

Id Cendoj: 28079110012006100780
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 4566/1999
Nº de Resolución: 828/2006
Procedimiento: CIVIL
Ponente: PEDRO GONZALEZ POVEDA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

COMUNIDAD DE BIENES: USO POR UNO DE LOS COMUNEROS DE LA COSA COMÚN QUE IMPIDE EL DE LOS DEMÁS COMUNEROS.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Julio de dos mil seis.

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 Segunda de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, como consecuencia de autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Diez de Las Palmas de Gran Canaria; cuyo recurso fue interpuesto por doña Francisca y don Juan Ramón , representados por la Procuradora de los Tribunales doña Josefina Ruiz Ferran; siendo parte recurrida don Fernando , don Sergio y doña Asunción , no personados en estas actuaciones.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora de los Tribunales doña Ana Teresa Kozlowski, en nombre y representación de don Fernando (actuando como Presidente-Administrador de la comunidad de propietarios del inmueble nº NUM000 de la CALLE000), formuló demanda de menor cuantía, contra don Juan Ramón y doña Francisca , don Sergio y doña Asunción y contra doña Lidia , en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia declarando: a) que el inmueble de tres plantas ubicado en la calle de Alemania, cuya obra nueva se declaró por escritura pública de fecha 12 de marzo de 1963, por virtud de sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial pertenece en proindivisión a los comuneros que se reseñan en la letra c) del hecho tercero de la demanda en proporción a las participaciones también reseñadas en dicha letra. b) Declarando que los demandados están sirviéndose de dicho inmueble contra la voluntad de los restantes copropietarios perjudicándoles en sus intereses e imponiéndoles utilizarla igualmente según su derecho, siendo su destino distinto al uso y disfrute del mismo. c) Declarando que en la Junta de la Comunidad celebrada el 22 de mayo del año en curso se acordó por mayoría de votos de desalojo de las copropietarias doña Francisca y doña Asunción de la finca de autos. d) Declarando asimismo que don Sergio , don Juan Ramón , doña Lidia , esposo el primero de la copropietaria doña Asunción , y el segundo y la tercera como esposo e hija de la también copropietaria doña Francisca , por razón de sus matrimonios y de su nacimiento respecto a dichas codemandadas ocupan dicho inmueble por convivir con las mismas y en todo caso sin título alguno que les de derecho a ello. e) Condenando a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a desalojar el referido inmueble dentro del plazo que se fijará al efecto, bajo apercibimiento en otro caso de ser lanzados a su costa. f) Condenando a los demandados con las costas del procedimiento.

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos el Procurador don Tomás Ramírez Hernández, en nombre y representación de doña Francisca y don Juan Ramón , quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se desestime la demanda formulada de adverso y se condene al actor al pago de las costas del presente juicio.

3.- Asimismo el Procurador don Alfredo Crespo Sánchez en nombre y representación de doña Lidia , contestó a la demanda formulada de adverso alegando excepción de falta de legitimación pasiva y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia por la que se desestime la demanda formulada de adverso y se condene al actor al pago de las costas del presente juicio.

4.- Los codemandados don Sergio y doña Asunción comparecieron, allanándose a la demanda contra ellos formulada.

5.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número Diez de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia en fecha 15 de septiembre de 1998 cuyo FALLO es como sigue: "Que estimo la demanda presentada por la procuradora Sra. Kozlowski, en nombre y representación de D. Fernando , quien actúa como Presidente-Administrador de la Comunidad de Propietarios del Inmueble nº NUM000 de la CALLE000 de esta localidad, respecto de los codemandados allanados D. Sergio Y Dña. Asunción , desestimando la demanda presentada respecto al resto de los codemandados, D. Juan Ramón y Dña. Francisca , representados por el procurador Sr. Ramírez Hernández y contra Dña. Lidia , representada por el procurador Sr. Crespo Sánchez; con imposición al actor de todas las costas causadas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, dictó sentencia en fecha 14 de julio de 1999 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de Don Fernando que actúa como Presidente-Administrador de la Comunidad de Propietarios del inmueble nº NUM000 de la CALLE000 de esta Capital, contra la sentencia de fecha 15 de septiembre de 1998, dictada en el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Las Palmas de G.C ., revocarla en lo necesario y en su lugar estimar en parte la demanda en el sentido de ordenar el desalojo de los codemandados Don Juan Ramón y Dª Francisca de la superficie del inmueble sito en el nº NUM000 de la CALLE000 de esta Ciudad, que no forme parte del contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 1964. Imponer a la parte actora-apelante, las costas causadas en Primera Instancia y en esta alzada con respecto a la codemandada Dª Lidia y no hacer expresa imposición de las costas causadas en ninguna de las dos instancias con respecto a los codemandados Don Juan Ramón y Dª Francisca ".

TERCERO.-1.- La Procuradora de los Tribunales doña Josefina Ruiz Ferrán, en nombre y representación de doña Francisca y don Juan Ramón , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección Segunda) con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Al amparo del *ordinal 3º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* se denuncia el quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, y en concreto el deber de congruencia del *art. 359 de la L.E.C*. SEGUNDO.- Al amparo del *ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , se denuncia infracción, por aplicación, del *art. 398 del Código Civil* , en cuanto a la necesidad de que los acuerdos sobre administración y disfrute de la cosa común sean adoptados por mayoría de los partícipes. TERCERO.- Al amparo del *ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , se denuncia infracción del *art. 398 con el art. 392, ambos del Código Civil* , sobre la comunidad de bienes".

2.- Admitido el recurso de casación por auto de fecha 3 de octubre de 2001 , se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme lo dispuesto en el *artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , para que en el plazo de 20 días puedan impugnarlo.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día doce de julio del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por don Fernando , como Presidente-Administrador de la Comunidad de Propietarios del inmueble nº NUM000 de a CALLE000 , de Las Palmas de Gran Canaria se formuló demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra los cónyuges don Juan Ramón y doña Francisca , don Sergio y doña Asunción , y doña Lidia , en cuyo suplico solicitaba se dictase sentencia declarando: a) que el inmueble de tres plantas ubicado en la calle de Alemania, cuya obra nueva se declaró por escritura pública de fecha 12 de marzo de 1963, por virtud de sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial

pertenece en proindivisión a los comuneros que se reseñan en la letra c) del hecho tercero de la demanda en proporción a las participaciones también reseñadas en dicha letra. b) Declarando que los demandados están sirviéndose de dicho inmueble contra la voluntad de los restantes copropietarios perjudicándoles en sus intereses e imponiéndoles utilizarla igualmente según su derecho, siendo su destino distinto al uso y disfrute del mismo. c) Declarando que en la Junta de la Comunidad celebrada el 22 de mayo del año en curso se acordó por mayoría de votos de desalojo de las copropietarias doña Francisca y doña Asunción de la finca de autos. d) Declarando asimismo que don Sergio , don Juan Ramón , doña Lidia , esposo el primero de la copropietaria doña Asunción , y el segundo y la tercera como esposo e hija de la también copropietaria doña Francisca , por razón de sus matrimonios y de su nacimiento respecto a dichas codemandadas ocupan dicho inmueble por convivir con las mismas y en todo caso sin título alguno que les de derecho a ello. e) Condenando a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones y a desalojar el referido inmueble dentro del plazo que se fijará al efecto, bajo apercibimiento en otro caso de ser lanzados a su costa. f) Condenando a los demandados con las costas del procedimiento.

La sentencia recurrida en casación estimó parcialmente la demanda en los términos que constan en los antecedentes de esta resolución.

Segundo.- Al amparo del *art. 1692.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* el motivo primero denuncia infracción del *art. 359 de la propia Ley* ; se argumenta que desestimada la demanda "por lo que respecta a la copropiedad del inmueble litigioso y la copropiedad que corresponde a cada propietario", se viene a negar la cualidad de copropietarios a personas que, en concepto de tales, constituyeron la junta de copropietarios y adoptaron el acuerdo de 22 de mayo de 1997, lo que conlleva el no reconocimiento de la legitimidad para actuar en nombre de ellas.

La congruencia, como requisito interno de la sentencia, exige la adecuación del "fallo" a las pretensiones deducidas por las partes en el proceso, haciendo las declaraciones que éstas exijan y decidiendo sobre todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate, como exige el invocado *art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* . La sentencia de instancia es plenamente ajustada a los pedimentos d) y e) del suplico de la demanda en cuanto condena a don Juan Ramón y doña Francisca a desalojar la superficie del inmueble en cuestión que no forma parte del contrato de arrendamiento en que aquélla figura como arrendataria. En consecuencia se desestima el motivo.

Tercero.- Por el cauce procesal del *art. 1692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , el motivo segundo alega infracción del *art. 398 del Código Civil* . En sustancia, el motivo está propugnando la invalidez del acuerdo por el cual el actor fue nombrado Presidente-Administrador de la comunidad, por lo que carecía de legitimación para comparecer en juicio en defensa de la misma.

El motivo se desestima.

Si bien en su contestación a la demanda los aquí recurrentes, en el hecho tercero, alegan la ineficacia de los acuerdos adoptados en la junta de 22 de diciembre de 1997, por el contrario, no formularon reconvención para instar la nulidad de la junta o de los acuerdos en ella adoptados. Tampoco alegaron en su contestación a la demanda la falta de legitimación del actor, consecuencia de esa pretendida ineficacia. Se están así introduciendo en este recurso cuestiones nuevas no suscitadas en debida forma en la instancia.

Por otra parte, no resulta de aplicación el *art. 398 del Código Civil* , ya que no se está ante una cuestión relativa a la administración de la comunidad, sino ante la utilización por unos comuneros, en su propio y exclusivo beneficio, de la cosa común, impidiendo a los demás su uso, lo que tiene encaje en el *art. 394 del Código Civil* .

De igual manera procede la desestimación del motivo tercero en que se denuncia infracción de los *arts. 398 y 392 del Código Civil* . El hecho de que en el inmueble existan dos comunidades que tienen por objeto distintas plantas del edificio y que no coincidan en su totalidad los miembros de una y otra comunidad, carece de transcendencia a la hora de revisar el fallo de la sentencia a quo, por cuanto siendo aplicable al caso el *art. 394 del Código Civil* , comuneros de ambas comunidades han solicitado, a través del designado Presidente-administrador el cese de la situación de uso exclusivo del inmueble por los comuneros ahora recurrentes.

Cuarto.- La desestimación de todos y cada uno de los motivos del recurso determina la de éste en su integridad con la expresa condena en costas de los recurrentes de acuerdo con el *art. 1715.3 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 doña Francisca y don Juan Ramón contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria de fecha catorce de julio de mil novecientos noventa y nueve .

Condenamos a los recurrentes al pago de las costas de este recurso.

Y 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 .-Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.-Pedro González Poveda.-rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.