

Id Cendoj: 28079110012008100910
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1826/2002
Nº de Resolución: 928/2008
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE RAMON FERRANDIZ GABRIEL
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x LOCAL x
- x EFECTOS DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES x
- x ESTATUTOS DE LA COMUNIDAD x

Resumen:

Se combate en casación la sentencia de la Audiencia que desestimó la petición de la Comunidad de Propietarios para que los titulares de locales demandados cesaran en el uso de un determinado elemento privativo, en base a acuerdo adoptado por mayoría, pero no establecida en el título ni en los estatutos. La decisión de apelación se basó en que, según el título constitutivo (y los estatutos contenidos en él), los locales podían destinarse a usos comerciales. La decisión se confirma en casación, porque lo único que puede oponerse al titular actual es lo que resulta del título y de los estatutos, siendo inoponible la cláusula prohibitiva contenida en la escritura por la que la promotora vendió ese elemento privativo a un primer comprador, pues, que este aceptara tal limitación no significa que deba hacerlo el titular actual, que compró el elemento para usarlo como local. Las cláusulas contractuales tienen eficacia "inter partes", no real o "erga omnes", por lo que no alcanza a los demandados, terceros respecto a ellas.

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto, por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NUM000 DE LA DIRECCION000 , representada por el Procurador de los Tribunales D. Alejandro Valera Cobacho contra la Sentencia dictada, el día 18 de diciembre de 2.001 por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, que resolvió el recurso de apelación interpuesto, en su día, contra la Sentencia que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Cartagena. Es parte recurrida D. Romeo , D. Blas , D^a Estefanía y Deep-Murcia, SL, no personados en el recurso.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número dos de San Javier (Murcia), interpuso demanda de juicio de cognición La Comunidad de Propietarios del Edificio NUM000 de la DIRECCION000 , Puerto Tomás Maestre, contra D. Romeo , D. Blas y D^a Estefanía , sobre efectividad de un acuerdo adoptado en junta, de alcance prohibitivo. El suplico de la demanda es del tenor siguiente: "... se dicte sentencia por la que se condene a los demandados a estar a los acuerdos adoptados por la Junta de la Comunidad de 4 de junio último, cesando en sus actividades tendentes a la instalación de la actividad molesta y peligrosa que pretende instalar en el mismo, y con expresa imposición de costas".

Admitida a trámite la demanda, emplazados los demandados, se personó la Procurador de los Tribunales D^a María Teresa Foncuberta Hidalgo en nombre y representación de la mercantil Deep-Murcia, SL, D. Romeo , D. Blas y D^a Estefanía , y presentó escrito de contestación en el que alegó los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... se dicte Sentencia en la que, estimándose la excepción alegada y el resto de las alegaciones formuladas, se desestime

íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas a la demandante por su temeridad y mala fe".

Habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba, la propuesta por las partes fue declarada pertinente y se practicó con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia, con fecha 25 de junio de 2.001 y con la siguiente parte dispositiva: "Que estimando la demanda interpuesta por la Procurador Rosa Nieves Martínez Martínez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio NUM000 de la DIRECCION000 , Puerto Tomás Maestre, debo condenar y condeno a Romeo , a Blas , a Estefanía y a la mercantil Deep-Murcia SL, a cesar en las actividades comerciales desarrolladas en las fincas NUM001 y NUM002 , debiendo estar y pasar por el acuerdo de la Junta de Propietarios en acta de 4 de junio de 2000 que desautoriza un destino distinto al de uso de vivienda-estudio, y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación Deep Murcia, SL, D. Romeo , D. Blas y D^a Estefanía . Sustanciado el mismo, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Cartagena dictó Sentencia, con fecha 18 de diciembre de 2.001 , con el siguiente fallo: "Que estimando parcialmente el Recurso de apelación interpuesto por la mercantil Deep-Murcia, SL, y D. Romeo , D. Blas y D^a Estefanía contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1^a Instancia Numero Dos de San Javier debemos REVOCAR Y REVOCAMOS PARCIALMENTE la misma, y en su lugar dictar otra del tenor literal siguiente: Que estimando parcialmente la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios Edificio NUM000 DIRECCION000 , Puerto Tomas Maestre contra los demandados D Romeo , D. Blas , D^a Estefanía y la mercantil Deep-Murcia, SL.-, debemos condenar y condenamos a los mismos a que dejen libre y expedidos los soportales de sus locales, debiendo adaptar los carteles del negocio a los requisitos estéticos señalados por la Comunidad, sin que proceda hacer expresa condena en costas a ninguna de las partes".

TERCERO. La Comunidad de Propietarios del Edificio NUM000 de la DIRECCION000 , representada por el Procurador de los Tribunales D. Alejandro Valera Cobacho, interpuso ante la Audiencia Provincial de Murcia, Sección Quinta, Recurso de Casación, que previamente había anunciado, con apoyo en el *artículo 477. 2.3º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , articulándolo en un único motivo:

Único: Por vulneración de normas aplicables a la resolución objeto de litigio, y, en concreto, de los *artículos 3,5 y 17 de la Ley de propiedad horizontal y 348 del Código Civil*, en relación con los *artículos 1.091, 1.216 y 1.218 del mismo Código Civil* .

CUARTO. Por providencia de 17 de mayo de 2.002, la Audiencia Provincial, acordó remitir los autos originales a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

QUINTO. Por Auto de esta Sala de 7 de noviembre de 2.006 , se acordó admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios del Edificio NUM000 de la DIRECCION000 .

SEXTO. Admitido el recurso y no habiéndose personado en el presente rollo las partes litigantes, se señaló como día para votación y fallo del recurso el treinta de septiembre de dos mil ocho, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ RAMÓN FERRÁNDIZ GABRIEL

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La sentencia recurrida estimó la apelación de los demandados, dueños de dos locales en un edificio sito en La Manga del Mar Menor y objeto de propiedad horizontal.

Del conjunto de pretensiones deducidas en la demanda por la representación de la comunidad de propietarios, el Tribunal de apelación desestimó la de condena de los entonces apelantes a que cesaran en las actividades comerciales que desarrollaban en sus mencionados elementos privativos, en cumplimiento de un acuerdo de tal contenido, adoptado por mayoría en junta general.

La decisión de la segunda instancia se basó en que, según el título constitutivo de la propiedad horizontal sobre el edificio, los locales de los demandados podían destinarse a fines comerciales. Y también en que el acuerdo por el que se les había prohibido tal uso carecía de efectos limitativos de sus derechos, porque no era bastante para modificar el referido título.

La sentencia de apelación ha sido recurrida por la parte actora, la cual denuncia la infracción de los artículos 3, 5 y 17 de la Ley 49/1.960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, en la redacción resultante de la reforma que efectuó la Ley 8/1.999, de 6 de abril.

SEGUNDO. Como ha quedado dicho, en la sentencia recurrida el Tribunal de apelación declaró que el título constitutivo - y los estatutos que el mismo contiene - no prohibía el tipo de actividad que los demandados desarrollaban en sus dos locales.

Esa conclusión, derivada de una correcta interpretación del título y los estatutos, no ha sido discutida por la parte actora y recurrente. Lo que la misma afirma en el motivo que se examina es que, supuesta la falta de prohibición estatutaria, "el cambio de destino de un elemento privativo no es, en principio, algo que exceda del campo de las facultades dominicales del propietario" y, por ello, que el derecho de propiedad de los demandados había resultado limitado, no por una modificación del título o de los estatutos - no producida -, pero sí por el compromiso que asumieron los primeros compradores de los locales, cuando, por escritura pública, los compraron a la promotora de las obras y dueña inicial de todo el edificio, dado que se obligaron en dicho contrato a "respetar el destino de vivienda o estudio de la finca objeto de esta compraventa", sin posibilidad de "ejercer en la misma actividades comerciales", a pesar de "haber sido descrita la misma, por error, en la escritura de obra nueva como local comercial".

El motivo se desestima, ya que esas cláusulas contractuales tampoco pudieron modificar el título ni los estatutos. Y su eficacia, puramente obligacional, "inter partes" - no real y "erga omnes" - no alcanza a los demandados, que son terceros respecto de ellas, como "res inter alios".

TERCERO. Procede desestimar el recurso, con imposición de las costas a la parte recurrente, en aplicación de los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NUM000 DE LA DIRECCION000, contra la Sentencia dictada, con fecha dieciocho de diciembre de dos mil uno, por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Cartagena, con imposición de costas a la parte recurrente.

Líbrense 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 .-Francisco Marín Castán.-José Ramón Ferrándiz Gabriel.-Encarnación Roca Trías.- Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Ramón Ferrándiz Gabriel, 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.