

Fecha: 06/04/2006

Marginal: 28079110012006100366

Jurisdicción: Civil

Ponente: IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

Origen: Tribunal Supremo

Tipo Resolución: Sentencia

Sala: Primera

Cabecera: DIVISIÓN EN PLAZAS DE GARAJE DE UN PATIO PRIVATIVO.SE PERMITE LA SEGREGACIÓN DEL MISMO EN LOS ESTATUTOS.ES NULO EL ACUERDO QUE IMPIDE TAL SEGREGACIÓN

Texto

Encabezamiento

Número de Resolución: 370/2006

Número de Recurso: 2868/1999

Procedimiento: CIVIL

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Abril 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 " DIRECCION000", representada por el Procurador de los Tribunales don Miguel Ángel de Cabo Picazo, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 20 de mayo de 1997 por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante dimanante del juicio de menor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Cinco de los de Denia . Es parte recurrida en el presente recurso la mercantil "Construcciones Hispano-Germanas, S.A.", representado por el Procurador de los Tribunales don José de Murga Rodríguez.

Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 5 de los de Denia,

conoció el juicio de menor cuantía nº 359/96, seguido a instancia de la mercantil "Construcciones Hispano Germanas, S.A.", contra la DIRECCION000".

Por la representación procesal de la mercantil "Construcciones Hispano Germanas, S.A." se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dicte sentencia en la que se declare la nulidad radical de la Junta Ordinaria de Propietarios de fecha 8 de octubre de 1996, por los motivos de Forma o de fondo alegados, y por ende la de los acuerdos en ella adoptados. Condenando asimismo en costas a la parte demandada si con temeridad se opusiera a la presente demanda".

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada, se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...dictar sentencia absolviendo a mi mandante de los pedimentos de adverso, imponiendo las costas a la actora por su temeridad y mala fe".

Con fecha 30 de mayo de 1997, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que desestimando íntegramente la demanda presentada por el Procurador Sr. Gilabert Bañó en nombre y representación de C.H.G., S.A. contra la DIRECCION000, debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos contera ella deducidos y todo ello con expresa condena en costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, dictó sentencia en fecha 20 de mayo de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Con estimación del recurso de apelación interpuesto por la parte apelante, deducido contra la Sentencia de fecha 30-5-97 dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Denia, en las actuaciones de que dimana el presente Rollo, debemos revocar y revocamos la misma declarando la nulidad de la Junta ordinaria celebrada en fecha 8 de octubre de 1996 por la DIRECCION000 de Denia, todo ello con condena en las costas de la primera instancia a la demandada y sin hacer expresa declaración de las causadas en esta alzada".

TERCERO.- Por el Procurador Sr. De Cabo Picazo, en nombre y representación de "DIRECCION000", se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos:

Primero: "Por infracción del artículo 6.4 del Código Civil, infringiendo el

mismo por inaplicación". Segundo: "Por infracción del artículo 6.3 del Código Civil , infringiendo el mismo por inaplicación". Tercero: "Por infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo recogida en numerosísimas sentencias y denominada de los actos propios". Cuarto: Por infracción del artículo 8 en relación con el artículo 7, ambos de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 , infringiendo los mismos por inaplicación". Quinto: "Por infracción del artículo 16.1 en relación con el artículo 5, ambos de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de Julio de 1960 , infringiendo los mismos por inaplicación". Sexto: "Por infracción del artículo 16.4º de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 , infringiendo el mismo por inaplicación".

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 15 de marzo de 2002 , se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día veintitrés de marzo 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.- Ante todo y para un mejor entendimiento del actual recurso es preciso decir que el objeto del mismo y por ende de la presente contienda judicial es la declaración de nulidad de un acuerdo de la DIRECCION000 de Denia -parte demandada y ahora recurrente en casación-, celebrada el 8 de octubre de 1996, cuyo núcleo era dejar sin efecto la segregación en plazas de garaje de un local -planta baja- propio de la firma "Construcciones Hispano Germanas, S.A." -parte actora y ahora recurrida en casación-.

El primer motivo del actual recurso de casación lo basa la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según afirma dicha parte, se ha infringido por inaplicación el artículo 6-4 del Código Civil .

Este motivo debe ser desestimado.

En efecto, el "factum" de la sentencia recurrida, obtenido de una manera lógica y racional por lo que debe ser mantenido casacionalmente, dice literalmente que:

a) La parte actora y ahora recurrida en casación la firma "Construcciones Hispano Germana, S.A." es propietaria de diversos sótanos, los cuales dividió horizontalmente, sin acuerdo previo comunitario, de modo que cada unidad pasó a convertirse en quince, sin variar, eso sí, las cuotas de participación que se mantuvieron idénticas, pero sí el número de votos como fruto de la segregación.

b) La DIRECCION000" parte demandada y ahora recurrente en casación no aceptó la misma por considerar que, y aunque los Estatutos así lo preveían eximiendo a la actora de un previo acuerdo comunitario, tales disposiciones eran ilegales, siendo así que, no obstante, en anterior ocasión tal segregación fue aceptada; todo ello a pesar de la aportación documental de dicha segregación.

c) Que la segregación llevada a cabo lo fue con base en los Estatutos que permitían la misma sin acuerdo comunitario, y ello sin modificar las cuotas comunitarias.

Y así, partiendo de la anterior premisa se ha de llegar a la consecuencia de la parte recurrente en el actual motivo hace supuesto de la cuestión. Y se dice así porque en este motivo se parte de una premisa dialéctica que ha sido destruida o desvirtuada y no admitida por el "factum" de la sentencia recurrida. En otras palabras que realiza con una finalidad "pro domo sua" una nueva valoración hermenéutica dando de lado a lo manifestado en la sentencia recurrida.

Pero, es más, en el presente caso ni de lejos se puede hablar de un abuso de derecho o de una fraudulenta actuación, ya que está demostrado que con anterioridad a la Junta en cuestión ya sabía la Comunidad que se habían otorgado escrituras de segregación, por otra parte lógicas ya que no se puede pensar mantener indivisa una superficie indicada y de una extensión de casi doscientos metros cuadrados, y ello por puros principios de practica comercial y economicista.

O sea, que aquí no ha habido la consecución de un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico o contrario a la "ley defraudada", como exige la jurisprudencia de esta Sala para que pueda actuar, con otros requisitos, con plena eficacia un fraude de ley - sentencias de 19 de mayo de 1997, 23 de enero de 1999 y 31 de marzo de 2000 -.

SEGUNDO.- El segundo motivo, lo articula la parte recurrente en razón al artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según afirmación de dicha parte, se ha infringido por inaplicación el artículo 6-3 del Código Civil. Este motivo debe ser desestimado.

En efecto, al solicitar ahora la parte recurrente la nulidad de pleno derecho de las escrituras de segregación otorgadas por la parte actora, es caer en el vicio procesal de alegación de una cuestión nueva, lo cual es inadmisibile casacionalmente.

Y así lo diremos también al tratar el motivo sexto, en el que se hará una explicación más extensiva de las características y consecuencias de esta anomalía procesal.

TERCERO.- El motivo tercero, se supone basado en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , la parte recurrente afirma que en la sentencia recurrida se ha infringido la denominada doctrina jurisprudencial de los "actos propios".

Este motivo también debe ser desestimado.

Dicha técnica de los actos propios aparece perfectamente delimitada en la sentencia de esta Sala de 9 de mayo de 2000 que sintetiza la jurisprudencia, cuando en ella se dice que: "La impugnante pretende ignorar además la constante y tradicional doctrina de los actos propios, pues para aplicarse tal doctrina es preciso tener en cuenta que los hechos tengan una significación y eficacia jurídica contraria a la acción ejercitada -sentencias de 6 de abril y 4 de julio de 1962 -". Como ha señalado también la reciente sentencia de esta Sala de 28 de enero de 2000 "el principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra proprium actum venire), como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, cuyo apoyo legal se encuentra en el art. 7.1 del Código Civil que acoge la exigencia de la buena fe en el comportamiento jurídico, y con base en el que se impone un deber de coherencia en el tráfico sin que sea dable defraudar la confianza que fundadamente se crea en los demás, precisa para su aplicación la observancia de un comportamiento (hechos, actos) con plena conciencia de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, para lo cual es insoslayable el carácter concluyente e indubitado, con plena significación inequívoca, del mismo, de tal modo que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o contradicción, en el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior; y esta doctrina (recogida en numerosas sentencias de la Sala, como las de 27 enero y 24 junio 1996; 16 febrero, 19 mayo y 23 julio 1998; 30 enero, 3 febrero, 30 marzo y 9 julio

1999) no es de aplicación cuando la significación de los precedentes fácticos que se invocan tiene carácter ambiguo o inconcreto (sentencias de 23 julio 1997 y 9 julio 1999), o carecen de la trascendencia que se pretende para producir el cambio jurídico, tanto más, en el caso de autos, que no tiene ninguna explicación técnica la desaparición (destrucción o deterioro) de las piezas escultóricas.".- En todo caso, es preciso que envuelvan verdaderas declaraciones de voluntad en orden a crear, modificar o extinguir relación de derecho - sentencia de 10 de abril de 1963-". Y en el presente caso no ha habido, ni mucho menos, un comportamiento de la actora con plena conciencia de crear o definir una determinada situación jurídica, en el sentido de lo alegado por la parte recurrente en casación.

Y así es desde el instante mismo en que la parte actora nunca aceptó la decisión de el otorgamiento de los votos que figuraban en el orden del día de la junta -los asistentes-, sino más bien todo lo contrario, ya que ello fue el motivo de plantear la demanda iniciadora del actual proceso.

CUARTO.- El cuarto motivo del actual recurso de casación lo formula la parte recurrente en base al artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según opinión de dicha parte, se ha infringido el artículo 8 en relación al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 .

Este motivo debe ser desestimado.

En efecto, del "factum" de la sentencia recurrida obtenido a través de una actuación hermenéutica lógica y racional por lo que debe ser mantenido en fase casacional, se desprende que la junta denegando el voto a las unidades segregadas por faltar al efecto una aprobación de la misma en este sentido no tuvo una actuación correcta, ya que los Estatutos preveían esta posibilidad sin acuerdo comunitario tal y como se reconoce por la propia parte demandada; y además que en caso alguno la segregación exigía una modificación de las cuotas resultantes, manteniéndose pues las mismas inalteradas; ya que anteriormente la Comunidad ya aceptó, como se ha dicho, sobre la misma base una segregación similar.

Pero además hay que decir que en la segregación cuestionada no ha supuesto menoscabo de los elementos comunes, ya que sólo ha tenido efectos materiales y no ha tenido como consecuencias la modificación de las cuotas comunitarias y además tenía tal segregación la cobertura de lo dispuesto en los Estatutos que permitían la misma sin necesidad de acuerdo comunitario, y sobre todo cuando, se vuelve a repetir, nunca se ha procedido a alterar las cuotas reales.

Y sobre todo porque no es posible subordinar a un acuerdo comunitario

unánime lo que es o debe ser objeto de libre disposición por un particular que debe obtener un beneficio en el mercado de las mencionadas segregaciones en casos, como el que se estudia de sótanos convertidos en unidades inferiores. Y ello de acuerdo con lo dicho por resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado -resoluciones de 31 de agosto de 1981 y 26 de febrero de 1988-.

QUINTO.- El quinto motivo lo basa la parte recurrente en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, sigue diciendo dicha parte, se ha infringido por inaplicación el artículo 16-1 en relación con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960. Este motivo debe ser desestimado.

Para mantener el anterior aserto sólo hace falta traer a colación lo dicho en el estudio del anterior motivo.

Pero será preciso insistir que con la operación de segregación no ha habido modificación de cuotas que continúan de la misma manera y por ende no ha habido modificación de título constitutivo de la comunidad.

SEXTO.- El sexto motivo al que la parte recurrente ha dado el mismo apoyo legal de sus antecesores, el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , supone, según opinión de la misma, que en la sentencia recurrida se ha infringido el artículo 16-4 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 .

Este motivo debe ser, asimismo, desestimado.

En efecto, plantear en este momento una falta de legitimación activa, es totalmente extemporáneo, y por ello supone traer otra vez al proceso, en su fase casacional, una cuestión nueva. Y así la parte recurrente actúa desde el instante mismo que al no tener la cualidad de propietarias, la parte antes demandante y ahora recurrida en casación no estaba legitimada para interponer la demanda iniciadora de la actual contienda judicial.

Y el vicio casacional derivado de la alegación de una cuestión nueva está absolutamente interdictado por la jurisprudencia de esta Sala, que ha proclamado en numerosísimas sentencias que las cuestiones nuevas de preclusión e igualdad de las partes y produce indefensión -por todas las sentencias de 22 de julio y 20 de septiembre 1994-. SÉPTIMO.- 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.

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

Fallo

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la " DIRECCION000", frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, de fecha 20 de mayo de 1999 .

2º.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente.

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 .- Román García Varela.- 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.