

Id Cendoj: 28079110012006101257
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 5393/1999
Nº de Resolución: 1305/2006
Procedimiento: CIVIL
Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

*Propiedad Horizontal. Propietario que solicita el reconocimiento del derecho a no usar el servicio de calefacción y no contribuir a su coste. Interpretación de los contratos y de los documentos. Se desestima el recurso.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a trece de Diciembre de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por Juan Ignacio , representado por el Procurador de los Tribunales Manuel Sánchez-Puelles y González-Carvajal, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 11 de junio de 1.999 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19ª) en el rollo número 283/1.998, dimanante del Juicio de Menor Cuantía número 1.013/1.995 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Madrid. Es parte recurrida en el presente recurso la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid que actúa representada por la Procuradora de los Tribunales María Angeles Gladis de la Plaza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Madrid conoció el Juicio de Menor Cuantía Número 1.013/1.995 seguido a instancia de don Juan Ignacio contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid.

Por don Juan Ignacio se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado que se dictase sentencia mediante la que se condene a la demandada a que reconozca el derecho del demandante a no utilizar el servicio de calefacción que depende de la caldera de la Comunidad de Propietarios y por tanto a no tener que abonar cantidad alguna por el no uso de dicho servicio, y así mismo se le condene al pago de las costas originadas por la tramitación del presente procedimiento.

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid se contestó a la misma, suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, que se dictase en su día "...Sentencia por la que se estime la inadecuación del procedimiento o subsidiariamente se desestime la demanda, con expresa imposición de costas al demandante en ambos casos, por ser así de justicia...".

Con fecha 26 de diciembre de 1.997 el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice textualmente: "Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Manuel Sánchez-Puelles, en nombre y representación de D. Juan Ignacio , contra la Comunidad de Propietarios de la C/ CALLE000 n NUM000 de Madrid, debo declarar y declaro el derecho del demandante a no utilizar el servicio de calefacción que depende de la caldera de la comunidad de propietarios y por tanto a no tener que abonar cantidad alguna por el no uso de dicho servicio".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid contra la sentencia de primera instancia y

tramitado recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19ª), dictó sentencia en fecha 11 de junio de 1.999 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de la comunidad de propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Madrid, debemos revocar y revocamos íntegramente tal resolución, absolviendo a la demandada y hoy apelante de la demanda contra ella promovida, con imposición a la parte actora de las costas devengadas en primera instancia. No procede formular condena en costas respecto de las devengadas en la alzada".

TERCERO.- Por la representación procesal de don Juan Ignacio , se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo con apoyo procesal en un único motivo:

Primero y Unico: Al amparo del *artículo 1.692.4º de la LEC* por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la Jurisprudencia aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate, y en concreto el *artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal* , en relación con el *artículo 6* de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como de los *artículos 1.281 y 1.282 del Código Civil* , y el *artículo 1.255 del Código Civil*.

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha de 24 de enero de 2.002 se admitió a trámite el recurso, y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- Por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día veintinueve de noviembre del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Para un mejor entendimiento del contenido del actual recurso de casación es preciso traer a colación datos emanados del proceso del que el mismo trae causa.

Juan Ignacio presentó demanda de juicio de menor cuantía contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 , de Madrid, manifestando, en síntesis, que el demandante es propietario del piso NUM001 NUM002 que forma parte de la Comunidad de Propietarios demandada; como consecuencia de discrepancias surgidas con la Comunidad de Propietarios y de las modificaciones realizadas en su vivienda el demandante comunicó a la demandada su intención de prescindir del servicio de caldera de la comunidad de conformidad con lo establecido en el apartado a), regla 6ª de los Estatutos, sin que se le pudiera repercutir gasto alguno por el concepto de servicio de calefacción al no tener radiadores que dependan de la caldera comunitaria, sin perjuicio de que de acuerdo con la referida regla 6ª de los Estatutos continuase abonando los gastos de mantenimiento y reparación de la caldera, según el coeficiente atribuido a su vivienda.

La Comunidad de Propietarios de la CALLE000 Número NUM000 de Madrid contestó a la demanda, oponiéndose a la misma al sustentar, primeramente, la inadecuación del procedimiento, y en cuanto al fondo del asunto, resumidamente, porque los gastos de calefacción son consecuencia de la existencia de un elemento común, cual es la calefacción central.

El Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Madrid estimó, en cuanto al fondo del asunto, la demanda al entender que de una interpretación de los Estatutos se establece una diferencia entre los gastos derivados de la reparación y conservación de elementos comunes -que se abonan con arreglo a la cuota de participación-, y el gasto del servicio de calefacción -que se satisfacen en proporción al número de radiadores que tenga cada propietario-, permitiendo la exoneración del pago de éste último ya que el demandante carece de radiadores.

La Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19ª), por lo que respecta al fondo del recurso, interpreta los Estatutos, y concluye que el servicio central de calefacción tiene la consideración de elemento común, entendiéndose que la regla 6ª no puede interpretarse en el sentido de que el propietario que prescinda o desconecte el número de radiadores el servicio común de calefacción pueda excluirse de los gastos que origine dicho servicio, ya que lo que en realidad se produce es el establecimiento de un sistema de participación en el referido gasto común, no constando la autorización de la Junta de Condueños prevista en la regla 2ª para la realización de la obras que afecten a elementos comunes.

SEGUNDO: El único motivo del recurso se esgrime al amparo del *artículo 1.692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* y señala que se ha infringido en la sentencia recurrida el *artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal*, en relación con el *artículo 6* de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, así como de los *artículos 1.281 y 1.282 del Código Civil*, así como el *artículo 1.255* de dicho Cuerpo legal.

Del desarrollo del motivo se desprende que se basa en una interpretación de la regla 6ª de los Estatutos que permitiría la posibilidad de que los comuneros pudieran ampliar o disminuir el número de radiadores sin autorización de la Comunidad de Propietarios, y por ende, de eliminarlos en su totalidad.

El motivo debe ser desestimado.

Es doctrina reiterada de esta Sala -por todas la más reciente de 6 de julio de 2.006 - que la facultad de interpretar los contratos corresponde a los tribunales de instancia, criterio que es perfectamente aplicable a la interpretación de los documentos -tal y como señala la Sentencia citada- quedando reducida la función de la casación a un control de ilegalidad, arbitrariedad o contradicción con las reglas de la lógica, que en el caso no se da como se deduce de la simple lectura de las reglas 2ª y 6ª de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

TERCERO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento, a tenor de lo dispuesto en el *artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*; por lo que en el presente caso las mismas se impondrán a la parte recurrente, restituyéndose el depósito constituido al ser ambas sentencias disconformes entre sí.

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

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

1º No haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Juan Ignacio frente a la sentencia dictada por Audiencia Provincial de Madrid de fecha 11 de junio de 1.999.

2º Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente, devolviéndose el depósito constituido.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Ríos.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.