

Id Cendoj: 28079110012007100045
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 347/2000
Nº de Resolución:
Procedimiento: CIVIL
Ponente: JOSE ALMAGRO NOSETE
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Propiedad Horizontal. Modificación de las cuotas asignadas a cada piso y local del edificio. Falta de ajuste de las asignadas a los criterios legales. Doctrina de los actos propios: no resulta aplicable.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Enero de dos mil siete.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoprimera, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de los de Madrid, sobre nulidad de los estatutos de la Comunidad de Propietarios y modificación de cuotas de participación y de contribución en los gastos comunes, cuyo recurso fue interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Madrid, D^a. María , D^a. Alicia , D^a. Julieta , D^a. María Teresa , y su esposo D. Salvador , D. Jesús Luis , D. Diego y D. José , D^a. Marisol , D^a. Araceli , D^a. Margarita y su esposo D. Carlos Daniel , D^a. Antonia , D^a. Magdalena , D. Benito , D^a. Beatriz , D. Iván , D^a. Natalia y D. Jose Francisco , representados por el procurador D. Carlos Jiménez Padrón, siendo parte recurrida D. Alfredo , representado por la Procuradora de los Tribunales Doña Olga Rodríguez Herranz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia número diez de Madrid fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía nº 400/89 , promovidos a instancia de Don Alfredo , sobre nulidad de los estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada y modificación de las cuotas de participación en los elementos comunes y en la contribución a los gastos de la comunidad.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual se solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia por la que "se declare: a) La nulidad de pleno derecho de los estatutos por los que se rige la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 número NUM000 de Madrid y que fueron aprobados según la demandada en sesiones de 29 de enero de 1961 y 13 de mayo de 1962. b) Para el caso de ser desestimada la pretensión anterior, se declare que los mismos no son aplicables al demandante, por cuanto no intervino en su aprobación, no los conoció al no estar inscritos en el registro y por haberse opuesto a ellos reiteradamente. y c) se varíen las cuotas de participación de cada uno de los pisos o locales fijándolas en la proporción que estime correcta su Señoría".

Admitida a trámite la demanda, la Comunidad de Propietarios demandada y los copropietarios D^a. María , D^a. Alicia , D^a. María Teresa y su esposo D. Salvador , D^a. Julieta , D^a. María Cristina y sus hijos D. Diego y Don José , y D^a. Magdalena contestaron la demanda, alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimaron oportunos, y terminaron suplicando al Juzgado "dictar en su día sentencia por la que, desestimando todas las peticiones del actor y admitiendo las excepciones por esta parte alegadas, declare no haber lugar a nada de los solicitado por el demandante y le condene en costas por su probada mala fe y temeridad".

Del mismo modo, los demandados D. Benito , D. Iván y D^a. Beatriz contestaron la demanda solicitando el dictado de una sentencia "por la que, desestimando todos los pedimentos del actor y admitiendo las excepciones por nosotros alegadas, declare no haber lugar a nada de lo solicitado de adverso y condenando al demandante al pago de gastos y costas por su probada mala fe y temeridad".

Paralelamente, la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , número NUM000 , de Madrid, había interpuesto demanda pretendiendo la condena de D. Alfredo al pago de 1.593.537 pesetas, en concepto de gastos de comunidad adeudados. Dicha demanda, y el proceso al que dio lugar, fueron acumulados a los autos del juicio de menor cuantía promovidos por D. Alfredo .

El Juzgado dictó sentencia el 14 de octubre de 1997 , cuya parte dispositiva es la siguiente: "Que desestimando la demanda interpuesta por la procuradora Sra. Rodríguez Herranz que actúa en nombre y representación de D. Alfredo , contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, Doña María , D. Salvador , Doña Magdalena , D^a. Araceli , D. Carlos Daniel y su esposa que no ha sido demandada Doña Margarita , Doña Antonia , D. Iván , D. Rodrigo y Doña Beatriz , todos ellos representados primero por la Procuradora Sra. Calvo Díaz y posteriormente por D. Carlos Jiménez Padrón, y otros que han sido declarados en rebeldía, debo declarar y declaro no haber lugar a declarar la nulidad de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 y debo estimar y estimo las demandas en ejercicio de la acción de reclamación de cantidad por impago de gastos comunes que dirige la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 contra D. Alfredo , y en su virtud debo condenar y condeno al expresado pago a la comunidad de propietarios de las cantidades de un millón quinientas noventa y tres mil quinientas treinta y siete pesetas, y de seiscientos noventa y nueve mil doscientas sesenta y nueve pesetas por impago de los gastos comunes, con los intereses de las mismas calculados de conformidad con lo establecido en el *art. 921 de la LEC* y a las costas del presente procedimiento" .

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por D. Alfredo , y, sustanciada la alzada, al nº de rollo 405/1998, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoprimeras, dictó Sentencia con fecha 17 de noviembre de 1999 , cuyo fallo es como sigue: "QUE CON ESTIMACION DEL RECURSO DE APELACION interpuesto por la representación procesal de D. Alfredo contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Madrid con fecha 15 de octubre de 1997 en autos de Juicio de Menor Cuantía 400/89, seguidos a su instancia, de quien dimana el presente rollo, debemos REVOCAR la expresada resolución dictando otra por la que, con estimación parcial de la demanda por aquel deducida declaramos haber lugar a la rectificación de cuotas de participación correspondientes a las fincas integrantes de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, debiendo fijarse las nuevas cuotas por perito arquitecto en fase de ejecución de sentencia en base a los criterios reseñados en el fundamento de derecho cuarto de esta resolución, declarando la cancelación de las inscripciones registrales que las contiene que serán rectificadas en el mismo sentido. En lo atinente al acogimiento de las dos demandas acumuladas, verificadas por la Comunidad de Propietarios contra D. Alfredo , en reclamación de cantidad, dicho acogimiento habrá de quedar supeditado a la modificación de cuotas expresada, de forma tal que las cuotas comunitarias impagadas y reclamadas que se hayan devengado a partir de la fecha de interposición de la demanda habrán de sufrir las rebajas o aumentos que procedan en atención a los nuevos coeficientes, sin producir más intereses que los previstos en el *art. 921 de la LEC* desde la fecha de esta resolución, determinación que habrá de verificarse, igualmente, en fase de ejecución de sentencia, todo ello sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre costas ni de primera ni de segunda instancia".

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales Don Carlos Jiménez Padrón, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Madrid, D^a. María , D^a. Alicia , D^a. Julieta , D^a. María Teresa , y su esposo D. Salvador , D. Jesús Luis , D. Diego y D. José , D^a. Marisol , D^a. Araceli , D^a. Margarita y su esposo D. Carlos Daniel , D^a. Antonia , D^a. Magdalena , D. Benito , D^a. Beatriz , D. Iván , D^a. Natalia y D. Jose Francisco , formalizó recurso de casación, que funda en los siguientes motivos:

Primero. - Al amparo del nº 4 del *artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881* , infracción del *artículo 5* , párrafos segundo y tercero, en relación con el *artículo 3 b)* , *párrafo segundo* , y con el *artículo 16* , *normas 1ª y 4ª de la ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960* , y en relación con el *artículo 3* de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid. Por *Ley 8/1999, de 6 de abril* , de reforma de la *Ley de Propiedad Horizontal, el artículo 16, norma 1ª* pasa al *artículo 17, norma 1ª* , y la *norma 4ª* pasa al *artículo 18.3* .

Segundo.- Al amparo del nº 4 del *artículo 1962 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881* , infracción de la doctrina jurisprudencial que recoge el principio general de derecho que prohíbe ir contra los propios

actos.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, la Procuradora de los Tribunales D^a. Olga Rodríguez Herranz, en representación de Do Alfredo , se opuso al recurso de casación, solicitando su desestimación, con imposición de las costas a la recurrente.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 22 de enero de 2007, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El recurso de casación que se examina trae causa de un juicio de menor cuantía, que tuvo por objeto la declaración de nulidad de los estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada, por falta de la unanimidad necesaria para su aprobación, así como por contravenir los criterios establecidos en el *artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal* , para determinar las cuotas de participación de los diferentes pisos y locales del edificio, y, subsidiariamente, la declaración de ineficacia e inoponibilidad de tales estatutos al actor, aquí recurrido, por no haber intervenido en su aprobación, ni haberlos conocido ni admitido, instándose también la modificación de las cuotas de participación de cada uno de los pisos y locales, fijándolas en la forma que resultase de la prueba practicada en el proceso. A estas pretensiones se añadió la reclamación de las cantidades correspondientes a los gastos de comunidad, no satisfechas por el demandante, que la Comunidad de Propietarios dedujo a través de la correspondiente demanda, después acumulada al proceso promovido por quien aquí es parte recurrida.

La sentencia de primera instancia desestimó la primera demanda, por considerar que no concurrían las causas de nulidad de los estatutos alegadas por el demandante, y acogió la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios, condenando a D. Alfredo a pagar las cantidades por ésta reclamadas en concepto de gastos de comunidad adeudados.

La Audiencia estimó en recurso de apelación interpuesto por el Sr. Alfredo y revocó la sentencia de primera instancia, y, estimando en parte la demanda, presentada por éste, declarando haber lugar a la rectificación de las cuotas de participación correspondientes a las fincas integrantes de la Comunidad de Propietarios demandada, debiendo fijarse las nuevas cuotas por perito arquitecto en fase de ejecución de sentencia en base a los criterios reseñados en el fundamento de derecho cuarto de la misma resolución.

En síntesis, considera el tribunal de instancia que no procede declarar la nulidad de los estatutos de la Comunidad puesto que fueron aprobados por unanimidad de los entonces comuneros, y por cuanto la ineficacia no fue hecha valer oportunamente por el demandante en el plazo y por el cauce de impugnación establecido en el *artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal* -en la redacción entonces vigente-, de modo que los acuerdos por los que fueron aprobados los estatutos son ejecutivos, amén de haber sido aceptados por el actor cuando adquirió los inmuebles que posee en la finca. Sin embargo, estima que procede modificar las cuotas de participación de los distintos pisos y locales del edificio, al haberse fijado contraviniendo los criterios que, para su determinación, se establecen en el *artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal* , debiendo establecerse nuevamente los coeficientes tomando en consideración, combinadamente, los parámetros de superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble, así como su ubicación interior o exterior.

Contra esta sentencia ha interpuesto la parte demandada recurso de casación, que se articula en dos motivos de impugnación, formulados ambos al amparo del *número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881* .

SEGUNDO.- En el primer motivo del recurso se denuncia la infracción del *artículo 5, párrafos segundo y tercero, de la Ley de Propiedad Horizontal* , en relación con el *artículo 3, b) , párrafo segundo, y con el artículo 16, normas primera y cuarta, también de la misma Ley* -en la redacción anterior a la reforma introducida por la *Ley 8/1999, de 6 de abril-*, y en relación con el *artículo tercero* de los estatutos de la Comunidad de Propietarios demandada.

Aduce la parte recurrente que la sentencia de la Audiencia Provincial yerra al considerar que los coeficientes asignados en los estatutos de la Comunidad a los diferentes pisos y locales del inmueble no se ajustaron a los criterios contenidos en el *artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal* , cuando, por el contrario, se acomodaron plenamente a ellos, tal y como se revela de la lectura del artículo tercero de los referidos estatutos, no habiendo sido impugnados oportuna y convenientemente por D. Alfredo , que tuvo

cumplido y cabal conocimiento de los mismos cuando adquirió los pisos y locales que posee en el edificio.

Ciertamente, la sentencia recurrida sienta como un hecho probado el conocimiento por aquel demandante de los estatutos en el momento en que compró los pisos y el local que tiene en propiedad, y dicha circunstancia es valorada, juntamente con la también verificada unanimidad en la adopción de los acuerdos aprobatorios de los estatutos, por quienes entonces eran propietarios, y con la falta de impugnación oportuna y en forma por el demandante de tales acuerdos, desde que tuvo conocimiento de los mismos, para rechazar la pretensión de nulidad e ineficacia que se postula como pedimento principal y como primera petición subsidiaria de la demanda. Ello no obsta, sin embargo, a que pueda instarse la modificación de los coeficientes asignados a cada piso o local del inmueble, cuando en la fijación de éstos no se hubieran respetados los criterios establecidos en el *artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal*. Como se dice en la Sentencia de esta Sala de 5 de julio de 2005, "entre los modos de fijar la modificación del sistema de cuotas de participación, fuera del acuerdo unánime de los copropietarios, se puede, precisamente, cumpliendo los requisitos legales exigibles al respecto, determinar aquellas conforme al *artículo 5º de la dicha Ley*, por <<resolución judicial>>, que es lo acontecido en el presente caso, de manera que huelga insistir en el examen de la jurisprudencia acerca de la necesidad de unanimidad para modificar los estatutos que rigen una determinada comunidad de propietarios, según la Ley de Propiedad Horizontal, que, por su notoriedad, resulta obvia, pues lo que en realidad se debate es la legitimidad en casos como el presente de establecer, mediante juicio declarativo por sentencia, las modificaciones que se propugnan en función de la prueba practicada"; legitimidad para instar la modificación de coeficientes al margen de la unanimidad de los copropietarios y de la impugnación de los acuerdos de la comunidad que también se declara en la Sentencia de 11 de abril de 1995.

Sentado lo anterior, la viabilidad del argumento impugnatorio se encuentra con el escollo que representa la declarada falta de ajuste de los coeficientes asignados a los distintos pisos y locales del inmueble a los criterios legales de determinación de las cuotas de participación; falta de acomodación a estos criterios que se ha de entender no desde el plano formal, pues el artículo tercero de los estatutos constituye un simple trasunto del precepto legal, sino desde la vertiente material, es decir, en cuanto al resultado de la asignación de los coeficientes, que resulta contradictorio con aquellos criterios que se dice haber seguido para su determinación. Y es esa una conclusión que, ante todo, presenta un carácter fáctico, en la medida en que se asienta sobre el resultado valorativo de la prueba de autos, de cuya apreciación se extrae dicha consecuencia, que deviene incólume en esta sede al no haber sido combatida eficaz y oportunamente la base fáctica que la sustenta a través de la vía del error de derecho en la valoración de la prueba. El examen de la denuncia casacional, tal y como ha sido formulada por la parte recurrente, comportaría el análisis de la prueba aportada al proceso sin mediar siquiera la correspondiente alegación y justificación del error sufrido por el tribunal de instancia a la hora de apreciarla y de extraer las consecuencias de carácter fáctico, error que, no debe olvidarse, ha de ser de derecho, referido, por tanto, a la interpretación y aplicación de las normas que contienen regla valorativa de prueba, y que no permite una revisión del acervo probatorio del proceso, pues tal cosa desnaturalizaría el recurso de casación para convertirlo en una tercera y postrera instancia.

El motivo, por todo ello, fenece.

TERCERO.- El segundo motivo del recurso denuncia, por el mismo cauce que el anterior -el del *número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881* -, la vulneración de la doctrina jurisprudencial que recoge el principio general del derecho "nemini licet adversus qua pacta venire".

Sostiene la parte recurrente que el sr. Alfredo, al otorgar las escrituras públicas de compraventa, manifestó que conocía los reglamentos y estatutos de la Comunidad. Aduce también que dicho demandante admitió en la propia demanda que el 11 de marzo de 1966 tuvo conocimiento de los estatutos que le fueron facilitados por el Presidente de la Comunidad, y que fueron protocolizados el día 3 de julio de 1975. Del mismo modo, en la demanda reconoció que la Comunidad demandada había iniciado pleitos contra él en reclamación de las cuotas pendientes de pago desde septiembre de 1978 a mayo de 1979; de todo lo cual resulta -concluye la parte recurrente-, que el actor conoció los estatutos y conoció, por tanto, las cuotas de participación de los distintos pisos y locales del edificio, los aceptó y prometió cumplir en todas sus partes, manifestando en las escrituras públicas haber tenido dicho conocimiento, y abonando los gastos de comunidad con arreglo a los coeficientes asignados hasta el mes de agosto de 1978, siendo estos actos propios del demandante que le vinculan y que no puede contradecir.

Tal y como se considera en la Sentencia de 21 de abril de 2006, <<el principio del derecho que prohíbe ir contra los actos propios encuentra apoyo legal en el *artículo 7.1 del Código civil* y está actualmente sancionado en el *artículo 111-8 de la Ley Primera del Código civil de Cataluña*. La jurisprudencia sobre este principio es muy abundante. Como resumen, se deben citar los requisitos que se

han venido exigiendo para que pueda aplicarse este principio general, que son: a) que el acto que se pretenda combatir haya sido adoptado y realizado libremente; b) que exista un nexo causal entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; c) que el acto sea concluyente e indubitado, por ser "expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar y extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto" (sentencias de 21 de febrero de 1997; 16 febrero 1998; 9 mayo 2000; 21 mayo 2001; 22 octubre 2002 y 13 marzo 2003 , entre muchas otras). Significa, en definitiva, que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real>>.

En la sentencia recurrida se afirma, en efecto, que D. Alfredo admitió haber conocido los estatutos por su protocolización notarial el año 1975, y que los aceptó cuando adquirió mediante escritura pública sus respectivos inmuebles en la finca. Si tal cosa es cierta, y como veraces han de tenerse los hechos a los que se refiere el aserto, no menos cierto es que, según se desprende del examen de la documentación aportada a los autos, y admite la propia parte demandada, ahora recurrente, al contestar la demanda, el actor se dirigió a la Comunidad de Propietarios, con anterioridad a interponer la demanda de la que se trae causa con el fin de que se modificasen las cuotas de participación, del mismo modo que en los procedimientos entablados por la Comunidad, en reclamación de las cuotas impagadas el referido actor formuló reconvencción solicitando que se prescindiera de los estatutos de la Comunidad a la hora de fijar la contribución a los gastos comunes, y que se fijasen nuevos coeficientes de participación de acuerdo con los criterios legales, actos de evidente signo contrario a aquellos de los cuales pretende la parte recurrente extraer el efecto vinculante, que impiden apreciar en éstos la inequívoca voluntad de crear una determinada situación, que defina de forma indubitada e inalterable su posición respecto de la cuestión que es objeto de controversia.

El motivo, por ello, decae.

CUARTO. - La desestimación de los motivos de casación origina la declaración de no haber lugar al recurso con imposición de las costas causadas (*artículo 1.715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , NUM000 de Madrid, D^a. María , D^a. Alicia , D^a. Julieta , D^a. María Teresa , y su esposo D. Salvador , D. Jesús Luis , D. Diego y D. José , D^a. Marisol , D^a. Araceli , D^a. Margarita y su esposo D. Carlos Daniel , D^a. Antonia , D^a. Magdalena , D. Benito , D^a. Beatriz , D. Iván , D^a. Natalia y D. Jose Francisco , contra la Sentencia de fecha 17 de noviembre de 1999, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimoprimer, en autos, juicio de menor cuantía número 400/89, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Madrid, rollo de apelación 405/98 , con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en el presente recurso; líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete.- Rubricados. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Almagro Nosete, 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.