todo ello, procede la estimación de las demandas con las particularidades que se hacen en la parte dispositiva de esta sentencia, sin que ello implique incongruencia, ni desestimación sustancial de la demanda, sino introducción de matices con la finalidad de que no se susciten equívocos o malas interpretaciones.

Es consolidado criterio jurisprudencial el expresado por todas en la STS 1138/1992, de 5 de diciembre, el que dispone que la necesaria congruencia

«[s]uponga sujeción estricta de la función de juzgar en libertad a la literalidad de las expresiones que conforman las peticiones de las partes, pues la norma faculta para hacer las declaraciones que se exijan en el necesario ámbito del debido respeto a la correspondencia entre lo peticionado y lo resuelto, de tal manera que el fallo ha de proyectarse necesariamente sobre el mismo objeto, ya se conceda o se rechace en todo o en parte lo que se suplicó».

En este sentido, en la STS 1695/2023, de 5 de diciembre, precisamos que:

"[e]sta labor de contraste o comparación no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte (STS de 4 de octubre de 1993)".

La estimación de este motivo determina que carezca de interés jurídico el examen del segundo de ellos.

SÉPTIMO.- Costas y depósito

La estimación del recurso de casación supone que no proceda hacer expresa imposición de las costas conforme previene el art. 398.2 LEC y que se devuelva el depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

Por el contrario, la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal conlleva la condena en costas de la parte recurrente y la pérdida del depósito constituido para recurrir (art. 398.2 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

La estimación de la demanda trae consigo la imposición de las costas a la parte demandada (art. 394 LEC) y la estimación del recurso de apelación determina que no se haga especial condena en costas y que proceda la devolución del depósito para apelar (art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

FALLO

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

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por los demandantes contra la sentencia 71/2020, de 6 de marzo, dictada por la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, en el recurso de apelación n.º 60/2019, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º-Estimar el recurso de casación interpuesto, casar la precitada sentencia, que dejamos sin efecto, y, en su lugar, dictamos otra en virtud de la cual, con estimación del recurso de apelación interpuesto y revocación de la sentencia 81/2018, de 5 de noviembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Puerto de la Cruz, efectuamos los pronunciamientos siguientes:



A) Se estima la demanda formulada por D. Jose Ramón , contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , y en consecuencia:

i) Se declara que el demandante es propietario de 2/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y a quien se le asignó, en caso de disolución y separación de la explotación hotelera conjunta, los apartamentos NUM001 y NUM002 .

ii) Se declara también que, al haber solicitado el referido demandante, con fecha 10 de enero de 2.017 su exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad, es procedente y ajustada a derecho la entrega a dicho demandante de los apartamentos NUM001 y NUM002 , con efectos desde el día 10 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha el demandante excluido de la explotación conjunta en los términos y bajos las condiciones que señala el precitado art. 13.

iii) Se condena a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM001 y NUM002 del DIRECCION000 en los términos y con los fines reseñados.

iv) Todo ello, con condena en costas a la parte demandada.

B) Se estima la demanda formulada por D. Leonardo contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , y en consecuencia:

i) Se declara que el demandante es propietario de 3/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y a quien se le asignó, en caso de disolución de la comunidad y separación de la explotación hotelera conjunta, los apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 .

ii) Se declara también que, al haber solicitado el referido demandante, con fecha 10 de enero de 2.017 su exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad, es procedente y ajustada a derecho la entrega al referido demandante de los apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 , con efectos desde el día 11 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha excluido de la explotación conjunta en los términos y bajo las condiciones que señala el precitado art. 13.

iii) Se condena a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM009 , NUM010 y NUM011 del DIRECCION000 en los términos y con los fines reseñados.

iv) Todo ello, con condena en costas a la parte demandada.

C) Se estima la demanda formulada por D. Sergio contra la Comunidad de Bienes DIRECCION000 , y en consecuencia:

i) Se declara que el demandante es propietario de 6/186 avas partes indivisas de la finca registral NUM000 del Puerto de La Cruz, que forma parte de la Comunidad de Bienes del DIRECCION000 y a quien se le asignó, en caso de disolución de la comunidad y separación de la explotación hotelera conjunta, los apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 .

ii) Se declara también que, al haber solicitado el referido demandante, con fecha 11 de enero de 2.017, su exclusión de la explotación conjunta del edificio en aplicación del artículo 13 de los Estatutos de la Comunidad, es procedente y ajustada a derecho la entrega al referido demandante de los apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 , con efectos desde el día 11 de enero de 2018, quedando a partir de dicha fecha excluido de la explotación conjunta en los términos y bajo las condiciones que señala el precitado art. 13.

iii) Se condena a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a entregar al actor los apartamentos NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 y NUM008 del DIRECCION000 en los términos y con los fines reseñados.

iv) Todo ello, con condena en costas a la parte demandada.

3.º-No se hace especial pronunciamiento con respecto a las costas del recurso de apelación y se decreta la devolución del depósito constituido para apelar.

4.º-No procede condena sobre las costas del recurso de casación, con devolución del depósito constituido para su interposición.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.



VOTO PARTICULAR

que formula el Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio García Martínez a la sentencia dictada en el recurso 2302/2020.

Los motivos primero y segundo del recurso extraordinario por infracción procesal deben ser desestimados, extremo en el que coincido con la mayoría. Sin embargo, discrepo en cuanto al recurso de casación, pues estimo que también debió desestimarse el motivo primero, así como el segundo, cuyo examen procedía una vez descartado el anterior.

Por ello, formulo este voto particular, al amparo de los art. 206 y 260 LOPJ, y 205 LEC, con fundamento en las siguientes consideraciones.

1. Desestimación del motivo primero del recurso de casación

Efectivamente, la vigencia del art. 13 de los estatutos no se cuestiona, pero, como la propia mayoría señala, «otra cosa es su interpretación.».

Los recurrentes sostienen que dicha norma atribuye a los comuneros la facultad de excluirse de la explotación hotelera conjunta del edificio, y que la entrega de «sus» apartamentos sería una consecuencia o efecto necesario de dicha exclusión. Sin embargo, ni el Juzgado de Primera Instancia ni la Audiencia Provincial acogen esa interpretación, pues consideran que la concreción de las cuotas indivisas de cada comunero en los apartamentos mencionados -a efectos meramente identificatorios- en la escritura de obra nueva en la que se constituyó la comunidad, solo opera en el supuesto de que se proceda en el futuro a la división horizontal del edificio o a la disolución de la comunidad, con la consiguiente individualización de las propiedades. En consecuencia, los recurrentes no pueden reclamar, por el mero hecho de excluirse de la explotación hotelera conjunta, la entrega o asignación de un apartamento determinado mientras subsista la comunidad de bienes.

Pues bien, si los recurrentes discrepan de la interpretación que se efectúa en la sentencia impugnada -basada en una lectura sistemática de los estatutos, en particular del art. 1, y en el contenido de la escritura de constitución de la comunidad-, lo procedente habría sido denunciar esa interpretación como jurídicamente incorrecta, mediante la alegación de la infracción de las normas de interpretación contractual contenidas en los arts. 1281 a 1289 del CC. Esa impugnación habría sido condición necesaria para que la revisión de dicha interpretación pudiera, en su caso, prosperar en sede casacional.

Lo que no cabe, en cambio, es presuponer como correcta su propia interpretación del art. 13 y, partiendo de ella y sin impugnar la que realiza la Audiencia Provincial, reprochar a esta la infracción de los arts. 392, 1275 y 1278 del CC por no respetar lo pactado -cuando, en realidad, lo que se le reprocha es no haber acogido el sentido que interpretativamente se le atribuye-, que es lo que hacen los recurrentes y, con ellos, el voto mayoritario al afirmar que:

«En definitiva, se pactó la regulación del derecho de aprovechamiento de la cosa común por parte de cada comunero, materializada con tal finalidad en un apartamento asignado a tales efectos».

Esa afirmación no es la constatación de un hecho, sino la conclusión de una interpretación discutida y no aceptada por los órganos jurisdiccionales de instancia, que sostienen otra cuya corrección jurídica no puede revisarse en casación si no se ha denunciado y justificado debidamente su carácter ilógico, absurdo, arbitrario o contrario a las reglas de interpretación contenidas en el CC.

2. Desestimación del motivo segundo

En el motivo segundo se denuncia la infracción de los arts. 396 y 401.2 del CC, en relación con la posibilidad de que un comunero pueda excluirse de la explotación conjunta de la comunidad sin necesidad de disolverla. Los recurrentes afirman que «[d]esde hace muchos años nuestro Alto Tribunal viene reconociendo la divisibilidad de inmuebles que alberguen diferentes pisos» y que «[c]ualquier comunero, sin necesidad de disolver la Comunidad, puede, pues esa ha sido la voluntad de todos ellos, abandonar la explotación conjunta -tanto con la Comunidad como con la cesión a un tercero- y recibir -como se ha pedido en la demanda- el apartamento que le corresponde, para su explotación individual o personal, participando en las cargas comunes, tal y como los comuneros decidieron a la hora de darse unos Estatutos y regir así las reglas de la Comunidad».

Ni se ha procedido a la división horizontal del edificio comunitario, ni los recurrentes han solicitado su división; por lo que carece de sentido citar como infringidas las normas contenidas en los arts. 396 y 401.2 del CC.

Además, la sentencia recurrida no niega la posibilidad de división de un inmueble compuesto por distintos pisos, por lo que la primera alegación carece por completo de relevancia.



Y en cuanto a la segunda alegación, al igual que el motivo anterior, parte de una determinada interpretación del art. 13 de los estatutos comunitarios, que no ha sido aceptada por las resoluciones de instancia. Presupone, como premisa de su razonamiento, que los estatutos reconocen a cada comunero, cuando es excluido de la explotación hotelera conjunta del edificio común, el derecho a recibir para su explotación individual o personal el apartamento que le corresponde, sin necesidad de disolver la comunidad. Sin embargo, tal conclusión no se desprende inequívocamente del tenor estatutario y, además, contradice la interpretación realizada por la Audiencia Provincial, la cual tampoco se combate en este motivo por ser ilógica, absurda, arbitraria o contraria a las reglas de los arts. 1281 a 1289 del CC. En consecuencia, la alegación también incurre en el defecto de hacer supuesto de la cuestión.

3. Conclusión

El recurso de casación debía haberse desestimado, con imposición de costas a los recurrentes y pérdida del depósito para recurrir.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ