

Id Cendoj: 28079110012009100549
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 1931/2004
 Nº de Resolución: 571/2009
 Procedimiento: Casación
 Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
 Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Propiedad Horizontal. Recurso de casación por interés casacional. Acción de impugnación de acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios. El alquiler de los cuartos trasteros supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, e infringe el artículo 2 de los Estatutos al ser una actividad contraria a la Ley, a las relaciones de buena vecindad y a la Ordenanza Municipal del Plan General de Ordenación Urbana.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Julio de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por doña María Purificación , representada ante esta Sala por la Procuradora doña Gema Pinto Campos, contra la sentencia dictada, con fecha 17 de marzo de 2004, por la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación nº 841/2002, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 4/2002 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Majadahonda.

Ha sido parte recurrida la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 SITA EN LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE MAJADAHONDA**" , representada ante esta Sala por la Procuradora doña María Luisa Delgado-Iribarren Pastor.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don José Antonio Sánchez-Cid García-Tenorio, en nombre y representación de doña María Purificación , promovió demanda de juicio ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Majadahonda, contra la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 SITA EN LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE MAJADAHONDA**" , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Dikte en su día declarando la nulidad del acuerdo nº 5 A): Prohibición del alquiler de las buhardillas, por ser perjudicial y contrario a la Ley, y del acuerdo nº 5 B): No modificación de los estatutos al objeto de adecuar la realidad registral de los trasteros a la realidad arquitectónica existente desde la construcción de la finca, por ser adoptado en claro perjuicio para la actora, ambos adoptados en la Junta de Propietarios celebrada el 13 de noviembre de 2001, con expresa imposición de costas".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Esteban Muñoz Nieto, en nombre y representación de la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 SITA EN LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE MAJADAHONDA**" , se opuso a la misma, suplicando al Juzgado: " (...) Dikte en su día sentencia desestimando íntegramente la demanda y rechazando todas sus pretensiones, con expresa imposición de costas a la actora".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Majadahonda dictó sentencia, en fecha 3 de junio de 2002 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que desestimando la demanda interpuesta por la representación procesal de doña María Purificación , debo declarar ajustados a Derecho los acuerdos impugnados y absolver a la Comunidad de "**DIRECCION000**" (Majadahonda) de los pedimentos de la misma, condenando a la actora al abono de las costas procesales".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Vigésima de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, en fecha 17 de marzo de 2004 , cuya fallo se transcribe textualmente: "Desestimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de doña María Purificación contra la sentencia recaída en el presente procedimiento, de fecha 3 de junio de 2002 , y, en su consecuencia, confirmamos la expresada resolución, imponiendo el pago de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante".

SEGUNDO.- 1º.- La representación procesal de doña María Purificación presentó el día 6 de septiembre de 2004 escrito de interposición de recurso de casación contra la sentencia dictada, con fecha 17 de marzo de 2004, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª), en el rollo de apelación nº 841/2002, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 4/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Majadahonda.

2º.- **Motivos del recurso de casación** . Al amparo del *artículo 477.2º-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* : 1º) Por infracción de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso al vulnerarse por la sentencia recurrida la doctrina jurisprudencial recaída en relación a las prohibiciones estatutarias de que habla en el *nº 2 del artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal* , que se recoge en SSTS de 5 de marzo de 1990, 21 de abril de 1997, 5 de marzo de 1998 y 30 de mayo de 2001; 2º) por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al vulnerarse por la sentencia la doctrina jurisprudencial dictada en relación a los acuerdos que han de adoptarse por unanimidad según la norma 1ª del *artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal* , doctrina jurisprudencial que se pone de manifiesto en las SSTS de 26 de junio de 1998, 5 de mayo de 2000 y 7 de marzo de 2002, entre otras; 3º) por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al vulnerarse por la sentencia recurrida la doctrina jurisprudencial sobre los actos propios que se recoge, entre otras, en las SSTS de 24 de julio de 1992 y 16 de febrero de 1996; 4º) por infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, al vulnerarse por la sentencia recurrida la doctrina jurisprudencial sobre el abuso del derecho, que se recoge, entre otras, en las SSTS de 6 de mayo de 1994 y 13 de febrero de 1995 , interpretativas del *artículo 7.2 del Código Civil* , y, terminó suplicando a la Sala: (...) Se dicte en su día sentencia en el sentido de declarar haber lugar al recurso, casando y anulando la sentencia recurrida, con estimación de la demanda promovida por mi poderdante contra la Comunidad de Propietarios demandada, con expresa imposición de costas".

3º.- Por Providencia de fecha 10 de septiembre de 2004 de la referida Audiencia Provincial de Madrid fue admitido el recurso interpuesto y se acordó la remisión de las actuaciones al Tribunal Supremo, con notificación y emplazamiento a los Procuradores de las partes.

4º.- Por medio de escrito presentado, el día 17 de septiembre de 2004, en el Registro General del Tribunal Supremo, la Procuradora doña Gema Pinto Campos, en nombre y representación de doña María Purificación se personó en el presente rollo como parte recurrente, igualmente con fecha 14 de octubre de 2004 se personó la Procuradora doña Luisa Delgado- Iribarren Pastor, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios "**DIRECCION000**" de Majadahonda como parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 25 de septiembre de 2009 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña María Purificación contra la sentencia dictada, con fecha 17 de marzo de 2004, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 20ª), en el rollo de apelación nº 841/2002, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 4/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Majadahonda. 2.- Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de veinte días, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña María Luisa Delgado-Iribarren Pastor, en nombre y representación de la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 SITA EN LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE MAJADAHONDA**" , mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2007, formuló escrito de oposición al recurso de casación, así como oposición a la admisibilidad del recurso, suplicando a la Sala: " (...) Dicte la resolución que en Derecho proceda, declarando la inadmisibilidad del recurso o, subsidiariamente, sentencia desestimándolo íntegramente, todo ello con expresa imposición de costas al recurrente".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 20 de mayo de 2009 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña María Purificación demandó por los trámites del juicio ordinario a la "**COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DIRECCION000 SITA EN LA CALLE000 NÚMEROS NUM000 Y NUM001 DE MAJADAHONDA**" , e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia.

La actora ha ejercitado la acción de impugnación de acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios, establecida en el *artículo 18, apartado 1, letras a) y c), de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal* , por considerar que la prohibición de alquilar los trasteros anejos a las viviendas, establecida en el acuerdo 5º A) de la Junta de 13 de noviembre de 2001, es contraria al derecho de propiedad sobre su piso y anejos (*artículo 3 a) de dicha Ley y artículo 396 del Código Civil*); a los Estatutos Comunitarios, cuyo *artículo 2* viene a reiterar lo establecido en los citados preceptos legales; así como por constituir un claro abuso de derecho al estar la Comunidad en contra de sus propios actos, y aprobar un acuerdo de signo contrario a lo dispuesto en la Junta de 10 de noviembre de 1998, en la que se permitía tácitamente el alquiler, al aceptarse que cada propietario podría hacer en los trasteros lo que estimase oportuno, por lo que la Comunidad vulnera las exigencias de la buena fe en el ejercicio de los derechos, siendo su ejercicio abusivo y prohibido por el *artículo 7.2 del Código Civil* ; por otra parte, la demandante entiende que la no aprobación del acuerdo 5º B) es contraria a la fe pública registral.

El Juzgado rechazó la demanda y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia.

Doña María Purificación ha interpuesto recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de segunda instancia, con cobertura en el *artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , y esta Sala lo ha admitido, mediante auto de 25 de septiembre de 2007 , al concurrir los presupuestos exigidos en los *artículos 479.1 y 4 de dicha Ley* procesal.

SEGUNDO.- El motivo primero del recurso acusa la infracción de la doctrina jurisprudencial recaída respecto a las prohibiciones indicadas en el *artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal* , contenida en las SSTS de 5 de marzo de 1990, 21 de abril de 1997, 5 de marzo de 1998 y 30 de mayo de 2001 .

El motivo se desestima.

El *párrafo primero del artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal* establece que "*al propietario y al ocupante del piso no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas*".

La doctrina integrada en las SSTS considerada como vulnerada en el motivo, sienta que al propietario del piso o local no le está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas, que es precisamente la posición que ha tenido en cuenta la sentencia recurrida.

El acuerdo 5º A) de la Junta de 13 de noviembre de 2001 no establece límites al derecho de propiedad de la recurrente, pues los mismos eran conocidos por ésta, ya que figuran debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad; se indican en el propio Título Constitutivo, que destina estos cuartos a trasteros (documento 7 de la demanda); se encuentran en el *artículo 2 de los Estatutos* (documento 8 de la demanda), que establece, como límites al derecho de propiedad de cada dueño, la *Ley, las Ordenanzas de Policía o Municipales* y las relaciones de buena vecindad; e, igualmente, en la propia *Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo 7.2* ha prohibido desarrollar al propietario y al ocupante del piso o local en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los Estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

El alquiler de los cuartos trasteros como apartamentos independientes de la vivienda de la que son anejo, no sólo supone una modificación unilateral del destino establecido para los mismos en el Título Constitutivo, sino que infringe el *artículo 2 de los Estatutos al ser una actividad contraria a la Ley* (*artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal*), a las relaciones de buena vecindad y a la ordenanza municipal OAB

del Plan General de Ordenación Urbana, tal y como ha confirmado el propio Ayuntamiento de Majadahonda en el informe emitido en respuesta a la consulta efectuada en el año 1989 (documento número 2 de la contestación a la demanda) y que ratificó en el año 2001, en el que manifiesta literalmente lo siguiente: "(...) evitando de manera determinante que dichos trasteros se conviertan en estudios-apartamentos independientes de las viviendas ya que con ello aumentaría la densidad de viviendas, prohibida claramente por la ordenanza".

La sentencia del Juzgado, ratificada íntegramente por la de la Audiencia, ha argumentado que *"en el caso examinado, debe entenderse con la parte demandada que el alquiler o cualquier tipo de cesión de uso de manera independiente a terceros de los trasteros perjudica seriamente a la finca, estando tal actividad prohibida por el artículo 7.2 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como por el más elemental respeto a las relaciones de vecindad y al sentido común, pues ello implicaría duplicar el número de viviendas en una urbanización, pensada para 24, aumentando la densidad de viviendas a 48, lo que está prohibido, además de por las normas referidas, por la Ordenanza Municipal (Informe del Ayuntamiento de Majadahonda de 11 de diciembre de 2001, que obra como documento número 2 de la contestación a la demanda), según la cual no es posible autorizar por parte de este Ayuntamiento la conversión de trastero en estudio habitable para usarse independientemente de la vivienda a que pertenezcan"*.

Esta Sala acepta la argumentación efectuada en la decisión de instancia recién expuesta.

TERCERO.- El motivo segundo del recurso denuncia la trasgresión de la doctrina jurisprudencial concerniente a los acuerdos de la Junta de Propietarios que han de adoptarse por unanimidad, conforme al artículo 17.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, y, sobre este particular, cita las SSTS de 26 de junio de 1998, 5 de mayo de 2000 y 7 de marzo de 2002.

El motivo se desestima.

El párrafo primero del indicado artículo 17.1 dispone que *"la unanimidad sólo será exigible para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el Título Constitutivo de la propiedad Horizontal o en los estatutos de la comunidad"*.

El acuerdo 5º A) de la Junta de Propietarios no precisaba la unanimidad, al no suponer alteración alguna del Título Constitutivo o de los Estatutos, sino una ratificación de los mismos y una aclaración para los propietarios respecto al destino establecido para los trasteros en el Título y los límites determinados en el artículo 2 de los Estatutos con relación al derecho de propiedad de cada dueño sobre estos cuartos.

CUARTO.- Los motivos tercero y cuarto del recurso -uno, censura la vulneración de la doctrina jurisprudencial de los actos propios, contenida, entre otras, en las SSTS de 24 de julio de 1992 y 16 de febrero de 1996, con apoyo en el acuerdo de la Junta de Propietarios de 10 de noviembre de 1998, que no ha sido impugnado y ha ganado firmeza, y, en su punto 5º, establecía lo siguiente: *"Tras un cambio de impresiones en el que intervienen la totalidad de los asistentes y ante la imposibilidad de llegar a un consenso sobre la utilización de los trasteros, se procede a votar aprobándose por mayoría que cada propietario los puede utilizar como estime por conveniente bien entendido que respetando las normas de convivencia indispensables para la buena marcha de la Comunidad siendo responsables los comuneros de que se respeten esas normas"*; y otro, acusa que la sentencia recurrida ha infringido la doctrina jurisprudencial sobre el abuso de derecho, recogida, entre otras, en las SSTS de 6 de mayo de 1994 y 13 de febrero de 1995, al adoptar el acuerdo de 13 de noviembre de 2001, pese a reconocer que en la Junta de Propietarios de 10 de noviembre de 1998, se permitió a cada propietario que pudiera utilizar los trasteros como estimare conveniente- se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento y se desestiman.

La finalidad del acuerdo de 10 de noviembre de 1998 no era otra, y así se ha interpretado en las sentencias de instancia, que la de permitir, con la autorización del Ayuntamiento, que los titulares pudieran utilizar los trasteros para soluciones distintas del depósito o la guarda de objetos, pero sin quebrantar la unidad de uso, esto es, siempre que este aprovechamiento se hiciera por los ocupantes de la vivienda a la que corresponde como anejo, ni quepa colegir, como hace la recurrente, que se autorizase a alquilar estos cuartos como vivienda o apartamento independiente de la vivienda de que depende.

En efecto, el arrendamiento de los cuartos trasteros como viviendas o apartamentos independientes a terceras personas para que residan en los mismos, no puede considerarse, como pretende la apelante, que haya sido permitido por la comunidad, y menos que con esta actividad se respeten las normas de convivencia indispensables para la buena marcha de la misma, como terminantemente expresa el citado acuerdo.

QUINTO.- En consecuencia, procede la desestimación del recurso de casación, con imposición de las costas causadas en el mismo a la parte recurrente (*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.

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por doña María Purificación contra la sentencia dictada por la Sección 20 de la Audiencia Provincial de Madrid en fecha de diecisiete de marzo de dos mil cuatro . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en este recurso. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo 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 . Roman Garcia Varela; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, 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.