



Roj: **STS 2705/2021 - ECLI:ES:TS:2021:2705**

Id Cendoj: **28079110012021100476**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/07/2021**

Nº de Recurso: **3664/2018**

Nº de Resolución: **489/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP MA 2797/2018,**  
**STS 2705/2021**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 489/2021

Fecha de sentencia: 06/07/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3664/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/06/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3664/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 489/2021

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. **Juan María Díaz Fraile**



En Madrid, a 6 de julio de 2021.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación respecto de la sentencia 259/2018, de 30 de abril, dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 679/2013 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Estepona, sobre propiedad horizontal.

Es parte recurrente Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000, representado por el procurador D. Felipe Segundo Juanas Blanco y bajo la dirección letrada de D.ª M.ª Belén Villena Moraga.

Es parte recurrida Laurel Estates, S.L., representada por el procurador D. Carlos Fernández Martínez y bajo la dirección letrada de D. Javier Taillefer de Haya.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora D.ª Patricia Salazar Alonso, en nombre y representación de Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra Laurel Estates, S.L., en la que solicitaba se dicte sentencia:

"[...] condenándola al pago de la cantidad de 8.766.- € (ocho mil setecientos sesenta y seis euros), por cuotas comunitarias impagadas, así como las demás cantidades que se vayan devengando con posterioridad, más los intereses y las costas devengados en el presente procedimiento".

2.- La demanda fue presentada el 31 de julio de 2013 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Estepona, fue registrada con el n.º 679/2013. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Carlos Fernández Martínez, en representación de Laurel Estates, S.L., contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Estepona dictó sentencia 40/2016, de 26 de abril, con la siguiente parte dispositiva:

"Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora D.ª Patricia Salazar Alonso, en nombre y representación de la Macrocomunidad de Propietarios Urbanización DIRECCION000, contra Laurel States S.L., debo condenar y condeno a ésta a satisfacer a la actora la cantidad de 8.766 euros, más el interés legal desde la fecha de presentación de la demanda, con expresa condena en costas a la parte demandada".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Laurel Estates, S.L. La representación de Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000 se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, que lo tramitó con el número de rollo 1204/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 259/2018, de 30 de abril, cuyo fallo dispone:

"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil "Laurel States S.L.", representada en esta alzada por el Procurador de los Tribunales Sr. Fernández Martínez, contra la sentencia de veintiséis de abril de dos mil dieciséis, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Estepona (Málaga) en autos de juicio ordinario número 679/2013, revocando íntegramente la misma, debemos acordar y acordamos desestimar la demanda promovida por la Macrocomunidad de Propietarios de la Urbanización DIRECCION000, representada en esta alzada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Castrillo Avisbal, contra la ahora apelante, desestimando íntegramente la misma imponiendo las costas procesales devengadas en primera instancia a la parte demandante, todo ello sin que se haga especial pronunciamiento sobre las producidas en esta alzada".

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

1.- La procuradora D.ª María Castrillo Avisbal, en representación de Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:



"Único.- El motivo del Recurso por infracción procesal invocado al amparo del motivo 4º del artículo 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 24.1 de la Constitución Española, se refiere a la infracción de los apartados 5º y 6º del artículo 317, artículos 319.1 y 326.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil [...]".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero.- Interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales

"El presente Recurso se interpone, al amparo del artículo 477.2.3º, en relación al artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, e incluso dentro de la misma Sección V y de la Audiencia Provincial de Málaga, cuyos textos acompañamos como documento número dos, de las que extractamos lo más relevante. De entre dichas sentencias, destacamos la dictada recientemente por la Audiencia Provincial de Málaga, también de la Sección Quinta, de fecha 31 de mayo de 2018, notificada el día 19 de junio del corriente, donde se reconoce la existencia de la Macrocomunidad en base a los argumentos esgrimidos por esta parte, y que sirvieron para el dictado de una sentencia estimatoria en primera instancia en el procedimiento que nos ocupa.

"Segundo.- Oposición de los fundamentos de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

"El presente Recurso se interpone, al amparo del artículo 477.2.3º en relación al artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de la doctrina del Tribunal Supremo, cuyos textos acompañamos como documento número tres, de las que extractamos lo más relevante, todo ello, por infracción de normas aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso, en concreto, de los artículos 24.1 a) y b) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 2.c), y el artículo 9.1.e)".

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 2 de diciembre de 2020, que admitió los recursos y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- Laurel Estates, S.L. se opuso a los recursos.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de junio de 2021, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.- Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho según se exponen en la instancia:

i) El 18 de diciembre de 1994 se constituyó la "Macrocomunidad de Propietarios Urbanización DIRECCION000" (en adelante "Macrocomunidad DIRECCION000" o abreviadamente "Macrocomunidad") por acuerdo de su junta general; en ese mismo acto, se procedió a la aprobación de sus Estatutos, que fueron protocolizados en escritura pública el 20 de abril de 1995.

ii) Laurel States S.L. (en adelante "Laurel") es propietaria y titular registral de diversos inmuebles, correspondientes a las fincas registrales 64572, 64574 y 13158, sitios en la "Urbanización DIRECCION000".

iii) El 21 de mayo de 2010, tras varios años de inactividad, se celebró una junta general en la que se acordó la puesta en funcionamiento de la citada "Macrocomunidad DIRECCION000"; el 28 de mayo de 2010, se celebró otra junta general extraordinaria para tratar la aprobación de unos nuevos Estatutos para la Comunidad y del presupuesto de ingresos y gastos.

iv) El 26 de mayo de 2011, se celebró nueva junta general ordinaria de la "Macrocomunidad DIRECCION000", a la que asistió la demandada, en la que se aprobó la liquidación de las deudas de los propietarios morosos, entre los que se encontraba "Laurel", cuyo saldo deudor a fecha de 31 de marzo de 2011, ascendía a 5.844,40 euros. El día 30 de mayo de 2012, se celebró nueva junta general ordinaria, a la que no asistió la demandada, en la que se aprobó la liquidación de las deudas pendientes, entre las que figuraba un saldo deudor de Laurel que, a fecha de 31 de marzo de 2012, ascendía a 7.305 euros. Finalmente, el 30 de mayo de 2013, se celebró nueva junta general ordinaria, en la que se aprobó una nueva la liquidación de las deudas, entre los que figuraba la de la demandada, cuyo saldo deudor a 31 de marzo de 2013, ascendía a 8.766,00 euros.



2.- "Macrocomunidad DIRECCION000 " interpuso una demanda contra Laurel en la que solicita que se condenara a la demandada al pago de 8.766 euros por cuotas comunitarias impagadas, más las cantidades que se fueran devengando con posterioridad, los intereses correspondientes y las costas del procedimiento. En su fundamentación, además de referirse a los hechos que han quedado expuestos, afirma que la Macrocomunidad presta los servicios de obras e infraestructuras, reparaciones y conservación, mantenimiento, electricidad y alumbrado; sostiene que las gestiones llevadas a cabo por la Macrocomunidad han permitido que el Ayuntamiento de Estepona proceda a la nomenclatura y numeración de las calles de la urbanización; que ninguna de las actas de las juntas fue impugnada por la demandada; y que la existencia de la Macrocomunidad y la determinación de la LPH como régimen jurídico aplicable a aquélla, ya fueron declarados por sentencia firme de fecha 5 de septiembre de 2005, en el juicio ordinario 414/2003 seguido por la Comunidad de Propietarios " POBLADO000 " contra la actora.

3.- "Laurel" se opuso a la demanda con base en las siguientes alegaciones: (i) falta de legitimación activa de "Macrocomunidad DIRECCION000 ", dada la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de su constitución y estatutos, por lo que no puede vincular a terceros; (ii) el 18 de diciembre de 1994, fecha en que tuvo lugar la supuesta constitución de la Macrocomunidad, no fue convocada "Laurel" ni su anterior propietaria, ni se envió notificación notarial del acta a los ausentes para poder impugnarlos; (iii) el 21 de mayo de 2010 tampoco hubo unanimidad; (iv) no resulta aplicable al caso el art. 24.1.b) de la LPH por no existir copropiedad ni proindiviso; los servicios a que se refiere la demandante, no son prestados por la Macrocomunidad, pues son servicios "de dominio público" (sic), prestados por el Ayuntamiento de Estepona; (v) también alegó falta de legitimación pasiva de "Laurel", por la citada ausencia de inscripción en el Registro de la Propiedad, y la no aplicación al caso del art. 24.1.b) de la LPH; (vi) asimismo excepcionó falta de litisconsorcio pasivo necesario de la Gestora o Fundadores de la Junta de Compensación del Sector SUP-TC2 " DIRECCION000 " y de D. Higinio , que fue desestimada en la audiencia previa.

En cuanto al fondo, la demandada argumentó en su oposición que: (i) en las certificaciones literales del Registro de la Propiedad de las fincas de las que "Laurel" es titular en la urbanización DIRECCION000 de Estepona, no consta la inscripción de la "Macrocomunidad DIRECCION000 "; (ii) los terrenos pertenecen a un sector que tiene un planeamiento específico, que es el plan parcial SUP-TC2 " DIRECCION000 " (hoy SURO-TC 2 " DIRECCION000 "), en el que no consta norma urbanística alguna que obligue a la constitución o pertenencia a la Macrocomunidad; (iii) el proceso urbanizador trae causa de un plan, del que derivan una serie de servicios o infraestructuras (equipamiento social y comunitario) que deben ser objeto de mantenimiento y conservación; la obligación de conservación corresponde: (a) a la Administración (Ayuntamiento de Estepona) que, además, las ha recepcionado tácitamente y es quien presta los servicios; (b) o, en su caso, a la Junta de Compensación (que tiene aprobados sus bases y estatutos desde el 24 de febrero de 2006); y (c) en último caso, al promotor D. Higinio ; (iv) en el acta de la junta general extraordinaria de 21 de mayo de 2010, la actora expresamente reconoce que no se constituyó el 18 de diciembre de 1994; pero tampoco lo hizo en la junta de 21 de mayo de 2010, en la que no participó "Laurel", por lo que tampoco existió unanimidad; (v) los Estatutos a los que se refiere supuestamente la junta del 28 de mayo de 2010, tampoco fueron aprobados por unanimidad, ya que hubo siete votos en contra; respecto de esta última "Laurel" no fue convocada, ni recibió acta con notificación notarial para poder impugnarla; (vi) además, la demandada, al no pertenecer a la "Macrocomunidad", no tenía por qué impugnar ningún acta, en caso de que hubiera tenido conocimiento de las mismas; (vii) en conclusión, al no existir un proindiviso o copropiedad no es aplicable el art. 24.1.b) de la LPH; además, los servicios son de dominio público y se prestan por el Ayuntamiento de Estepona.

4.- El juzgado de primera instancia estimó la demanda y condenó a Laurel al pago de las cantidades reclamadas. Argumentó lo siguiente:

1.º) En cuanto a la legitimación activa y pasiva de las partes, desestimó la excepción al dar por acreditada la existencia de la "Macrocomunidad DIRECCION000 " con base en los siguientes fundamentos:

(i) La "Macrocomunidad" se constituyó legalmente en la forma establecida en el art. 24 de la LPH, junto con la aprobación de los Estatutos, según resulta del acta de la junta general extraordinaria celebrada el 18 de diciembre de 1994, en la que se hacía constar que se reúnen, previa convocatoria de la Comisión Gestora, los propietarios de la Urbanización DIRECCION000 que se relacionan y que representan el noventa y siete por ciento de los pertenecientes a dicha Urbanización, que los señores propietarios de POBLADO000 están legamente representados por sus respectivos Presidentes, y que sólo hay tres propietarios que no han asistido a la junta, ni presentes ni representados; en dicha junta se adoptaron los siguientes acuerdos:

"Primero.- Los propietarios de la Urbanización DIRECCION000 , deciden por unanimidad ratificar los acuerdos adoptados en anteriores reuniones respecto de la constitución de la Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000 , de la Urbanización DIRECCION000 ; Segundo.- Por unanimidad queda aprobado definitivamente el proyecto de estatutos de la Macrocomunidad de Propietarios de la Urbanización



DIRECCION000 , del que los propietarios tienen conocimiento previo...; Tercero.- Por unanimidad se designa como órgano de gobierno de la Macrocomunidad, a la Directiva. Cuarto.- Se acuerda por unanimidad solicitar al Sr. Registrador de la Propiedad, la inserción registral de la Macrocomunidad y de sus estatutos..; Quinto.- Se nombra por unanimidad nombrar Presidente y Secretario de la Macrocomunidad a D. Belarmino y a D<sup>a</sup> Fidela ; Sexto.- Seguidamente los señores propietarios acuerdan unánimemente, que por la Directiva de la Macrocomunidad se fijen las cuotas de participación para contribución a los gastos de la Urbanización, de acuerdo con el proyecto de presupuesto existente, y que una vez acordados se notifique a todos los propietarios para su pago".

Respecto de la falta de asistencia de tres propietarios, el juzgado advierte que, conforme al régimen previsto en el art. 17 LPH, existe unanimidad cuando los propietarios ausentes de la junta, previa notificación del acuerdo, no comunican su oposición en el plazo de 30 días. Así ocurrió en este caso según se desprende de la certificación del acta de 18 de diciembre de 1994 expedida por la secretaria de la Macrocomunidad, incorporada a la escritura de elevación a público de los acuerdos y protocolización de los estatutos de 20 de abril de 1995, en la que se afirma que en la junta general extraordinaria estuvieron entre presentes y representados más de un noventa por ciento de los propietarios pertenecientes a esta Urbanización, y que se adoptaron por unanimidad los acuerdos que se transcriben, sin que ningún propietario notificado se haya opuesto.

(ii) En la citada escritura pública se recoge el contenido de los Estatutos, en cuyo artículo 5º se establecen los elementos comunes de la urbanización:

"1.- Las calles, paseos, arbolado de toda clase, aceras y jardines 2.- Los colectores, tuberías de saneamiento, depuradoras, etc. 3.- Los pozos y yacimientos de agua, los grupos de extracción y bombeo de agua, los depósitos acumuladores y partidores, las tuberías y conducciones de agua, válvulas, arquetas, bocas de riego, contadores y accesorios 4.- Red de baja tensión de energía eléctrica, postes de sustentación, red de alumbrado de las calles, cuadros de mando, lámparas, etc. 5.- Zona recreativa y deportiva prevista en el proyecto de urbanización".

Además, en el artículo 7º se establecen las obligaciones de cada propietario integrado en la Urbanización, entre las que figuran "7º.- Pagar la parte correspondiente a los gastos producidos por los elementos comunes mientras sea propietario". Y en el artículo 9º, se establece que la cuota de participación de cada propietario para contribución a los gastos comunes será proporcional a los metros cuadrados que tenga cada finca, y todos los propietarios estarán obligados a satisfacerla.

(iii) Consta también acta de la junta general extraordinaria de la "Macrocomunidad DIRECCION000 " de 21 de mayo de 2010, en la que se acordó por unanimidad su puesta en funcionamiento y solicitar del Registro de la Propiedad la homologación de los libros correspondientes, aprobándose por unanimidad.

(iv) No consta que desde su constitución en 1994 la Macrocomunidad se haya extinguido conforme al art. 23 de la LPH. La misma conclusión se desprende de la copia del acta de la junta general de 28 de mayo de 2010 para tratar de la aprobación de los estatutos de la comunidad y del presupuesto de ingresos y gastos, además de la situación urbanística de la Urbanización DIRECCION000 , en la que consta que "finalmente los Estatutos propuestos no son aprobados porque se requieren unanimidad y existen 7 votos en contra y por tanto son de aplicación directa las normas de la LPH", pues la falta de aprobación de los estatutos en nada afecta a la subsistencia de la Macrocomunidad.

(v) Después, la sentencia analiza la prueba testifical y confirma la conclusión de la existencia de la "Macrocomunidad DIRECCION000 ". Refiere varios testimonios en los que se afirma que la comunidad se constituyó en 1994 y se reactivó en 2010; que, en cuanto a los elementos comunes, hay servicios de administración, seguro de responsabilidad, asfaltado y mejora de las calles, mantenimiento de viales de acceso, residuos; que en cuanto a los servicios que presta el Ayuntamiento tan solo son el agua y recogida de basura, que las calles no se han recepcionado y que no hay farolas, que tan solo cinco calles se asfaltaron por el Ayuntamiento; otro testimonio cita entre los elementos comunes las zonas verdes, servicio de correos, tuberías, jardinería o contribución de agua.

(vi) Después, la sentencia descarta los argumentos y pruebas aportados por "Laurel" para acreditar que no existe la "Macrocomunidad DIRECCION000 ", que desestima. En concreto:

(a) según la certificación del Ayuntamiento de Estepona sobre servicios prestados por el municipio, estos son: abastecimiento de agua potable a través de la concesionaria Aquagest Andalucía S.A, recogida de residuos sólidos urbanos (la recogida de la fracción orgánica la realiza la concesionaria del servicio RRSU Cespa S.A.), alcantarillado de forma parcial (según informa la concesionaria del servicio, no se presta el servicio en una zona en la que existen conducciones generales que discurren por el interior de propiedades privadas); y a



continuación se exponen los servicios que el Ayuntamiento no presta en la citada urbanización: limpieza viaria, mantenimiento y pago de la energía del alumbrado público (el servicio de recogida de residuos reciclables, lo realiza en todo el término municipal la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental). La sentencia razona que el hecho de que el Ayuntamiento esté prestando tales servicios, no excluye la existencia de elementos comunes, en los términos que fueron expuestos por los testigos, y cuyo mantenimiento se realiza por la "Macrocomunidad".

(b) En cuanto a la publicación en el BOP del 23 de septiembre de 2013 de la aprobación inicial de Proyecto de Delimitación en dos unidades de Ejecución en el Sector SURO-TC2 " DIRECCION000 " y a la declaración testifical de D. Ignacio (quien manifestó que preparó el proyecto de urbanización y reparcelación, que le había solicitado el Ayuntamiento para constituir el sistema de compensación, que el Planeamiento exige Junta de Compensación, y que los viales y las instalaciones son públicos), la sentencia afirma que tales cuestiones urbanísticas no afectan a la existencia de la Macrocomunidad, ni a la exigencia por parte de ésta de las cuotas comunitarias, "hasta tal punto que incluso aunque estuviese legamente constituida una Junta de Compensación, ambas instituciones son compatibles entre sí, y que cuando una Junta de Compensación viniese cobrando cuotas por la conservación y mantenimiento de obras de urbanización, lo haría de hecho como Comunidad de Propietarios, en cuanto esas funciones son propias de una urbanización privada, y no de la Junta de Compensación como institución jurídico-administrativa".

(vii) La conclusión que alcanza el juzgado de todo es que:

"procede desestimar la excepción de falta de legitimación activa y pasiva, siendo de aplicación el art. 24 de la LPH que regula los complejos inmobiliarios privados, encontrándose las fincas propiedad de Laurel States S.L formando parte de la Macrocomunidad de Propietarios Urbanización DIRECCION000 , al estar integradas aquéllas dentro de dicha Urbanización (documento nº 10 de la demanda). E incluso aunque no existiese un título constitutivo concreto, la comunidad existiría según el art. 396 del Código Civil, al concurrir los elementos tipificados en el mismo, es decir, desde que coinciden en un edificio, urbanización o complejo, de un lado, varias propiedades privadas y de otro, elementos comunes, a partir de cuyo momento nacen los derechos y obligaciones de esta forma de propiedad, en concordancia con lo dispuesto en el art. 2. b) de la Ley de Propiedad Horizontal".

2.º) En cuanto al fondo del asunto, la sentencia estima la acción ejercitada por la "Macrocomunidad", conforme a los arts. 9.1.e), 14 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio (LPH), en reclamación de cuotas ordinarias de participación en los gastos generales de la comunidad. Razona que:

(i) La LPH es taxativa al establecer la obligación de contribuir a los gastos generales adecuados para el sostenimiento del inmueble (art. 9.1.e).

(ii) En el caso consta la certificación del acuerdo de aprobación de la liquidación de la deuda de los inmuebles propiedad de la demandada, expedida por el secretario-administrador con el visto bueno del presidente, con un saldo deudor a cargo de "Laurel" a 31 de marzo de 2013 de 8.766 euros.

(iii) Esta deuda comprende los gastos para el sostenimiento de los elementos comunes, sin que conste que la demandada haya impugnado los acuerdos referidos.

**5.-** Recurrida en apelación la sentencia de primera instancia por "Laurel", la Audiencia estimó el recurso. En síntesis, argumentó:

(i) Primero desestima las alegaciones relativas a la existencia de un error en la valoración de la prueba, que la recurrente adujo con base en el hecho de que ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Estepona (Málaga) se siguiera el juicio ordinario número 694/2013 por causa similar a la de autos, en la que recayó sentencia desestimatoria de la demanda, pues dichos procesos judiciales son diferentes, y no constaba la firmeza de la resolución alegada.

(ii) Después, entra a examinar la respuesta que dio la propia Audiencia en el Rollo de Apelación 208/2015, dimanante del juicio ordinario número 694/2013, a que se refería el demandado, y advierte que la obligación que establece el art. 9 LPH es la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y, por tanto, es necesario que los gastos sean los recogidos en dicho precepto.

(iii) La "Macrocomunidad DIRECCION000 " quedó constituida con la finalidad principal de establecer relaciones con el Ayuntamiento, que ha sufragado el mantenimiento de las calles; consta en acta de junta general de 30 de mayo de 2013 que el Ayuntamiento ha asignado 50.000 euros para mejorar las condiciones de las calles, lo que implica su reconocimiento expreso de que las mismas son de dominio público, ya que en otro caso no habría



entregado cantidad alguna; así resulta también de la existencia de reclamaciones frente al Ayuntamiento por el estado de las calles.

(iv) Resulta inexplicable que se hable de la constitución de una Macrocomunidad en el año 1994 que se mantuvo inoperativa durante cerca de 16 años, y que en el título de la propiedad de la demandada no se haga alusión alguna a la constitución de la Macrocomunidad, ni a sus Estatutos; el reconocimiento de la demandada de que sus parcelas pertenecen a la urbanización no implica su integración en la Macrocomunidad, conclusión que razona así:

"debe distinguirse entre aquellas Macromunidades en las que determinados o todos los propietarios, o comunidades deciden adoptar esta denominación con el fin de lograr una mejor gestión de intereses comunes, de aquellas que se constituyen porque existen elementos comunes que generan unos gastos y que necesitan ser sufragados al no serlo por ninguna entidad pública o privada, resultando evidente que la pertenencia a la Macrocomunidad en el primer caso ha de ser totalmente voluntaria no exigiéndose escritura pública en la que conste el título constitutivo de la propiedad horizontal, ni su inscripción en el Registro de la Propiedad, mientras que en el segundo caso resulta obligatoria dado que en otro caso el propietario que se niega a integrarse tendría un enriquecimiento injusto derivado de disfrutar del pago de unos servicios sin abonar nada por ellos, siendo preciso que para que se pueda hablar de una Macrocomunidad es imprescindible la existencia de elementos comunes a todos sus integrantes, presupuesto básico que es, además, exigido por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal para cualquier tipo de Conjunto Inmobiliario Privado, sea formal o de hecho, de manera que si falta este presupuesto, exigible por los artículos 2 y 24.1, letra b), de la comentada Ley especial, es decir, una copropiedad indivisible sobre determinados bienes, accesoria e inherente a la propiedad singular sobre los elementos privativos, no cabría hablar de Macrocomunidad [...]"

(v) No hay propiedad horizontal, ni simple ni en su forma compleja o como urbanización privada, si no existe como accesorio e inherente a los elementos privativos, o a los edificios en subcomunidad, una copropiedad sobre bienes concretos. Sobre este extremo la Audiencia se remite a su sentencia núm. 637/2018 al exponer que:

"(i) "no es suficiente con que exista un elemento común como pueden ser las calles o las conducciones de agua, sino que es necesario para que la pertenencia a la macromunidad sea obligatoria que el mantenimiento de los mismos haya de ser sufragado por todos los propietarios", (ii) que "si existieran gastos comunes necesitados de ser atendidos, hubieran existido desde el momento de constitución de la macrocomunidad en el año 94", (iii) que "de la lectura de la Juntas de la macrocomunidad que constan en autos no resultan cuales son los elementos comunes cuyos gastos están siendo asumidos", (iv) que "la macrocomunidad según se recoge en el Acta de 21 de mayo de 2010 nace con la finalidad de ser el órgano de interlocución con el Ayuntamiento a fin de terminar el proceso urbanístico, sin que puedan identificarse las partidas concretas de gastos destinados al mantenimiento de elementos comunes o bien los mismos son mínimos", y (v) que "en el acta de 26 de mayo de 2011 se recoge "además de los gastos administrativos reales de funcionamiento de la macro, se ha gastado, muy poco, aparte de la limpieza de la carretera después del incendio de julio del año pasado y una reparación de una de las tuberías de alcantarillado""

(vi) De lo anterior deduce la Audiencia que la "Macrocomunidad" es un órgano que se creó por la situación urbanística de las propiedades de sus miembros, "pero en el que no se observan partidas concretas destinadas a gastos de elementos comunes, dado que los dos únicos gastos que se mencionan se refieren a actuaciones puntuales y por tanto no habituales, idea que se reitera en el acta de 2012 donde se expone "los gastos han sido mínimos durante el año pasado" añadiendo que "aparte de desbloquear un desagüe atascado en la Calle Alcornoque, responsabilidad de la Comunidad y la limpieza de un cortafuego""

Con base en estas consideraciones la Audiencia revoca la sentencia de primera instancia y, en consecuencia, desestima la demanda.

**6.-** "Macrocomunidad DIRECCION000 " ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal, basado en un único motivo, y otro recurso de casación, articulado en dos motivos, que han sido admitidos.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

**SEGUNDO.-** *Formulación del único motivo.*

**1.-** El motivo se formula al amparo de ordinal 4º del art. 469.1 LEC, en relación con el artículo 24.1 de la Constitución Española, y denuncia la infracción de los apartados 5º y 6º del art. 317, y de los arts. 319.1 y 326.1 LEC.

**2.-** En su desarrollo se argumenta que la Audiencia ha realizado una valoración ilógica e irracional de la prueba documental que obra en las actuaciones, incurriendo en un error fáctico y patente. Las conclusiones del tribunal



de apelación se basan en tres premisas: 1.º la inexistencia de elementos comunes; 2.º la existencia de partidas puntuales y no habituales destinadas a gastos de elementos comunes; y 3.º los elementos comunes que existen son de dominio público.

Estas tres afirmaciones, a juicio de la recurrente, parten de sendos errores en la valoración de la prueba según se desprende de lo siguiente:

(i) Documento nº 2 de la demanda: estatutos por los que se rigen la Macrocomunidad, cuyo art. 5 define sus elementos comunes: "Las calles, paseos, arbolado de toda clase, aceras, jardines, colectores, tuberías de saneamiento, depuradoras, pozos de agua, grupos de extracción y bombeo, depósitos, tuberías, conducciones de agua, arquetas, bocas de riego, red de baja tensión de energía eléctrica, alumbrado de las calles, zona recreativa y deportiva".

(ii) Documento nº 1 de la contestación a la demanda: informe del Ayuntamiento de Estepona en que hace constar los servicios que presta en la urbanización. A juicio de la recurrente, de este documento resulta que "en la macrocomunidad sí existentes elementos y servicios comunes de los que disfrutaban todos los propietarios de las parcelas que integran la misma".

(iii) Añade que:

"obra en el procedimiento judicial como Documento nº 3 de la Demanda, la Sentencia firme dictada el 5 de septiembre de 2005 por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Estepona, donde la constitución de la Macrocomunidad en el año 1994, la aprobación de sus Estatutos entonces, la existencia de elementos comunes, y la aplicación de la Ley de Propiedad".

(iv) Respecto de la existencia de las partidas concretas destinadas a los gastos de los elementos comunes, afirma que "es un hecho notorio que la macrocomunidad viene aprobando anualmente diversas partidas destinadas a sufragar tales gastos comunes, entre otras, obras e infraestructuras, reparaciones y conservación, materiales de mantenimiento, seguro de responsabilidad civil". Y se remite a la documental 13, 18 y 21 de la demanda (actas de las juntas generales de distintas fechas), en que figuran un punto del orden del día relativo a la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos, y en cuyo anexo III consta el desglose de sus partidas.

(v) Finalmente, en cuanto a la afirmación de la Audiencia de que, aun existiendo elementos comunes (conducciones de agua y calles), estos son de dominio público, el recurrente alega el documento nº 1 de la contestación a la demanda, y argumenta que hay otros servicios que también se dan en la urbanización y que no se prestan por ninguna Administración o ente público, como son la limpieza viaria, el mantenimiento, seguros, servicio contra incendios y la energía de alumbrado público.

**TERCERO.-** *Decisión de la sala. Inexistencia de error patente en la valoración de la prueba. Desestimación.*

1.- El recurso por infracción procesal no puede convertirse en una tercera instancia. Para que un error en la valoración de la prueba tenga relevancia para la estimación de un recurso de esta naturaleza, con fundamento en el art. 469.1.4º LEC, debe ser de tal magnitud que vulnere el derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 CE.

En las sentencias de esta sala 418/2012, de 28 de junio, 262/2013, de 30 de abril, 44/2015, de 17 de febrero, 303/2016, de 9 de mayo, y 411/2016, de 17 de junio (entre otras muchas), tras reiterar la excepcionalidad de un control, por medio del recurso extraordinario por infracción procesal, de la valoración de la prueba efectuada por el tribunal de segunda instancia, recordamos que no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia a estos efectos, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales (sentencia 229/2019, de 11 de abril).

2.- No todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia constitucional, y la excepcional revisión de esta valoración del tribunal sentenciador se encuentra limitada a la existencia de error patente, arbitrariedad o infracción de norma tasada de prueba y exige que ese error, inmediatamente verificable de forma incontrovertible a través de las actuaciones judiciales, necesariamente deba referirse a la valoración de un medio de prueba en concreto.

Esto obliga a la parte recurrente a exponer cómo, dónde o cuándo se ha producido el error, y no permite acoger pretensiones como las que se articulan en este recurso, dirigidas a revisar la valoración de la prueba de un conjunto de medios de prueba (informes administrativos, actas de juntas generales, alegación de hechos notorios, sentencias recaídas en otros procedimientos distintos) para sustituir el criterio del tribunal sentenciador por el propio de la parte recurrente.





Lo que el recurrente presenta como una valoración arbitraria, ilógica o no racional de la prueba encierra tan solo su mera disconformidad con los razonamientos determinantes del fallo y cuando, por su desarrollo argumental, el motivo carece de autonomía o sustantividad propia respecto de las cuestiones de fondo que son objeto del recurso de casación, dado que su finalidad última no es otra que cuestionar el juicio de valor sobre la existencia o no elementos y servicios específicamente comunes de la "Macrocomunidad DIRECCION000 " distintos de los elementos y servicios públicos que, como tales, estarían a cargo de la administración municipal y no de un entre comunitario privado constituido como complejo inmobiliario al amparo de la Ley de Propiedad Horizontal, calificación que constituye un juicio de naturaleza jurídica por más que deba sustentarse en los hechos probados (entre las más recientes, sentencias 655/2019, de 11 de diciembre, 645/2019, de 28 de noviembre, 604/2019, de 12 de noviembre, y 562/2018, de 10 de octubre).

3.- En todo caso, la previsión estatutaria de una serie de elementos comunes no prueba por sí misma su efectiva existencia; el informe del Ayuntamiento de Estepona no acredita que los servicios que no presta sean realizados por la Macrocomunidad; en cuanto al desglose de las partidas de gastos que constan en los anexos de las actas reseñadas, de sus distintos epígrafes (reparaciones, conservación, mantenimiento, responsabilidad civil, gastos jurídicos, etc) tampoco se desprenden conclusiones que se opongan a la valoración probatoria de la Audiencia, en concreto, no se percibe su vinculación con los servicios de limpieza viaria y de alumbrado público que no presta el Ayuntamiento. En suma, aunque pudiera discutirse la valoración de la Audiencia, no cabe tachar de irracional ni arbitraria la conclusión que extrae de la prueba practicada.

4.- En consecuencia, procede la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal.

### Recurso de casación

**CUARTO.-** *Formulación del primer motivo. Desestimación por inadmisibilidad.*

1.- *Planteamiento.* El motivo se introduce con el siguiente encabezamiento:

"Primero.- Interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales

"El presente Recurso se interpone, al amparo del artículo 477.2.3º, en relación al artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ante la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, e incluso dentro de la misma Sección V y de la Audiencia Provincial de Málaga, cuyos textos acompañamos como documento número dos, de las que extractamos lo más relevante. De entre dichas sentencias, destacamos la dictada recientemente por la Audiencia Provincial de Málaga, también de la Sección Quinta, de fecha 31 de mayo de 2018, notificada el día 19 de junio del corriente, donde se reconoce la existencia de la Macrocomunidad en base a los argumentos esgrimidos por esta parte, y que sirvieron para el dictado de una sentencia estimatoria en primera instancia en el procedimiento que nos ocupa.

2.- *Inadmisibilidad.* El motivo así formulado es inadmisibles, por cuanto no cita la norma sustantiva que se considera infringida por la sentencia recurrida. La existencia de posibles pronunciamientos contradictorios de las Audiencias Provinciales puede constituir un elemento de justificación del interés casacional, como presupuesto legal del recurso, pero no constituye un motivo de casación. Según hemos declarado, por ejemplo, en sentencias 108/2017, de 17 de febrero o 91/2018, de 19 de febrero, el recurso de casación, conforme al art 477 LEC, ha de basarse en una concreta infracción de una determinada norma jurídica sustantiva aplicable en la resolución de las cuestiones objeto de litigio. Y como ha venido insistiendo esta sala, es esencial identificar esa norma jurídica infringida al exponer el motivo de casación. Como afirmamos en la sentencia 399/2017, de 27 de junio:

"Constituye una exigencia mínima de la formulación de los motivos de casación, como hemos recordado recientemente en el acuerdo sobre los criterios de admisión de los recursos de casación, que se identifique con claridad la norma infringida. No hacerlo así, además de que impide pueda cumplirse la finalidad del recurso, confunde la casación con una nueva revisión del caso como si de una tercera instancia se tratara".

3.- La causa de inadmisión se convierte, en este momento procesal, en causa de desestimación del recurso de casación. No obsta que en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia ( sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, y 146/2017, de 1 de marzo).

**QUINTO.-** *Formulación del segundo motivo.*

1.- El segundo motivo se encabeza del siguiente modo:

"Segundo.- Oposición de los fundamentos de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.



"El presente recurso se interpone, al amparo del artículo 477.2.3º en relación al artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de la doctrina del Tribunal Supremo, cuyos textos acompañamos como documento número tres, de las que extractamos lo más relevante, todo ello, por infracción de normas aplicables para resolver la cuestión objeto del proceso, en concreto, de los artículos 24.1 a) y b) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 2.c), y el artículo 9.1.e)".

2.- En su desarrollo, en síntesis, se aduce que "partiendo del hecho indubitado del reconocimiento por la apelante de que sus parcelas pertenecen a la urbanización y de la existencia de la macrocomunidad", la Audiencia habría infringido los preceptos citados al no aplicar la regulación sobre los complejos inmobiliarios establecida en el art. 24 LPH y la jurisprudencia de esta sala contenida en las sentencias 247/2009, de 1 de abril, 998/2008, de 27 de octubre, 780/2010, de 24 de noviembre, conclusión que razona así:

"La sentencia recurrida de la Audiencia Provincial, en su fundamento de derecho segundo, parte del hecho de que nos encontramos ante una macrocomunidad cuyo único fin es el lograr una mejor gestión de intereses comunes, obviando el hecho probado e indiscutido, por lo reconocido como mínimo en el citado fundamento, que en la macrocomunidad actora existen elementos y servicios comunes que generan unos gastos que necesitan ser sufragados por los propietarios, al no serlo por ninguna entidad pública, ni privada (a excepción de la macrocomunidad), siendo obligatoria la adscripción a la misma por todos los integrantes de la urbanización.

"La doctrina jurisprudencial antes expuesta, centra la atención para la aplicación a las urbanizaciones de las normas de la propiedad horizontal, únicamente en el hecho de que la propiedad singular de cada elemento inmobiliario lleve a aparejada la participación sobre servicios generales destinados al mejor uso y disfrute o aprovechamientos de los privativos, tal y como acontece en el caso que nos ocupa, sin limitación cuantitativa o cualitativa de los mismos como hace la sentencia de la Audiencia.

"De modo que estando probada la existencia de elementos y/o servicios comunes de los que disfrutan o pueden beneficiarse todos los integrantes de la urbanización, incluidas las parcelas de terreno, resulta obligada la contribución de todos los propietarios al mantenimiento de los mismos en función de su coeficiente de participación establecido, entre otros, en los estatutos por los que se rige (documento nº dos de la demanda).

"Es por ello que no cabe sino concluir que, como viene manteniendo esta parte desde el primer momento, la parte demandada como titular de diversas parcelas integradas en la urbanización y macrocomunidad del mismo nombre, viene legalmente obligada al sostenimiento y pago de los elementos y servicios comunes".

**SEXTO.-** *Decisión de la sala. La regulación legal de los complejos inmobiliarios privados. La aplicación del régimen de los complejos inmobiliarios privados por analogía a supuestos como el de la litis. Doctrina jurisprudencial aplicable.*

#### 1.- *Objeto del procedimiento y cuestión controvertida.*

El presente recurso trae causa de una demanda interpuesta por la "Macrocomunidad DIRECCION000 " en la que se ejercitaba una acción de condena pecuniaria contra "Laurel", en reclamación de la cantidad de 8.766,00 euros a que ascendía la suma de las cuotas impagadas correspondientes a los inmuebles de la demandada ubicados en dicha Macrocomunidad, al amparo del art. 9 LPH, más intereses y costas. Aunque durante el procedimiento ha sido objeto de discusión tanto la misma existencia de la Macrocomunidad, como la regularidad de las juntas en que se aprobaron las liquidaciones de las que resulta esa deuda, el objeto del debate en esta sede casacional ha quedado centrado en si existen o no elementos o servicios comunes prestados por la Macrocomunidad a los propietarios de terrenos o fincas integrados en aquélla, que justifique la obligatoriedad de contribuir a sufragar los gastos comunes que generen. La recurrente considera que la Audiencia, al negar la existencia de tales elementos y servicios comunes, y en consecuencia la obligatoriedad de contribuir financieramente a los mismos por parte de la demandada ha infringido los arts. 2, 9, 17 y 24 LPH, y la jurisprudencia que los interpreta en relación con la figura específica de las urbanizaciones o complejos inmobiliarios privados.

El motivo debe ser desestimado por las razones que exponemos a continuación.

#### 2.- *La regulación legal de los complejos inmobiliarios privados.*

2.1. La reunión de la junta general constitutiva de la "Macrocomunidad DIRECCION000 " tuvo lugar en 1994, y en la misma se aprobaron unos estatutos que preveían que aquélla se regiría por esos estatutos y "por lo especialmente establecido en el Código civil para las comunidades de bienes" (art. 8).

2.2. Con anterioridad a la reforma de la LPH introducida por la Ley 8/1999, de 6 de abril, la doctrina civilista venía asimilando el fenómeno de las urbanizaciones privadas a figuras de comunidad horizontal (atípica) o a una forma de propiedad especial (sobre derechos exclusivos y servicios comunes), y otras veces a una modalidad



de comunidad general de bienes, o una sociedad civil, siendo fuente de obligaciones en aplicación del principio de libertad de pactos ( sentencia 215/2015, de 29 de abril). Esto explica que aquellos estatutos de la actora se remitiesen a las normas del Código civil sobre las comunidades de bienes.

2.3. Junto a los inmuebles en general sujetos al régimen de propiedad previsto en el artículo 396 CC y desarrollado por la LPH, existen urbanizaciones o conjuntos constructivos en los que coexisten dos tipos de propiedades: la propia y exclusiva de cada vivienda o parcela, y la de la urbanización en general, con sus servicios comunitarios, generándose para su administración una comunidad de intereses, tanto en lo relativo al destino y utilización de cada una de las fincas, que debe respetar una integración en el conjunto, como en lo concerniente a las relaciones de los propietarios entre sí y con respecto al todo, a la ordenada convivencia de sus miembros y al disfrute y conservación de los elementos privativos y de los de naturaleza común, cuya puesta a disposición de los condóminos hace surgir la necesidad de subvenir a su mantenimiento. En definitiva, se produce la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas: la propia y exclusiva de cada parcela y la de su urbanización, cada una con sus propios cometidos, pero hallándose ambas sometidas, a falta de una específica regulación de la segunda, en cuanto a la constitución y funcionamiento al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal ( SSTS de 13 noviembre de 1985; 28 enero 1995; 26 mayo 1995; 5 julio 1996 y 2 febrero 1997).

2.4. Estas urbanizaciones o complejos inmobiliarios privados carecieron de una regulación propia y específica hasta la citada reforma de la LPH aprobada por la citada Ley 8/1999, de 6 de abril, que introdujo el nuevo art. 24, cuya infracción denuncia el motivo. Este precepto prevé que el régimen especial de propiedad establecido en el artículo 396 del Código Civil será aplicable también a aquellos complejos inmobiliarios privados que reúnan los siguientes requisitos:

a) Estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales.

b) Participar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

Será necesario, pues, para que exista comunidad que haya dos o más titulares, con una integración material en algo común, pues en otro caso nunca se podría hablar de copropiedad ( sentencia 215/2015, de 29 de abril).

Conforme al apartado 2 del art. 24 LPH, estos complejos inmobiliarios privados pueden constituirse como una sola comunidad de propietarios, o bien como una "agrupación de comunidades de propietarios". En concreto, respecto de este segundo supuesto, la letra b) de aquel precepto dispone:

"b) Constituirse en una agrupación de comunidades de propietarios. A tal efecto, se requerirá que el título constitutivo de la nueva comunidad agrupada sea otorgado por el propietario único del complejo o por los presidentes de todas las comunidades llamadas a integrar aquella, previamente autorizadas por acuerdo mayoritario de sus respectivas Juntas de propietarios. El título constitutivo contendrá la descripción del complejo inmobiliario en su conjunto y de los elementos, viales, instalaciones y servicios comunes. Asimismo fijará la cuota de participación de cada una de las comunidades integradas, las cuales responderán conjuntamente de su obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales de la comunidad agrupada. El título y los estatutos de la comunidad agrupada serán inscribibles en el Registro de la Propiedad".

A esta segunda modalidad responde la caracterización de la "Macrocomunidad DIRECCION000 ". Para esta modalidad de complejo inmobiliario el apartado 3 del mismo art. 24 prevé la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal si bien sujeta a una serie de especialidades: su composición por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación, la exigencia de la obtención de las mayorías cualificadas exigidas en cada caso en cada una de las juntas de propietarios que integran la agrupación, la exención de la aplicación del art. 9 LPH sobre el fondo de reserva, y la limitación de la competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada únicamente a "los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes". No se excluye, sin embargo, el régimen común de contribución a los gastos generales, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o lo especialmente establecido. Esos gastos son los necesarios para "el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización" (del art. 9.1,e) LPH).

2.5. Finalmente, la Ley 6/1999 contenía una disposición final única que establecía la obligatoriedad de la adaptación de los estatutos de las comunidades de propietarios a lo dispuesto en ella en el plazo de un año, y dejaba sin efecto las cláusulas de los estatutos de las comunidades contrarias o incompatibles con la ley.



No consta en el caso de la litis que se haya llevado a cabo esa adaptación ni que, conforme al art. 24.2,b) LPH, se haya fijado en el título constitutivo las cuotas de participación de cada una de las comunidades integradas, ni la inscripción de ese título y de los estatutos en el Registro de la Propiedad.

2.6. No obstante, esta sala, ha admitido la existencia de propiedades horizontales de facto, incluso en casos de falta de constitución y de funcionamiento formal de la propiedad horizontal. Como afirmamos en la sentencia de 28 de mayo de 2009, que cita otras anteriores como las de 7 abril 2003 y 17 julio 2006:

"la posibilidad de que haya situaciones regidas por las normas de la propiedad horizontal sin que haya habido título constitutivo de la misma es evidente y así la reconoce el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal, en la redacción que le dio la Ley 8/1999, de 6 de abril, cuando dice que la ley será de aplicación no sólo a las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo establecido en el artículo 5, mediante otorgamiento de título, sino también a aquéllas comunidades que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, no lo hubiesen otorgado".

**3.- La aplicación del régimen de los complejos inmobiliarios privados por analogía a supuestos como el de la litis. Doctrina jurisprudencial aplicable.**

3.1. Como hemos dicho, la jurisprudencia de esta Sala Primera ha reconocido la validez de las supracomunidades, comunidades planas o de urbanizaciones, respecto de las cuales se admite la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio ya construido, integrado por una pluralidad de viviendas; y la comunidad sobre la propia urbanización. A los efectos de hablar de urbanización susceptible de regularse por las normas de la propiedad horizontal, no es imprescindible que se hayan edificado los terrenos, sino que basta con la acreditación de la coexistencia de diferentes unidades inmobiliarias (con independencia de que unas sean edificios, incluso a su vez divididos en régimen de propiedad horizontal, y otras meros terrenos parcelados y dispuesto para su edificación), que existan propietarios distintos y que la propiedad singular y exclusiva sobre cada uno de esos elementos lleve aparejada la participación, con arreglo a una cuota, sobre elementos comunes o, al menos, sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios - artículo 24 LPH-, es decir, servicios generales destinados al mejor uso y disfrute o aprovechamiento de los privativos ( sentencia 247/2009, de 1 de abril, con cita de las anteriores de 26 de junio de 1995 y 5 de julio de 1996).

En esta línea, la sentencia 992/2008, de 27 de octubre, declaró:

"basta para la calificación como complejo inmobiliario la existencia de un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones o servicios inherente al derecho de propiedad privativo sobre los respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio. En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios "por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes". Según la doctrina científica, la característica de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios".

3.2. Consecuencia de todo lo anterior es que, existiendo una urbanización, a ella le resulta aplicable el régimen de la LPH, y a todos los propietarios de elementos en ella incluidos les vinculan las normas imperativas contenidas en la regulación especial. Como declaramos en la sentencia 247/2009, de 1 de abril, este criterio no sólo es viable a partir de la entrada en vigor de la reforma de 1999, en cuanto que en ella se establece expresamente la aplicación de la LPH a los complejos inmobiliarios privados (artículo 24), sino también con anterioridad.

En este sentido, la jurisprudencia de esta sala se ha manifestado reiteradamente a favor de la aplicación analógica de la LPH a complejos inmobiliarios existentes con anterioridad a la reforma realizada por la Ley 8/1999. Así, la sentencia 357/2003, de 7 de abril de 2003 declaró:

"hasta la introducción por la Ley 8/1999 del nuevo artículo 24 LPH las urbanizaciones carecían en nuestro ordenamiento de una normativa específica y adecuada, lo que dio lugar a que este Tribunal Supremo, ya en la sentencia de 28 de mayo de 1985, hiciera referencia a una copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal por la "existencia" de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos comunes, de donde se siguió la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal ( S<sup>a</sup> de 20 de febrero de 1990), e incluso ( S<sup>a</sup> de 16 de junio de 1995) ya se había declarado la posible existencia de un régimen de facto "sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo



es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros". Y Consolidando esta línea jurisprudencial, favorable a la aplicación analógica de la LPH a las urbanizaciones, aún antes de entrar en vigor la reforma de 1999, la más reciente Sentencia de 27 de octubre de 2008, recurso 2690/2003, haciéndose eco de lo señalado en el mismo sentido por las anteriores de esta Sala de 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989, 23 de septiembre de 1991, 26 de junio de 1995, 5 de julio de 1996, 7 de abril de 2003 y 15 de abril de 2004, refrenda la aplicación del régimen de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios "como forma de comunidad yuxtapuesta a la que integran los propietarios de cada uno de los inmuebles, hoy sancionada por el artículo 24 LPH".

La aplicación de la normativa contenida en la LPH comprende también lo referente a la obligación de contribuir a los gastos comunes necesarios para el sostenimiento de los elementos comunes, y así, la sentencia de 20 de febrero de 1997, posteriormente reiterada por la 247/2009, de 1 de abril, afirmó que "a una comunidad de propietarios en forma de urbanización se aplican por analogía las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo 9 apdo. 5 impone a los copropietarios la obligación de contribución a los gastos generales, con arreglo a su cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido".

3.3. Ahora bien, la aplicación analógica del régimen propio de las propiedades horizontales a los complejos inmobiliarios constituidos con anterioridad a la reforma introducida por la Ley 6/1999, exige inexcusablemente que concurra la situación de la "titularidad compartida" sobre determinados elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios. Como advertimos en la sentencia 992/2008, de 27 de octubre, la calificación como complejo inmobiliario requiere "la existencia de un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones o servicios inherente al derecho de propiedad privativo sobre los respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio".

#### **4.- Aplicación de la doctrina jurisprudencial al caso. Desestimación.**

4.1. En el caso de la litis falta este inexcusable requisito de la cotitularidad sobre algún elemento o servicio común, según ha declarado la Audiencia, al no haber quedado acreditada la existencia de ningún elemento inmobiliario o servicio común y exclusivo (en régimen de "titularidad compartida") de los propietarios incorporados a la "Macrocomunidad DIRECCION000 ". La ausencia de este requisito impide aplicar *in casu* el régimen de contribución obligatoria a los gastos generales del art. 9.1,e) LPH, es decir, los destinados al sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades, no susceptibles de individualización.

Para que resulte aplicable este régimen debe tratarse de gastos generados por el sostenimiento de aquellos "elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes" sobre los que se proyecta la competencia de los órganos de gobierno de la comunidad agrupada o complejo inmobiliario (en este caso la "Macrocomunidad"), a que se refiere el art. 24.3 LPH, y que, en consecuencia, no resulten susceptibles de individualización entre los propietarios de los inmuebles, ni imputables directamente, como gasto propio, a las distintas comunidades agrupadas en el complejo.

4.2. La Audiencia no niega la existencia de la denominada "Macrocomunidad", pero aprecia que, por falta de aquella "titularidad compartida", no tiene el carácter de complejo inmobiliario privado ni puede ser sometido al régimen propio de la propiedad horizontal, pues no existen elementos o servicios comunes que deban ser sufragados por todos los propietarios, ya que la finalidad a la que respondió su constitución fue la de "ser el órgano de interlocución con el Ayuntamiento a fin de terminar el proceso urbanístico". Razona que "si existieran gastos comunes necesitados de ser atendidos, hubieran existido desde el momento de constitución de la macrocomunidad en el año 94", y que "de la lectura de las [actas de las] Juntas de la macrocomunidad que constan en autos no resultan cuales son los elementos comunes cuyos gastos están siendo asumidos".

4.3. La recurrente sostiene su tesis impugnativa sobre la premisa de la existencia de un error fáctico y patente en la valoración de la prueba documental hecha por la Audiencia en cuanto ésta concluyó que no existían elementos comunes propios y específicos de la "Macrocomunidad DIRECCION000 ", que los elementos comunes (calles, conducciones de agua) son bienes de dominio público y que no existen en los presupuestos de la Macrocomunidad partidas estables o habituales destinadas a sufragar los gastos generados por esos elementos comunes.

Al haber quedado incólume la base fáctica del proceso tras la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal, el planteamiento del recurso de casación incurre en el vicio de petición de principio o hacer supuesto de la cuestión. Como hemos declarado reiteradamente (por todas, sentencia 484/2018, de 11 de septiembre), los motivos del recurso de casación deben respetar la valoración de la prueba contenida en la sentencia recurrida, lo que implica: (i) que no se puede pretender una revisión de los hechos probados ni una nueva valoración probatoria; (ii) que no pueden fundarse implícita o explícitamente en hechos distintos de los declarados probados en la sentencia recurrida, ni en la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia Provincial considere acreditados. La función del recurso de casación es la de contrastar la correcta aplicación



del ordenamiento sustantivo a la cuestión de hecho, pero no a la reconstruida por el recurrente, sino a la que hubiera declarado probada la sentencia recurrida como consecuencia de la valoración, por el tribunal que la dictó, de los medios de prueba practicados (71/2012, de 20 febrero, y 40/2017, de 20 de enero, entre otras muchas).

4.4. En aplicación de la anterior doctrina, no puede prosperar un recurso de casación cuya fundamentación se construye sobre unos hechos (existencia de elementos y servicios comunes de la Macrocomunidad) que no se ajustan a la base fáctica en que se sustenta la *ratio decidendi* de la sentencia que se impugna. Partiendo del *factum* fijado por el tribunal de apelación, su decisión se ajusta a la doctrina jurisprudencial de la sala que ha quedado expuesta y, en consecuencia, debe ser confirmada.

#### **SÉPTIMO** .- *Costas y depósitos*

1.- De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación deben ser impuestas a la recurrente.

2.- Procede acordar también la pérdida de los depósitos constituidos de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, 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 y el recurso de casación interpuestos por Macrocomunidad de Propietarios DIRECCION000 contra la sentencia n.º 259/2018, de 30 de abril, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga, en el recurso de apelación núm. 1204/2016.

2.º- Condenar al recurrente al pago de las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación que desestimamos, así como la pérdida de los depósitos constituidos.

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.