

Roj: STS 904/2012
Id Cendoj: 28079110012012100074
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1083/2009
Nº de Resolución: 86/2012
Procedimiento: Casación
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinte de Febrero de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 1083/2009 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , n.ºs NUM000 - NUM001 y de la CALLE001 n.ºs NUM002 - NUM003 de Cangas de Narcea, aquí representada por el procurador D. Luis Ortiz Herráiz, contra la sentencia de fecha 6 de abril de 2009, dictada en grado de apelación, rollo n.º 123/2009, por la Audiencia Provincial de Asturias, Sección 4 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 170/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cangas de Narcea . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Nicolás Álvarez Real, en nombre y representación de D. Luis Carlos , D. Juan Alberto , D.ª Belen , D.ª Clemencia , D.ª Encarnacion , D.ª Francisca , D. Anton , D. Benito , D.ª Lourdes ; D. Cirilo .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Cangas de Narcea dictó sentencia de 15 de diciembre de 2008 en el juicio ordinario n.º 170/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que desestimo la demanda interpuesta por D.ª María Cristina (sucedida por D.ª Gracia , D. Benito , D.ª Leticia , y D.ª Melisa), D. Luis Carlos , D.ª Regina , D. Juan Alberto , D. Anton , D.ª Encarnacion , D.ª Francisca , D.ª Lourdes , D.ª Clemencia , y D. Cirilo contra la "Comunidad de Propietarios CALLE000 N.º NUM000 - NUM001 y CALLE001 N.º NUM002 - NUM003 " de Cangas del Narcea; sin expresa imposición de costas.»

SEGUNDO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Los demandantes son propietarios de viviendas del número NUM002 - NUM003 de la CALLE001 de Cangas del Narcea, que es uno de los dos bloques de viviendas que conforman la "Comunidad de Propietarios de los números NUM002 - NUM003 de la CALLE001 y NUM000 - NUM001 de la CALLE000 ". Se otorgó escritura pública de obra nueva y división horizontal el 04/05/05, formando la finca los dos bloques mencionados, el que tiene acceso por la CALLE001 (B), de 4 plantas, y el que tiene acceso por la CALLE000 (A), de 9 plantas.

En sus Estatutos se dispone:

Primero: los gastos de conservación, limpieza, reparación y demás de los pasillos, portales, ascensores y escaleras del edificio, serán únicamente de cuenta de los propietarios que hagan uso de los mismos, en proporción a su cuota en los elementos comunes.

Octavo: el pasillo de acceso sito en el nivel 3 del bloque A y hacia el Norte del mismo, podrá ser utilizado por todos los propietarios de predios pertenecientes a ambos bloques A y B, tanto para acceder a al CALLE001 como a la CALLE000 , excepto los propietarios de plazas de garaje que no tengan ninguna otra propiedad en ninguno de los bloques del edificio.

Noveno: únicamente los propietarios de viviendas o locales, que lo sean al mismo tiempo de plazas de garaje, podrán usar el ascensor y escaleras que existen para acceder a las plantas destinadas a garaje.

En la Junta de 28/02/06 se acordó, entre otras cosas, que:

- Todos los propietarios contribuirían según su cuota en: seguros, administración, y reparación de elementos comunes.

- En los gastos del portal de la CALLE000 de luz, limpieza, ascensor, y reparaciones en este bloque, los propietarios de las fincas de la CALLE001 harán frente a una parte del gasto, en función del uso.

- Los gastos del portal NUM002 - NUM003 de la CALLE001, de luz, limpieza, ascensor corresponderán a los propietarios de los pisos de la CALLE001 según sus cuotas.

A) Los demandantes consideran que se incurrió en fraude en la convocatoria de la Junta General extraordinaria al citarse para las 19:30 y 20:00 horas en primera, segunda convocatorias, indicando al mismo tiempo que empezaría la reunión a las 20:00 horas, eludiendo así el régimen de quórum establecido en la LPH. Además estiman que los acuerdos son contrarios a la ley y a los estatutos y gravemente perjudiciales, por discriminatorios y arbitrarios, ya que la LPH no permite una distribución atípica de los gastos comunes salvo excepciones de interpretación restrictiva basadas en la imposibilidad material de utilización de los servicios que generan los gastos, sin que la previsión de exoneración de gastos por el no uso que figura en los estatutos sea una exoneración admisible.

Aduce que de haberse seguido este criterio, se habría excluido -y no se hizo- a los propietarios de únicamente plazas de garaje, de contribuir al sostenimiento del pasillo de acceso sito en el nivel 3 del bloque A (octavo), al igual que el ascensor y escaleras para acceder a las plantas destinadas a garaje (Noveno), cuyo uso solo se permite a los propietarios de plazas que sean a la vez de viviendas o locales.

B) La Comunidad demandada aduce que el punto primero de los estatutos, no es una exoneración de gastos, sino un reparto de los mismos, que existe previsión estatutaria y además, existe imposibilidad material de utilización de servicios. La cláusula "hagan uso" no se refiere a la voluntad de los vecinos sino a la posibilidad física del mismo, y es la no comunicación de los portales NUM002 - NUM003 de la CALLE001 con el NUM000 - NUM001 de la CALLE000, lo que determina el reparto de gastos aprobado en la Junta de 28/02/06. Sostiene que el bloque A (NUM000 - NUM001 CALLE000) beneficia a todo los propietarios dado el uso que se establece del pasillo nivel 3.

»Segundo. Se expone por los demandantes la irregularidad de la convocatoria a la Junta de 28/02/05, porque como consta en el documento n.º 16, se convoca "a las 19:30 horas en primera convocatoria y 20:00 horas en segunda convocatoria (hora en que empezará la reunión)". Se califica de convocatoria fraudulenta porque debería comenzar en la primera convocatoria, si hubiese quórum, en tanto que señalar directamente el inicio en la segunda convocatoria supone alterar el quórum para la adopción de acuerdos.

La demandada alega que es una simple cláusula de uso común que no entraña fraude alguno.

Si bien la celebración en segunda convocatoria afecta a las mayorías exigibles para la adopción de acuerdos, en el caso que nos ocupa, no se ha invocado siquiera que los acuerdos impugnados adolezcan de nulidad porque se hubiese infringido el sistema de mayorías establecido en el artículo 17.3.ª de la LPH, con lo que la irregularidad señalada no determina ninguna nulidad.

»Tercero.- Resultaría ocioso reproducir aquí el contenido del artículo 9 de la LPH y la previsión del 9.1.e) sobre la contribución a los gastos generales. Es indiscutido que en el caso que nos ocupa los Estatutos ("Primero") prevén que los gastos de conservación, reparación, limpieza, de los pasillos, portales, ascensores y escaleras del edificio, serán únicamente de cuenta de los propietarios que hagan uso de los mismos. Tan genérica cláusula es algo más que una distribución del gasto entre los que hagan uso de esos servicios, pues lo que establece es una vinculación entre el deber de sufragarlos y su uso, excluyendo de tal deber a los que no hagan uso ("únicamente").

Es válido establecer una excepción contributiva en virtud del principio de autonomía de la voluntad (1255 CC), y así lo tiene declarado reiteradamente tanto la jurisprudencia del TS como la "menor", pero como tal excepción, ha de ser objeto de interpretación restrictiva y de apreciación excepcional, y estar vinculada a la imposibilidad de utilización material de los servicios que generen los gastos (STS 25/06/1984, 02/03/1989, 30/12/1993).

Señala nuestra Audiencia Provincial (SAP Asturias Civil Sección 5.ª del 18/01/08 (ROJ: SAP O 73/2008) Recurso: 552/2007, o 30/04/08), citando la STS de 14/03/2000, que el mero hecho del no uso o utilización de determinados elementos comunes o que el local tenga acceso independizado no exime del deber de abonar los gastos conforme a la cuota participativa" de acuerdo con lo previsto en el artículo 9.1.e LPH y salvo el caso de que el bien privativo venga expresamente exonerado de todos o algunos de ellos en los estatutos, que no se puede elevar el uso a criterio decisorio de la posibilidad o no de individualización, pues el artículo 9.2 de la LPH expresamente rechaza el uso como criterio para la individualización y repudiación del gasto como general, cuando dice que "para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputarán generales los gastos que no sean imputables a uno o varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes". Critica también la distinción del no uso por voluntad y el no uso por imposibilidad, considerando que tal distinción se percibe más dialéctica que real, de forma que más que imposibilidad de uso o disfrute lo que se daría sería la falta de interés de la parte en el uso de esos elementos o servicios comunes. Y añade que el uso previsible del elemento común o servicio ya es tenido en cuenta en el artículo 5 párrafo 2 de la LPH, cuando se describe como uno de los factores a considerar para fijar la cuota de participación en la contribución a los gastos generales; contribución que resulta del especial régimen de propiedad propio de las llamadas casas por pisos en que la copropiedad sobre los elementos y servicios comunes determina que a cada piso o local se atribuya una cuota de participación en relación al total valor del inmueble, que determine su participación tanto en las cargas como en los beneficios por razón de la comunidad constituida (artículo 3 LPH) y cuota que se fija no solo por el referido uso sino también por otros factores decisivos como la superficie del local o vivienda en relación con el total del inmueble, su situación y emplazamiento interior o exterior (artículo 5 LPH). En el mismo sentido, la SAP Asturias Civil Sección 7.ª del 03/02/05 ROJ: SAP o 279/2005.

A lo que se añade que aunque el criterio del no uso no es determinante para la exención del pago de los gastos generados por elementos comunes, ello no obsta para que cada vez sea más frecuente en los títulos constitutivos de las Comunidades de Propietarios, el establecimiento de cláusulas de exención a los locales que no tengan acceso por el portal de los gastos que genera ese elemento común así como las escaleras y el ascensor, y aunque tales cláusulas de exención, como excepción que son a la regla general que establece la obligación que incumbe a todo copropietario de contribución en gastos generados por elementos comunes, utilice o no los mismos, ha de ser objeto de una interpretación estricta, de ahí que la jurisprudencia del TS (Cf. sentencia de 14 de marzo de 2000 y 25-5-2005), venga sosteniendo que la no utilización de un elemento común no exime del pago de los gastos generales en su mantenimiento, ello siempre lo es con la salvedad de que exista una exención en el título constitutivo o en los propios Estatutos, o bien haya sido establecido en Junta por unanimidad (SAP Asturias Civil Sección 6.ª del 22/01/07 ROJ: SAP o 283/2007 Recurso: 538/2006).

Por lo tanto, la regla general que impide la exoneración por el no uso no debe contemplarse como absoluta, inamovible, o insalvable (SAP Asturias Civil Sección 7.ª del 14 de marzo de 2006 (ROJ: SAP o 929/2006) Recurso: 524/2004), debiendo tenerse en cuenta también la obtención por los comuneros de un beneficio derivado de las condiciones urbanísticas o arquitectónicas (SAP Madrid Civil Sección 10.ª del 17 de junio de 2008 (ROJ: SAP M 8558/2008) Recurso: 376/2008; SAP Almería Civil Sección 2.ª del 13 de febrero de 2006 (ROJ: SAP AL 1150/2006) Recurso: 344/2005) (siempre que exista previsión en el título o los estatutos.

»Cuarto. Del contenido de los estatutos se desprende que existe una previsión expresa (octavo) en cuanto al uso del pasillo de acceso sito en el nivel 3 del bloque A y hacia el norte del mismo, que "podrá ser utilizado por todos los propietarios de predios pertenecientes a ambos bloques A y B, tanto para acceder a la CALLE001 como a la CALLE000", excepto los propietarios de plazas de garaje (...). Asimismo los propietarios de plazas de garaje que además sean propietarios de pisos o locales podrán hacer uso del ascensor, escaleras que existen para acceder a las plantas de garaje (nivel 1).

La realidad física de ese pasillo se observa en el plano n.º 4 aportado por la demandada. En él se ve que del patio interior (nivel 2) parte una escalera hacia el bloque A que lleva al mencionado pasillo, ya a nivel 3 del bloque A, y este conduce a su vez a las escaleras y ascensor, que permiten, una vez llegados al nivel 6, dar a la CALLE000 NUM000 - NUM001 .

No consta en el plano que exista puerta alguna de acceso desde el patio interior (nivel 2) al bloque B. Desde el patio interior, o se accede por las escaleras al pasillo del nivel 3 del bloque A, o se sale a la CALLE001 por la rampa, pero sin pasar por pasillos o escaleras del bloque B.

Por lo tanto, si los vecinos del bloque A desean salir por la CALLE001, no tienen necesidad alguna de pasar por el bloque B ni posibilidad de hacerlo si no es previa salida a la vía pública (pues no existe comunicación directa de ambos bloques, como se aprecia en los planos).

En tanto que los del bloque B, si desean hacer uso de ese pasillo para salir a la CALLE000 -uso previsto en los estatutos-, tienen que salir desde su bloque a la CALLE001 , luego entrar por el acceso peatonal al patio interior, el cual se conecta por medio de la mencionada escalera con el pasillo al norte del nivel 3 del bloque A, y desde aquí; hacer uso; bien de las escaleras bien del ascensor, para subir otras tres plantas y dar al portal del bloque A que da a la CALLE000 .

Así, es evidente que estatutariamente se prevé un uso específico de los espacios comunes del bloque A no solo por sus vecinos sino también por los del bloque B. El uso normal u ordinario de los elementos comunes del B por los vecinos del A respondería al puro capricho, pues no tienen conexión interior y exige salir a la vía pública, en tanto que los vecinos del B, si desean acceder directamente a la CALLE000 , han de atravesar necesariamente tres plantas del A, y específicamente los Estatutos prevén ese uso.

»Quinto. Una aproximación inicial, y desde luego la más cómoda para el juzgador sería considerar que, efectivamente, puesto que el no uso no puede erigirse en criterio de exoneración de gastos, entender que la cláusula primera de los Estatutos es ineficaz por contraria al 9.1.e) LPH, y por tanto que no se pueden establecer distinciones en función de las peculiaridades arquitectónicas de la finca. Pero esa cláusula primera, que no plantearía especiales problemas -para apreciar su ineficacia- si se tratase de un edificio de un solo bloque y con una sola escalera, no puede descontextualizarse de la realidad física que pretende regular. Esa exclusión por el uso ("únicamente") ha de ponerse en relación con la existencia de dos bloques claramente diferenciados, no unidos ni conectados entre sí, con sus escaleras y ascensores, en los términos expuestos en el Fundamento anterior, y con la presencia de una cláusula expresa, la octava, que permite el uso del pasillo de acceso del nivel 3 bloque A, a los vecinos de ambos bloques, no solo a los del A donde se ubica, sino a los del B.

La presencia de la cláusula octava, que es claramente una excepción permisiva del uso, en relación con la vinculación de los gastos al uso que se hace expresamente en la primera, lleva a entender que existe previsión estatutaria para la distribución de los gastos entre ambos bloques en cuanto a conservación, limpieza, y reparación de portales, ascensores y escaleras. Sentado lo anterior, y existiendo una atribución del uso específico en la cláusula octava, es posible establecer una contribución a tales gastos por parte de los propietarios del bloque B. Ya se ha expuesto en el fundamento anterior que tal previsión implica no solo hacer uso del pasillo, sino también necesariamente de escaleras y ascensores para alcanzar la CALLE000 , salvando tres pisos o niveles. No puede ser más evidente la existencia de un beneficio para los propietarios del bloque B, que no tiene por qué ser soportado únicamente por los del bloque A, sobremanera cuando estos no están en situación de reciprocidad dada la estructura de la finca. No existe por tanto discriminación alguna.

En cuanto a que el porcentaje de contribución al mantenimiento de los espacios comunes del bloque A es arbitrario, de la documentación presentada se desprende que es por un total inferior al 5 % de los gastos (documento 21 de la demanda) de ese portal, cantidad que teniendo en cuenta el uso específicamente atribuido no parece desproporcionada. La diferencia de cuotas mensuales entre propietarios de uno y otro portal no se debe a la mínima participación de los del B en los gastos del A, sino al hecho de ser menor el número de vecinos entre los que repartir los gastos.

»Sexto. Costas. Conforme a lo dispuesto en el art. 394.1 de la LEC , en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo apreciación de serias dudas de hecho o de derecho. Aprecio en el supuesto que nos ocupa la existencia de serias dudas, tanto de hecho como de derecho, derivadas no solo de la particular distribución de la finca, de difícil comprensión sin la ayuda de un plano, sino de la normativa aplicable, pues a las imprecisiones de los Estatutos y sus dificultades interpretativas se une la existencia de una jurisprudencia muy casuística e incluso contradictoria, por lo que entiendo que no ha lugar a la imposición de costas.»

TERCERO.- La Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Asturias dictó sentencia de 6 de abril de 2009, en el rollo de apelación n.º 123/2009 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Luis Carlos ; D. Juan Alberto ; D.ª Belen ; D.ª Clemencia ; D.ª Encarnacion ; D.ª Francisca ; D. Anton ; D.ª Lourdes ; D. Cirilo ; D.ª Gracia ; D. Benito ; D.ª Leticia ; y D.ª Melisa , revocamos la sentencia dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia de Cangas del Narcea en fecha quince de diciembre de dos mil ocho , y con estimación de la demanda del proceso declaramos la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios del edificio n.º NUM000 - NUM001 de la CALLE000 y n.º NUM002 - NUM003 de la CALLE001 de Cangas del Narcea en Junta de 28 de febrero de 2006 en lo referente a la distribución y reparto de los gastos generales

o comunes del edificio y su presupuesto e imputación a los diferentes predios (acuerdos consignados bajo los apartados núm. 1, 2 y 3 del acta de la Junta) así como la obligación de la Comunidad de Propietarios antedicha de reintegrar a los demandantes las cantidades percibidas de estos en virtud de los acuerdos que puedan exceder del importe que vienen obligados a abonar como contribución a los gastos generales del inmueble según la cuota de participación asignada en el título de propiedad horizontal a su respectiva finca o predio, condenando a dicha Comunidad de Propietarios a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos, sin que haya lugar a imposición de costas de ninguna de las dos instancias del proceso.»

CUARTO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. La parte demandante en la litis recurre en apelación la sentencia de instancia que desestimó su pretensión de declaración de nulidad o anulabilidad e ineficacia de los acuerdos adoptados en Junta de la Comunidad de Propietarios demandada de fecha 28 de febrero de 2006 en todo lo referente a la distribución y reparto de los gastos generales o comunes del edificio y su presupuesto e imputación a los diferentes predios y la petición, supeditada a la anterior, de condena a dicha Comunidad a reintegrar a los demandantes cualquier cantidad percibida de los mismos en virtud de los referidos acuerdos.

»Segundo. La sentencia de instancia en su fundamento tercero recuerda acertadamente, como el escrito de recurso reconoce, la doctrina jurisprudencial relativa a la obligación de los copropietarios de un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal de contribuir a los gastos generales de sostenimiento del edificio contemplados en el art. 9-1 e) y 9-2 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), sintetizada en el principio de que la no utilización de un elemento común no exime del pago de los gastos generales de su mantenimiento, con la salvedad de que exista una exención en el Título constitutivo o en los propios Estatutos o bien haya sido establecida en Junta por unanimidad, cláusulas de exención que si bien pueden ser válidas en virtud del principio de autonomía de la voluntad han de ser objeto de excepcional y restrictiva interpretación, para en sus fundamentos cuartos y quinto integrar la doctrina legal general con las particularidades estructurales del inmueble de la Comunidad demandada y con las previsiones de sus estatutos.

»Tercero. Con relación a las primeras, el edificio presenta la singularidad de estar compuesto por dos bloques, el A correspondiente al portal número NUM000 y NUM001 de la CALLE000 integrado por diez plantas, el B correspondiente a los portales núm. NUM002 y NUM003 de la CALLE001 integrado por cinco plantas, siendo común a los dos bloques la planta nivel 1 donde radica un pasillo que comunica diez locales de plazas de garaje ubicados en el bloque B de la CALLE001 con ascensor del bloque A, plazas de garaje del bloque B y pasillo que no se comunican con los dos portales del mismo según referencia de la Comunidad en la contestación sustentada en los planos que aportó y no contradicha por dato objetivo, haciendo el techo de la planta nivel 1 función de suelo de un patio interior de los bloques, arrancando del mismo una escalera exterior en la fachada del bloque A que desde el patio llega a la planta nivel 3 de este bloque, donde se ubica un pasillo de acceso situado al norte de este bloque A desde el que a través de las escaleras o del ascensor se puede alcanzar la planta nivel 6 donde se ubica el portal de la CALLE000, es decir, los propietarios del bloque B sí salen por sus portales a la CALLE001, entran al patio interior por un acceso peatonal, cruzan el mismo, suben la escalera exterior del bloque A pueden -recorriendo el pasillo de la planta nivel 3 y ascendiendo a la planta nivel 6 de este bloque- salir por el portal de este a la CALLE000, utilizando por tanto para ello pasillo, escalera o ascensor y portal de bloque A, sin embargo los propietarios de este bloque para alcanzar a través del inmueble la CALLE001 pueden bajar por la escalera al patio interior y desde este salir por el paso peatonal a dicha calle -pero sin discurrir por pasillo, escalera o ascensor o por los portales del bloque B- dispar posibilidad material de tránsito por las zonas comunes de cada bloque en el trayecto entre las dos calles mencionadas que se encuentra en gran medida en el origen del conflicto intracomunitario.

»Cuarto. En el título de propiedad horizontal de la Comunidad formalizado en escritura de fecha 4 de mayo de 2005, el apartado primero de los estatutos establece que los gastos de conservación, limpieza, reparación y demás de los pasillos, portales, ascensores y escaleras del edificio serán "únicamente" de cuenta de los propietarios que hagan uso de los mismos en proporción a su cuota en los elementos comunes, y el apartado octavo previene que el pasillo de acceso sito en el nivel tres del bloque A y hacia el norte del mismo podrá ser utilizado "por todos los propietarios de predios pertenecientes a ambos bloques A y B, tanto para acceder a la CALLE001 como a la CALLE000", excepto los propietarios de plazas de garaje que no tengan ninguna otra propiedad en ninguno de los bloques del edificio, decidiendo los acuerdos impugnados que respecto a los gastos de luz, limpieza, ascensor, etc. y reparaciones en edificio CALLE000 las fincas de la CALLE001 hagan frente a una parte, mientras que los gastos de limpieza, luz y ascensor del bloque B corresponden solo "a los pisos" de la CALLE001, excluyéndose además a los propietarios de los locales

comerciales con acceso desde ambas calles de los gastos de luz y limpieza de portales, escaleras, ascensores y reparaciones de los portales de ambos bloques.

»Quinto. En su fundamento quinto la recurrida apunta que en principio la cláusula primera de los Estatutos, aisladamente, sería ineficaz por contraria al art. 9-1 e) LPH puesto que el no uso no puede erigirse en criterio de exoneración de gastos, consideración acertada dada la interpretación restrictiva en materia de exención contributiva a los gastos generales, no contener el título de propiedad horizontal previsión especial que excluya de la contribución a los mismos a predio o predios concretamente individualizados y estipular el art. 9-2 LPH que se reputarán generales los gastos no imputables a uno o varios pisos o locales sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones relativas a los mismos, pero el juez de instancia motiva que la previsión de la cláusula estatutaria primera ha de ponerse en relación con la existencia de dos bloques diferenciados y con una cláusula octava que permite el uso del pasillo de acceso del nivel 3 del bloque A los vecinos, no solo de este bloque, sino del B, por lo que la cláusula opera como una previsión estatutaria para distribución de los gastos entre ambos bloques, dirigida a la contribución de los propietarios del bloque B en los gastos del otro bloque, al ser evidente el beneficio para aquellos que no tiene por qué ser soportado única por los del bloque A.

»Sexto. Coincide la Sala con el fundamento sexto de la recurrida de que la imprecisa redacción de los Estatutos - en particular su cláusula primera - y la peculiar distribución de la finca plantean dudas jurídicas, pero discrepa de la decisión adoptada; se constata y se reconoce expresamente por la parte demandada de que existe un solo edificio y una única comunidad de propietarios, circunstancia decisiva pues se vislumbra que los acuerdos litigiosos, adoptados a los pocos meses de constituirse el régimen de propiedad horizontal, diferencian cinco tipos de gastos comunes, orientándose de facto hacia una situación de coexistencia de diferentes subcomunidades no contemplada en el título y que además repercute sobre el criterio delimitador de contribución en gastos comunes fijado el mismo sobre la exclusiva base de las cuotas de participación de los predios en el valor total del inmueble, en efecto el título describe el pasillo de acceso al ascensor del bloque A de la planta común del nivel uno y en el apartado octavo de los estatutos expresamente autoriza la utilización del pasillo de acceso del nivel tres del bloque A por todos los propietarios de predios pertenecientes a ambos bloques, excepto aquellos que lo fuesen solo de plazas de garaje, prevé por tanto que los restantes propietarios del bloque B puedan emplear aquel pasillo, bloque en el que por cierto además de viviendas existen locales comerciales cuyo acceso a aquel pasillo a través del patio interior del edificio es idéntico al de aquellas viviendas, desde la calle La Fuente, es decir el título constata la existencia de estos pasillos y regula ampliamente el paso por él sito en el nivel tres del bloque A pero no tipifica ninguna exclusión en la cobertura de los gastos comunes, ni de los locales comerciales en los relativos a portales, escaleras, ascensores de ambos bloques ni de las viviendas del bloque A en tales gastos del bloque B, más allá de la imprecisa fórmula del apartado primero de los estatutos que como vimos deviene ineficaz por no ajustarse a las exigencias de especial determinación de los arts. 9-1 e) y 9-2 LPH , por tanto si bien el título describe las peculiaridades estructurales del inmueble debatidas no extrajo sin embargo de ellas particularidad alguna en orden a la cobertura de los gastos generales, se limitó a reseñar las diferentes fincas y sus respectivas cuotas de participación en aquellos, estas fueron fijadas pues contemplando las singularidades funcionales del edificio y los acuerdos impugnados en consecuencia al imputar los gastos comunes discrecionalmente según bloques, viviendas y locales alteran, como indicó la demanda, el régimen inherente a las cuotas de participación, módulo contributivo que conforme al art. 3 LPH solo podría alterarse por unanimidad de los copropietarios por lo que faltando aquella los acuerdos litigiosos devienen nulos de conformidad al art. 18-1 LPH , debiendo así estimar la pretensión actora con la matización respecto a la petición complementaria de que la obligación de la Comunidad de Propietarios de devolver a los demandantes cantidades percibidas de estos en virtud de los acuerdos ha de circunscribirse al montante de dichas cantidades que exceda del importe que según la cuota de participación fijada en el título para sus respectivos predios cada demandante estaría obligado a abonar como contribución a los gastos generales del inmueble.

»Séptimo. No obstante la estimación de la demanda del proceso, las apuntadas dudas jurídicas presentes en el mismo aconsejan prescindir del criterio objetivo del vencimiento respecto a las costas de la instancia, no efectuando imposición de las mismas ni de las de la fase de apelación en atención al art. 398 LEC .»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 , números NUM000 - NUM001 y de la CALLE001 números NUM002 - NUM003 de Cangas de Narcea, se formulan los siguientes motivos de casación:

El motivo primero del recurso de casación, denominado apartado A), se introduce con la siguiente fórmula:

«Infracción de los artículos 5, párrafo tercero , 9.1.e) y f) LPH , por contradicción en relación con la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, representada por las SSTS de 22 de mayo de 2008 , 3 de mayo de 2007 , 1 de febrero de 2006 , 14 de diciembre de 2005 , 3 de febrero de 2004 y 30 de diciembre de 1993 »

Considera el recurrente, en síntesis, que:

1. La jurisprudencia de esta Sala declara la posibilidad de reparto, individualización y exoneración de los gastos fijada en los estatutos de la comunidad, estableciendo que el criterio de uso es válido, siempre que venga fijado en los estatutos y se acredite la imposibilidad del mismo.

2. La especial distribución del gasto entre los propietarios de la comunidad, debe estimarse, en congruencia con lo dispuesto en los estatutos.

3. La sentencia recurrida, al considerar ineficaz uno de los apartados del título constitutivo, ha incurrido en incongruencia y alterado el principio dispositivo del procedimiento civil.

El motivo segundo del recurso de casación, denominado apartado B), se introduce con la siguiente fórmula:

«Infracción de los artículos 1255 , 1258 , 1281 , 1282 , 1283 , 1284 , 1285 y 1286 CC , respecto a la interpretación de los estatutos, contrato, cuando declara ineficaz la cláusula primera de los mismos sin respetar el principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, obligaciones de las partes y las normas sobre interpretación de los contratos establecidas en el CC y la interpretación de las mismas que realiza la jurisprudencia del TS, en relación con la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, representada por las sentencias del TS, entre otras muchas, de 21 de enero de 2008 , 1 de febrero de 2006 y 3 de febrero de 1994 »

Considera el recurrente, en síntesis, que:

1. Los estatutos de la comunidad fueron asumidos por todos los copropietarios, por lo que quedan vinculados por su contenido, conforme a lo dispuesto en el artículo 1255 CC .

2. Los estatutos deben ser interpretados conforme a los artículos 1281 CC a 1286 CC , lo que permite concluir que los acuerdos impugnados se acomodan perfectamente a su contenido.

SEXTO.- Por auto de 7 de septiembre de 2010 se acordó admitir el recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el escrito de oposición al recurso de casación presentado, la representación procesal de D. Luis Carlos , D. Juan Alberto , D.^a Belen , D.^a Clemencia , D.^a Encarnacion , D.^a Francisca , D. Anton , D. Benito , D.^a Lourdes ; D. Cirilo ,... se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones:

1. La sentencia recurrida no ha vulnerado ninguno de los apartdos del artículo 9 LPH ni la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que permite establecer exenciones en el pago de los gastos generales de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, ya que tanto la sentencia como el recurrente nigan que exista una exención en los términos previstos por la referida doctrina jurisprudencial.

2. La sentencia recurrida no es contraria a las sentencias del Tribunal Supremo citadas por la parte recurrente.

3. El recurrente pretende sustituir la interpretación que de los estatutos comunitarios expone la sentencia recurrida por una interpretación propia, lo que no resulta posible a través del recurso de casación.

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 8 de febrero de 2012, en que tuvo lugar.

NOVENO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

LPH, Ley de Propiedad Horizontal.

LEC, Ley de Enjuiciamiento Civil.

LPH, Ley de Propiedad Horizontal.

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - *Resumen de antecedentes.*

1. El Juzgado de Primera Instancia desestimó una demanda por la que unos copropietarios de inmuebles de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal instaron la nulidad de un acuerdo por el que se fijaba la contribución de los vecinos a determinados gastos comunitarios.

2. Tras considerar que la convocatoria de la junta en la que se había adoptado el acuerdo se había realizado correctamente, declaró que si bien cabía la posibilidad de que en los estatutos de las comunidades de propietarios se establecieran exenciones de parte de los gastos a vecinos que no hicieran uso de determinados servicios, valoró que estas exenciones debían ser interpretadas de modo restrictivo. El juez de primera instancia examinó los estatutos de la comunidad, y tras advertir que, efectivamente existía una cláusula de exoneración genérica de algunos vecinos en contribuir a determinados gastos, en atención a que no podrían usar determinados servicios, concluyó que los gastos reflejados en el acuerdo que se impugnaba, se referían a unos servicios de mantenimiento de unos espacios que, en atención a la especial configuración del edificio, serían utilizados por unos copropietarios y no por otros, por lo que desestimó las pretensiones de los actores.

3. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación.

4. Consideró, en síntesis, que el acuerdo impugnado era nulo de pleno derecho pues en los estatutos se fijaron las cuotas en atención a las singularidades de los edificios que constituyen la comunidad, y el acuerdo aprobado suponía imputar los gastos comunes discrecionalmente según bloques, viviendas y locales, lo que suponía, en definitiva, una modificación estatutaria que requería el consentimiento unánime de los copropietarios para su validez.

5. La parte demandada ha formulado recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º LEC .

SEGUNDO.- *Enunciación de los dos motivos del recurso de casación.*

El recurso de casación se estructura en dos alegaciones. En la primera de ellas la parte recurrente fija los hechos desde los que la Audiencia Provincial ha extraído las consecuencias jurídicas expuestas en su sentencia, y en la segunda alegación, bajo la denominación de apartado A) y B), expone los dos motivos de su recurso.

El motivo primero del recurso de casación, denominado apartado A), se introduce con la siguiente fórmula:

«Infracción de los artículos 5, párrafo tercero , 9.1.e) y f) LPH , por contradicción en relación con la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, representada por las SSTs de 22 de mayo de 2008 , 3 de mayo de 2007 , 1 de febrero de 2006 , 14 de diciembre de 2005 , 3 de febrero de 2004 y 30 de diciembre de 1993 »

Considera el recurrente, en síntesis, que la jurisprudencia de esta Sala declara la posibilidad de reparto, individualización y exoneración de los gastos fijada en los estatutos de la comunidad, estableciendo que el criterio de uso es válido, siempre que venga fijado en los estatutos y se acredite la imposibilidad del mismo. Indica que en atención a la especial distribución de la comunidad, debió haberse estimado la asignación del gasto y la individualización del mismo, en congruencia con lo dispuesto en los estatutos. Señala que la sentencia recurrida, al considerar ineficaz uno de los apartados del título constitutivo, ha incurrido en incongruencia y alterado el principio dispositivo del procedimiento civil.

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- *Participación en los gastos comunes.*

A) La jurisprudencia citada por el recurrente, a través del primer motivo de su recurso, declara la posibilidad de que a través de los estatutos de la comunidad, determinados copropietarios pueden verse eximidos del pago de determinados gastos.

B) La Audiencia Provincial no contradice esta conclusión jurídica pues no niega la posibilidad de que, a través de los estatutos de la comunidad de propietarios puedan establecerse determinadas exenciones a la contribución de gastos, siempre que se cumplan los presupuestos legalmente establecidos, sino que se limita, una vez examinadas las peculiaridades físicas de la comunidad de propietarios, a analizar los estatutos de la comunidad de propietarios, de los que extrae consecuencias muy diferentes a las expuestas por la parte recurrente. Considera la sentencia que la fórmula de exoneración de gastos prevista en el apartado 1 de

los estatutos es imprecisa y no se ajusta a las normas de especial determinación del artículo 9 LPH , pero, sobre todo, considera que en la determinación de la contribución de los propietarios a los gastos generales, se establecieron las cuotas de participación de cada uno, que fueron fijadas en atención a las singularidades del edificio. La *ratio decidendi* [razón decisoria] de la sentencia se centra en que, tras examinar los acuerdos que se impugnan, se concluye que en ellos se imputan gastos comunes de una manera absolutamente discrecional, implicando una alteración al régimen de cuotas de participación fijado, lo que supone una modificación estatutaria que exige la unanimidad para su validez. Esta exigencia es conforme con la jurisprudencia de esta Sala que ha fijado, como doctrina jurisprudencial, que la cuota de participación en los gastos comunes establecida en el título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios (STS 30 de abril de 2010 [RC n.º 2569/2005])

Finalmente se debe añadir que las alusiones de la parte recurrente respecto a una falta de congruencia de la sentencia recurrida o una vulneración de principios procesales, no pueden ser valoradas a través del recurso de casación pues estos defectos se configuran como una cuestiones procesales que únicamente puede ser examinadas por esta Sala a través del recurso extraordinario por infracción procesal (SSTS 25 de marzo de 2011 [RC n.º 754/2007 , 16 de marzo de 2011 [1530/2007]]

CUARTO.- *Enunciación del motivo segundo del recurso de casación.*

El motivo segundo del recurso de casación, denominado apartado B), se introduce con la siguiente fórmula:

«Infracción de los artículos 1255 , 1258 , 1281 , 1282 , 1283 , 1284 , 1285 y 1286 CC , respecto a la interpretación de los estatutos, contrato, cuando declara ineficaz la cláusula primera de los mismos sin respetar el principio de autonomía de la voluntad de los contratantes, obligaciones de las partes y las normas sobre interpretación de los contratos establecidas en el CC y la interpretación de las mismas que realiza la jurisprudencia del TS, en relación con la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, representada por las sentencias del TS, entre otras muchas, de 21 de enero de 2008 , 1 de febrero de 2006 y 3 de febrero de 1994 »

Considera el recurrente, en síntesis, que los estatutos de la comunidad fueron asumidos por todos los copropietarios, por lo que quedan vinculados por su contenido, conforme a los dispuesto en el artículo 1255 CC . Además los estatutos deben ser interpretados conforme a los artículos 1281 CC a 1286 CC , lo que permite concluir que los acuerdos impugnados se acomodan perfectamente a su contenido.

El motivo debe ser desestimado.

QUINTO.- *Interpretación de los contratos. Doctrina jurisprudencial.*

A) Es conocida la jurisprudencia que ha identificado dos normas en los dos párrafos del artículo 1281 CC , de modo que solo cuando el primer párrafo no pueda ser aplicado, deberá realizarse la interpretación de acuerdo con el segundo (SSTS de 16 enero 2008 y 22 de junio de 2010 [RC n.º 363/2006], entre otras). También se ha declarado por esta Sala que no se puede sustentar con éxito un recurso de casación mediante, la enumeración simultánea como infringidos de los dos párrafos del artículo 1281 CC y la invocación de cualquiera de ellos en relación con los demás artículos del CC dedicados a la interpretación de los contratos, o la alusión a preceptos absolutamente genéricos. Los artículos 1281 a 1285 , todos ellos citados como infringidos por la parte recurrente, contienen, cada uno, reglas hermenéuticas diversas, por lo que su aplicación resulta subsidiaria de la literal, y por tanto, no cabe su vulneración al mismo tiempo.

Además la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario, por lo que debe prevalecer el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible (SSTS 5 de mayo de 2010 [RC n.º 699/2005], 1 de octubre de 2010 [RC n.º 633/2006] y 16 de marzo de 2011 [RC n.º 200/2007]).

B) En el presente caso no puede valorarse que la interpretación efectuada por la Audiencia Provincial de los estatutos resulte contraria a la lógica, absurda o irracional, ni que haya vulnerado las normas hermenéuticas que se citan, por lo que el criterio del recurrente sobre la interpretación que considera correcta de los estatutos que rigen la comunidad de propietarios, no constituye razón jurídica que justifique la revisión en casación de dicha interpretación.

SEXTO.- *Costas.*

Desestimado en su integridad el recurso, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la comunidad de propietarios del edificio de la CALLE000 n.º NUM000 - NUM001 y de la CALLE001 n.º NUM002 - NUM003 de Cangas de Narcea mayor. contra la Sentencia dictada el 6 de abril de 2009, por la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4.ª), en el rollo de apelación n.º 123/2009 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Luis Carlos ; D. Juan Alberto ; D.ª Belen ; D.ª Clemencia ; D.ª Encarnacion ; D.ª Francisca ; D. Anton ; D.ª Lourdes ; D. Cirilo ; D.ª Gracia ; D. Benito ; D.ª Leticia ; y D.ª Melisa , revocamos la sentencia dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia de Cangas del Narcea en fecha quince de diciembre de dos mil ocho , y con estimación de la demanda del proceso declaramos la nulidad de pleno derecho de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios del edificio n.º NUM000 - NUM001 de la CALLE000 y n.º NUM002 - NUM003 de la CALLE001 de Cangas del Narcea en Junta de 28 de febrero de 2006 en lo referente a la distribución y reparto de los gastos generales o comunes del edificio y su presupuesto e imputación a los diferentes predios (acuerdos consignados bajo los apartados núm. 1, 2 y 3 del acta de la Junta) así como la obligación de la Comunidad de Propietarios antedicha de reintegrar a los demandantes las cantidades percibidas de estos en virtud de los acuerdos que puedan exceder del importe que vienen obligados a abonar como contribución a los gastos generales del inmueble según la cuota de participación asignada en el título de propiedad horizontal a su respectiva finca o predio, condenando a dicha Comunidad de Propietarios a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos, sin que haya lugar a imposición de costas de ninguna de las dos instancias del proceso.»

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Imponemos las costas del recurso de casación a la 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 Juan Antonio Xiol Rios, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Xavier O'Callaghan Muñoz. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.