

Id Cendoj: 28079110012008100924  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 2379/2003  
Nº de Resolución: 994/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

PROPIEDAD HORIZONTAL.ACTOS PROPIOS:INEXISTENCIA CUANDO LAS PARTES ESTÁN VINCULADAS POR UN DETERMINADO ACUERDO DE LA JUNTA DE PROPIETARIOS

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Octubre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 72/2001, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella, cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador Don Jorge Deleito García, en nombre y representación de Antigüedades Nicanor S.L .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- 1.- Doña Procurador Salome Lizana de la Casa, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios " DIRECCION000 " interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra La Sociedad "Antigüedades Nicanor, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare lo siguiente: A) Que la demandada viene obligada a retirar el cerramiento de la zona de acceso de la escalera mecánica y convencional, situada en la planta baja del edificio tanto lateral, como en su frontal, de tal manera que, manteniendo estructuralmente el sotechado que la protege para la lluvia, deje expedito el acceso a la misma en sus fachadas laterales y frontal. B) Que se condene a la demandada a que reitere la totalidad de los enseres colocados en las escaleras mecánica y convencional, dejando expeditas las mismas para su acceso y su libre utilización por los demás propietarios y para su afección, al uso público y comercial, que poseen los locales comerciales. C) Que se condene a la demandada a verificar el cerramiento de las fincas privativas a lo largo de sus linderos al pasillo común, dejando la superficie a éste correspondiente y en su área de cincuenta y nueve metros y cincuenta y un decímetro cuadrados, individualizado de las referidas fincas privativas y libre y expedito para su utilización por los demás copropietarios y para su afección, al uso público y comercial, que poseen los locales comerciales, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica en el plazo que oportunamente se fije. D) A estar y pasar por las anteriores declaraciones y realizar a sus expensas la totalidad de las obras que sean necesarias a los anteriores efectos. E) Que se condene a la demandada a que desaloje las demás elementos comunes de la planta, integrados por los aseos, cuarto de maquinas y contadores y cuarto de limpieza, así como el libre acceso a la puerta de salida al exterior desde la cuarta planta, también con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica en el plazo fijado. F) Que se condene a la demanda al pago de las costas que se causen en el proceso.

2.- El Procurador Don Enrique Agüera Lorente, en nombre y representación de Antigüedades Nicanor S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se dicte auto estimando la excepción procesal formulada, poniendo fin al proceso. Subsidiariamente desestimar la demanda en todos sus extremos, con expresa imposición de cotas a la parte actora.

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas estas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Marbella, dictó sentencia con fecha cinco de abril de 2002 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que con estimación parcial de la demanda promovida por LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS " DIRECCION000 " contra ANTIGÜEDADES NICANOR S.L. debo condenar y condeno al demandado a que permita a la Comunidad de Propietarios demandante el libre acceso en cualquier circunstancia y horario al cuarto de máquinas con algibes, contadores de agua y pozo de bombeo que como elemento común existe en la planta sótano, condenándole igualmente a desalojar y retirar de dicho cuarto los enseres que en el mismo hubiera colocado, todo ello sin hacer especial imposición de las costas procesales.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS " DIRECCION000 " la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga , dictó sentencia con fecha 9 de mayo de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 contra la sentencia de cinco de abril de 2002 del Juzgado de Primera Instancia número cinco de Marbella , debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución en el sentido de condenar al demandado Antigüedades Nicanor S.L a reponer a su primitivo estado la distribución de la planta sótano, sin perjuicio de la agrupación de los locales de su exclusiva propiedad, desalojando de enseres los elementos comunes ( escalera, algibes, cuarto de contadores, aseos y cuarto de limpieza), sin que haya lugar a especial pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada.

TERCERO.- 1.- La Procuradora Doña Ana M<sup>a</sup> Rodríguez Fernández, en nombre y representación de ANTIGÜEDADES NICANOR S.L. interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS: PRIMERO.- Infracción de la Doctrina Jurisprudencial de Tribunal Supremo sobre la eficacia vinculante de los actos propios.SEGUNDO.- Infracción del *art. 7.2 del Código Civil* y de la Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre ejercicio abusivo de derecho en el ámbito de la propiedad horizontal.

Remitidas las actuaciones a la Sala Civil de Tribunal Supremo por auto de fecha 22 de enero de 2008 , se acordó admitir el recurso y dar traslado a la otra parte para que formalize su oposición en el plazo de veinte días.

2.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día quince de septiembre del 2008, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios actora demandó a uno de sus comuneros, Antigüedades Nicanor SL, para que realizara determinadas actividades relacionadas con las zonas comunes que ocupa en la planta de sótano donde se ubican los locales comerciales de su propiedad. La sentencia de la Audiencia revocó la del Juzgado, que había estimado en parte la demanda, condenando a la demandada a reponer a su primitivo estado la distribución de la planta sótano, sin perjuicio de la agrupación de los locales de su exclusiva propiedad, desalojando de enseres los elementos comunes.

Se formula recurso de casación por el demandado, fundado en dos motivos. El primero, que se analiza, por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la eficacia vinculante de los actos propios, ya que la sentencia recurrida estima la pretensión de la actora de reponer a su primitivo estado los tabiques de separación de los locales "para su utilización por los demás propietarios y para su afección al uso público y comercial que poseen tales locales", lo cual resulta incompatible con el acuerdo de la comunidad adoptado en junta del día 31 de marzo de 2000 por el que se decidió por unanimidad transmitir los elementos comunes, lo que pone de manifiesto su tácita desafección, sin que la sentencia conceda relevancia alguna a dicho acuerdo.

El motivo se desestima puesto que en ningún caso se vulnera la doctrina citada en las sentencias de 4 de marzo de 1985; 18 de enero de 1990; 17 de diciembre de 1994; 30 de mayo de 1995 y 2 de julio de 2002 .

Con reiteración ha señalado esta Sala que los actos propios tienen su fundamento último en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, lo que impone un deber de coherencia y

autolimita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables, declarando así mismo que sólo pueden merecer esta consideración aquellos que, por su carácter trascendental o por constituir convención, causan estado, definen de forma inalterable la situación jurídica de su autor o aquellos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, lo que no puede predicarse en los supuestos de error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia (SSTS de 27 de octubre 2005, 15 de junio de 2007 ), y es el caso que lo que se imputa a esta doctrina es una acuerdo adoptado por la propia junta cuya ejecución daría sin más solución al conflicto, y es evidente que, antes que hacer valer este acuerdo, lo que se pretende es soslayarlo en cuanto a la transmisión de derechos hecha por la Comunidad a un comunero, por el precio y con las condiciones establecidas en el mismo, puesto que dejaría de cumplirlo, de acogerse la Doctrina de los actos propios. El acuerdo no implica que hubiera un consentimiento inequívoco y unilateral por parte de la Comunidad, ni que hubiera creado una expectativa razonable en el demandado. Supone simplemente una actuación negocial vinculante para la Comunidad y el comunero a la que habrán de estar en orden a determinar su eficacia, contenido y alcance.

SEGUNDO.-En relación con la doctrina del abuso del derecho, con infracción del *artículo 7 del Código Civil* , cita las sentencias de 11 de julio de 1.994, 20 de febrero de 1.997 y 3 de octubre de 1998 , alegando ejercicio abusivo del derecho en el ámbito de la propiedad horizontal, y ello -dice- por cuanto de la actuación de la demandante no puede deducirse otra finalidad que no sea la de perjudicar, ya que nadie puede solicitar la reposición para su uso público y comercial de elementos que no necesita y no le son de utilidad alguna. Alega, además, que la sentencia recurrida argumenta de manera errónea que hay interés en el asunto por parte de la comunidad, cuando en realidad actúa de mala fe al plantear innecesariamente y en claro perjuicio de la recurrente un procedimiento judicial con el objetivo de presionarle para formalizar la transmisión acordada en Junta de propietarios. El motivo así formulado no acredita el interés casacional ya que la parte se limita a citar sentencias de esta Sala que contienen una referencia genérica al ejercicio abusivo del derecho sin que justifique la oposición a la jurisprudencia citada, siendo doctrina reiterada que en los supuestos de acceso por la vía el "interés casacional", lo relevante no es la infracción legal cometida, sino que concurra alguno de los casos que taxativamente prevé el *art. 477.3 LEC 2000* , pues sólo entonces será legalmente "interesante" que el Tribunal Supremo examine una específica vulneración de norma sustantiva en un concreto pleito (auto de 17 de abril de 2007 ), y estos no concurren en un supuesto en el que el demandado, como se dijo, pretende soslayar el acuerdo alcanzado en la Junta para obtener una solución jurídica beneficiosa a sus intereses por cuanto, de admitirse que hubo una transgresión de la doctrina contenida en las sentencias que se citan, dicho el acuerdo quedaría realmente incumplido por su parte.

TERCERO.-La desestimación del recurso produce los preceptivos efectos determinados en el *artículo 398, en relación con el 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , respecto a las costas.

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

## FALLAMOS

Declarar no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la Procuradora Doña Ana M<sup>a</sup> Rodríguez Fernández, en la representación que acredita de Antigüedades Nicanor SL, contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga de fecha 9 de mayo de 2003 , con expresa condena a la parte recurrente de las costas causadas.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

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.- Román García Varela. - José Antonio Seijas Quintana.-Firmado y Rubricado PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, 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.