

EDJ 2008/103320

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 22-5-2008, nº 452/2008, rec. 4324/2000
Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio

Resumen

El TS estima el recurso de casación dirigido contra la sentencia que, revocando la de instancia, estimó la demanda al considerar que el acuerdo adoptado por la comunidad de propietarios tenía como finalidad volver a la situación de origen recogida en el título constitutivo en lo que se refiere a la contribución a los gastos generales, lo que requiere la aprobación unánime de los copropietarios. La Sala entiende que la sentencia recurrida debe ser casada y asumir los correctos razonamientos de la de primera instancia, al no exigirse la unanimidad de todos los copropietarios para la adopción del acuerdo impugnado, al cual, dada la emisión de voto afirmativo por todos los propietarios asistentes, ha de reconocerse plena validez. La cuota de participación en los gastos, establecida en el título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las referidas cuotas de participación -que puede fijar unas cuotas diferentes a las establecidas en el título constitutivo-, cuya modificación, al constituir una novación en la voluntad convencional, exige la mayoría simple de los propietarios, como expresión de la voluntad general de la junta de propietarios.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Ley de Propiedad Horizontal
art.5 , art.9.5 , art.16.1 , art.17.1

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	3
FUNDAMENTOS DE DERECHO	5
FALLO	6

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

- Propiedad Horizontal
 - Cuotas de participación
 - Determinación
 - Criterios
 - Gastos de la comunidad
 - Sistemas de distribuir los gastos
 - Posibilidad de pactar otro sistema distinto
 - Cambio de sistema
 - En momento posterior
 - Adopción de facto de sistema distinto del estatutario
- La Propiedad Horizontal en Cataluña
 - Junta de propietarios
 - Adopción de acuerdos
 - Mayoría simple

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Comunidad de propietarios; Desfavorable a: Titular de derecho real
Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Cita art.5, art.9.5, art.16.1, art.17.1 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960
Cita art.4, art.523, art.710, art.1692.4, art.1715.1 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000
Cita Ley 8/1999 de 6 abril 1999
Cita art.9, art.16 de Ley 49/1960 de 21 julio 1960

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 10 diciembre 2008 (J2008/310310)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Estatutos de la comunidad - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo por SAP Burgos de 14 septiembre 2011 (J2011/220904)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Obligación "propter rem", DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Gastos que incluye por SAP Granada de 15 julio 2011 (J2011/224189)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP Granada de 12 diciembre 2011 (J2011/381144)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP Baleares de 20 julio 2012 (J2012/173843)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Gastos que incluye, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por STS Sala 1ª de 20 febrero 2012 (J2012/19025)

Citada en el mismo sentido sobre FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación por SAP Santa Cruz de Tenerife de 17 mayo 2012 (J2012/197438)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo por SAP La Rioja de 5 octubre 2012 (J2012/282295)

Citada en el mismo sentido por SAP Sevilla de 22 octubre 2012 (J2012/348857)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Otras cuestiones, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Urbanizaciones y mancomunidades - Elementos comunes - Contribución al mantenimiento, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Estatutos de la comunidad - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo por SAP Vizcaya de 18 mayo 2012 (J2012/376948)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Otras cuestiones, FUENTES DEL DERECHO - JURISPRUDENCIA - Del Tribunal Supremo por SAP Málaga de 7 febrero 2012 (J2012/73960)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Convocatoria y constitución, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Acta de la junta, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - En general, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Otras cuestiones por SAP Lleida de 20 mayo 2013 (J2013/117358)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación por SAP Sevilla de 5 septiembre 2013 (J2013/203227)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - En función de la cuota de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES

ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación por STS Sala 1ª de 7 marzo 2013 (J2013/50355)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP A Coruña de 10 junio 2014 (J2014/136138)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Otras cuestiones por SAP Barcelona de 11 diciembre 2014 (J2014/289942)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Excepción por falta de uso de elementos comunes - De locales de negocios, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Normativa reguladora - Título constitutivo por SAP Granada de 17 enero 2014 (J2014/41123)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación, DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Adopción de acuerdos - Acuerdos que precisan unanimidad por SAP Huelva de 16 enero 2014 (J2014/84626)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación por STS Sala 1ª de 6 febrero 2014 (J2014/8616)

Citada en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación por SAP Burgos de 6 mayo 2014 (J2014/97879)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación STS Sala 1ª de 14 marzo 2000 (J2000/2159)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación STS Sala 1ª de 2 febrero 1991 (J1991/1031)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación STS Sala 1ª de 2 marzo 1989 (J1989/2310)

Cita en el mismo sentido sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Pago de cuotas y gastos de comunidad - Modificaciones de las cantidades a pagar o de las cuotas de participación STS Sala 1ª de 28 diciembre 1984 (J1984/7591)

Citada sobre DERECHO DE PROPIEDAD - PROPIEDADES ESPECIALES - Propiedad horizontal - Órganos de la comunidad - Junta de propietarios - Impugnación de los acuerdos por SAP Vizcaya de 26 octubre 2012 (J2012/377110)

Citada por SAP Lleida de 18 junio 2014 (J2014/137037)

Consultas

Honorarios del administrador. Necesaria unanimidad para cambio de sistema de reparto de gastos

Obligación de distribución por coeficientes al no haber unanimidad para la elección de otro modelo distributivo

Necesidad de unanimidad para el cambio de sistema de distribución de los gastos

Petición de un propietario de cambiar el reparto por partes iguales al reparto proporcional

¿Es contraria a la ley la aplicación de los Estatutos cuando estos contienen determinadas exoneraciones?

Quórum necesario para el cambio del sistema de reparto de gastos y volver al sistema legal

Versión de texto vigente Texto actualmente vigente

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000, núm.000 de Barcelona, representada por el Procurador de los Tribunales D. Federico Pinilla Romeo, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 25 de febrero de 2000 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta) en el rollo número 564/1999, dimanante del Juicio de Menor Cuantía número 131/1998 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 52 de Barcelona. Es parte recurrida en el presente recurso "V., S.A.", representado por el Procurador de los Tribunales D. Carlos Blanco Sánchez de Cueto.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 52 de los de Barcelona conoció el Juicio de Menor Cuantía 131/98 seguido a instancia de "V., S.A.", contra la Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000, núm.000 de Barcelona. La referida entidad mercantil

formuló demanda en fecha 30 de diciembre de 1998, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado que se dictase sentencia por la cual "se acuerde dejar sin efecto el acuerdo adoptado de modificación del régimen de aportación económica al sostenimiento de los gastos comunes del local propiedad de "V., S.A.", manteniéndose dicha aportación en la proporción que se ha venido abonando dadas las circunstancias del local, y ello con expresa condena en costas a la demandada".

Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000 núm.000 de Barcelona, contestó a la misma suplicando al Juzgado que "termine por dictar Sentencia, por la que desestimando las pretensiones de la actora, absuelva a la Demandada de la obligación de dejar sin efecto el acuerdo adoptado sobre modificación del régimen de contribuir a los gastos de la Comunidad de Propietarios con arreglo al coeficiente de participación, porque resulta ser lo ajustado a derecho y legalmente exigible, imponiéndole el pago de las costas y gastos ocasionados, por su evidente temeridad al plantear este juicio".

Con fecha 26 de abril de 1999 el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice textualmente: "Que desestimando íntegramente la demanda promovida por el Procurador D. Francisco Javier Manjarín Albert en nombre y representación de la entidad "V., S.A." contra D. Humberto en su calidad de Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en AVENIDA000 núm.000, representada por el Procurador D. José Castro Carnero, debo absolver y absuelvo a la citada parte demandada, de la pretensión ejercitada por la parte actora, sin que haya lugar a declarar la nulidad del acuerdo de 3 de noviembre del 98 adoptado por la Comunidad y objeto de impugnación, imponiendo el pago de costas procesales causadas a la parte demandante por resultar preceptivo legalmente".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de "V., S.A." contra la sentencia de primera instancia, y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta), dictó sentencia en fecha 25 de febrero de 2000 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Javier Manjarín, en nombre y representación de "V., S.A.", contra la sentencia dictada el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y nueve por el Juzgado de Primera Instancia núm. 52 de Barcelona en autos de juicio de menor cuantía número 131/98 debemos revocar y revocamos la misma en el sentido de declarar nulo el acuerdo adoptado en la junta de la comunidad de propietarios de la AVENIDA000, núm.000, de Barcelona, de fecha 3 de noviembre de 1998 sobre el cambio en la distribución de gastos comunes, con expresa imposición de las costas causadas en la presente alzada procedimental".

TERCERO.- En fecha 20 de junio de 2000, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva establecía que "Se suplen los errores observados en el fallo de la sentencia recaída en estas actuaciones de fecha veinticinco de febrero de dos mil, que deberá quedar como sigue: Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Javier Manjarín, en nombre y representación de "V., S.A.", contra la sentencia dictada el veintiséis de abril de mil novecientos noventa y nueve por el Juzgado de Primera Instancia núm. 52 de Barcelona en autos de juicio de menor cuantía número 131/98 debemos revocar y revocamos la misma en el sentido de declarar nulo el acuerdo adoptado en la junta de la comunidad de propietarios de la AVENIDA000, núm.000, de Barcelona, de fecha 3 de noviembre de 1998 sobre el cambio en la distribución de gastos comunes, con expresa imposición de las costas causadas en la primera instancia a la parte demandada, y sin hacer especial imposición por las causadas en la presente alzada procedimental".

CUARTO.- Por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de AVENIDA000, núm.000 de Barcelona, se presentó escrito de formalización del recurso de casación, ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en un único motivo: "Al amparo del art. 1.692. núm. 4, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , por infracción de las normas del ordenamiento jurídico y de la jurisprudencia, aplicables para resolver las cuestiones debatidas.

Como norma del ordenamiento jurídico que se considera infringida han de citarse el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/60 de 21 de julio EDL 1960/55 , hoy mismo art. 5 de la Ley 8/1999 de 6 de abril EDL 1999/60873 , por aplicación indebida del mismo, por cuanto en el título constitutivo de la propiedad se ha fijado la cuota de participación que corresponde a cada piso y local, y no contiene ninguna regla de exclusión, y por cuanto ni se han dado, ni se han observado los requisitos para su modificación al no existir ningún acuerdo de la Junta de la Comunidad de Propietarios con anterioridad para modificar la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal y División de fecha 27 de enero de 1967, no hallándose, pues ajustada a derecho la sentencia recurrida.

Otra norma del ordenamiento jurídico que asimismo se cita por considerarla infringida es el artículo 9, 5ª de la Ley de Propiedad Horizontal 49/60 de 21 de julio EDL 1960/55 , hoy art. 9, 1, e) de la Ley 8/1999 de 6 de abril EDL 1999/60873 , en relación directa con el artículo 5 del mismo cuerpo legal anteriormente referido, por falta de aplicación del mismo, ya que es obligación de cada propietario contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, ya que la situación fáctica creada con anterioridad al acuerdo impugnado no constituye una modificación del título constitutivo con los requisitos exigidos por la ley, y por ello no constituye un acuerdo especialmente establecido por la Comunidad de Propietarios, como así lo estipula el artículo 9 en sus apartados, para que los locales pudiesen contribuir de forma distinta a la establecida en su título.

Otra norma del ordenamiento jurídico que asimismo se cita por considerarla infringida, y en relación con los anteriores artículos, es el artículo 16.1 de la antigua L.P.H. hoy artículo 17.1 del mismo cuerpo legal, por aplicación indebida del mismo, por cuanto el acuerdo tomado en la Junta General Ordinaria de fecha 3 de noviembre de 1998, no implica una aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos, sino, todo lo contrario, lo que trata es de aplicar lo estipulado, precisamente, en el referido título constitutivo y estatutos, al considerar que los gastos han de ser distribuidos según el coeficiente de participación que

en este supuesto, la escritura mencionada, lo determina en un 10,70%. Por ello, la sentencia dictada hace una aplicación indebida del artículo referido, al no ser necesario la unanimidad de todos los copropietarios para corregir una situación de hecho".

QUINTO.- Mediante Auto de esta Sala de fecha de 4 de diciembre de 2003 se admitió a trámite el recurso, y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de "V., S.A.", se presentó escrito de impugnación al mismo en fecha 23 de diciembre de 2003.

SEXTO.- Por la Sala se acordó señalar para la votación y fallo del presente recurso el día ocho de mayo del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El proceso del que trae causa este recurso de casación fue promovido por la mercantil "V., S.A.", impugnando el acuerdo adoptado el 3 de noviembre de 1998, por la Junta General Ordinaria de la "Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000, núm.000", de Barcelona, en el cual se aprobó el siguiente acuerdo: "Someto a la consideración de todos, se coincide en que los propietarios no deben asumir gastos que por Ley no les corresponde, por lo que se aprueba por unanimidad, que a partir del 1º de enero de 1999, se les aplique a los locales, la cuota pertinente, en función de los gastos anuales, de acuerdo con su coeficiente de participación, resultándoles de esta forma: 65.000 ptas.- trimestrales para el local Sótano de "V., S.A." y 57.000 ptas.- para el local Bajos de "CAIXA C.". La actora aducía que dicho acuerdo era lesivo y contrario a derecho, puesto que la entidad mercantil "V., S.A.", había venido abonando hasta esa fecha una cuota especialmente establecida, en atención a las circunstancias del local -el cual no tiene acceso directo a la calle-, de modo que, al no haber una utilización de elementos comunes como el portal, el ascensor o las escaleras, tampoco debía contribuirse a los gastos correspondientes. Permaneciendo inalterable la situación del local en cuanto a esos elementos comunes, no varían tampoco las circunstancias determinantes de la aportación, por lo que no podía admitirse la modificación que pretendía la Comunidad.

La Comunidad de propietarios demandada, por su parte, opuso que "V., S.A.", tenía asignado un coeficiente de participación en los gastos generales del 10,70 por cien, según consta en la escritura de División Horizontal y Constitución de la Comunidad, por lo que el acuerdo se ajustaba a lo establecido en la ley, al fijarse la contribución a los gastos de acuerdo con la cuota mencionada, señalando que la falta de acceso directo al portal no impedía tener derecho a determinados elementos comunes.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda, tras considerar que constituye obligación de cada propietario, según la ley, contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o lo especialmente establecido en orden a los gastos generales, para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, pudiendo eximirse contractualmente a uno o varios propietarios del pago de determinados gastos, señalando que "sin que tampoco conste acuerdo adoptado en la Junta de Comunidad, por el cual se exima expresamente a los locales de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales del inmueble, según es de ver en el libro de actas que testimoniado obra en autos, con independencia de que hagan servir o no elementos comunes del inmueble" tras lo que concluye que "la pretensión de la parte actora no puede prosperar habida cuenta de que no consta disposición estatutaria ni pacto expreso alguno que deje sin efecto lo prevenido en el art. 9 de la LPH EDL 1960/55 que impone a todo copropietario la obligación de contribuir en la porción que se señale en el coeficiente de sostenimiento de la cosa común".

La Audiencia Provincial, por el contrario, revocó la sentencia de primera instancia por considerar que "nos encontramos ante un acuerdo cuya finalidad no era otra que volver a la situación de origen recogida en el Título Constitutivo en lo que se refiere a la contribución a los gastos generales, lo que requiere la aprobación unánime de los copropietarios".

SEGUNDO.- El único motivo aducido por el recurrente expresa, a través del artículo 1.692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463, denuncia de infracción de los artículos 5, 9.5ª y 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio EDL 1960/55 y 17.1 de la nueva Ley de Propiedad Horizontal 8/1999 de 6 de abril EDL 1999/60873, respectivamente).

Se alega que al local propiedad de la entidad demandante le corresponde un coeficiente o cuota de participación del 10,70 por cien, sin que en la escritura de división horizontal, ni en ningún otro título, figure exclusión o exoneración alguna en orden a la contribución a los gastos comunes, ni otra regla diferente para su distribución que la aplicación del coeficiente. Se añade que en las Juntas de Propietarios anteriores a la que se contrae la impugnación, objeto de este proceso, no se adoptó nunca acuerdo modificativo del título de constitución de la propiedad horizontal en orden a que los locales contribuyan de forma distinta a la prevista en la escritura de constitución y división horizontal, sin que la situación de hecho creada durante años suponga modificación del título, de tal modo que la modificación de esta situación de hecho no requiere la unanimidad que contempla la Audiencia Provincial en la Sentencia impugnada.

El motivo debe ser estimado con las consecuencias que más tarde se dirán.

Es necesario partir de que en la Escritura de Constitución de la Propiedad Horizontal se atribuye una cuota de participación del 10,70 por cien para el local comercial, titularidad de la mercantil demandante. Por otra parte, es admitido el hecho de que la demandante, junto con el otro local comercial de la finca, ha contribuido al sostenimiento de los gastos de la Comunidad en una proporción inferior a su cuota -hasta la Junta cuya impugnación se postula en el pleito-, por acuerdo posterior a la constitución de la Propiedad Horizontal, no recogido estatutaria ni documentalmente, pero cuya existencia reconocen las partes. En la Junta de Propietarios, celebrada el 3 de noviembre de 1998, se acordó que "someto a la consideración de todos, se coincide en que los propietarios no deben asumir gastos que por Ley no les corresponde, por lo que se aprueba, por unanimidad (de los asistentes), que a partir del 1º de enero de 1999, se les

aplique a los locales, la cuota pertinente, en función de los gastos anuales, de acuerdo con su coeficiente de participación, resultándoles, de esa forma: 65.000 ptas. trimestrales para el local Sótano de "V., S.A." y 57.000 ptas. para el local Bajos de "CAIXA C."

La sentencia de apelación admitió la tesis de la demandante -rechazada en la primera instancia- por considerar que el acuerdo adoptado supone una "modificación de la situación fáctica hasta la entonces creada e incontrovertida en esta litis", y continúa razonando que "nos encontramos ante un acuerdo cuya finalidad no era otra que volver a la situación de origen recogida en el Título Constitutivo en lo que se refiere a la contribución a los gastos generales, lo que requiere la aprobación unánime de los copropietarios de conformidad con lo prevenido en la norma primera del art. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ". Dicha norma, en su redacción original, establecía que, para la adopción 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, será necesaria la unanimidad de los propietarios. Por tanto, en el fundamento jurídico segundo de la sentencia impugnada se contiene una contradicción argumentativa: se afirma que es precisa la unanimidad para la modificación de una situación fáctica por tratarse de una modificación del título constitutivo, cuando, es reconocido, lo que se pretendió con la Junta no era la modificación de este, sino precisamente lo contrario, la aplicación del título, cuya omisión se venía produciendo sistemáticamente en el tiempo en detrimento del resto de propietarios, a los que tanto el título constitutivo como la legislación vigente les reconocían el derecho a abonar cuotas de menor importe en virtud del prorrateo aprobado por unanimidad en la constitución.

De ahí que la sentencia deba ser casada y asumir los correctos razonamientos de la de primera instancia, al no exigirse la unanimidad de todos los copropietarios para la adopción del acuerdo impugnado, al cual, dada la emisión de voto afirmativo por todos los propietarios asistentes, ha de reconocerse plena validez. Todo ello se dice a tenor de lo dispuesto en el artículo 1715-1-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , y asumiendo la instancia, y en su consecuencia confirmar la sentencia de primera instancia y por ende desestimar la demanda.

La jurisprudencia de esta Sala sobre el artículo 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 es reiterada, en el sentido de que puede establecerse estatutariamente un régimen especial sobre distribución de gastos, que articule módulos diferentes a la cuota de participación fijada en el título constitutivo para cada piso o local, en relación con el total del edificio, prevaleciendo en este punto la autonomía de la voluntad -Sentencias de 28 de diciembre de 1984 EDJ 1984/7591 , 2 de marzo de 1989 EDJ 1989/2310 , 2 de febrero de 1991 EDJ 1991/1031 y 14 de marzo de 2000 EDJ 2000/2159 , entre otras muchas-.

Por tanto, la cuota de participación en los gastos, establecida en el Título Constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, según establecía el art. 16.1 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 49/1960 en su redacción original, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las referidas cuotas de participación -que puede fijar unas cuotas diferentes a las establecidas en el título constitutivo-, cuya modificación, al constituir una novación en la voluntad convencional, exige la mayoría simple de los propietarios, como expresión de la voluntad general de la Junta de Propietarios.

TERCERO.- En materia de costas procesales, en cuanto a las de la primera instancia y de la apelación, se impondrán a la parte aquí recurrida -actora y apelante en las instancias-, sin hacer expresa declaración en las de este recurso, a tenor de los artículos 1715.2 en relación con sus artículos 523 y 710 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463.

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

FALLO

Que debemos declarar lo siguiente:

1º.- Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la "Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000, núm.000" de Barcelona, contra la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, de 25 de febrero de 2000.

2º.- Anular la misma, con confirmación de la de Primera Instancia dictada por el Juzgado núm. 52 de Barcelona de 26 de abril de 1999, recaída en los autos de juicio de menor cuantía núm. 131/1998, y con desestimación de la demanda entablada por "V., S.A." contra la "Comunidad de Propietarios de la AVENIDA000, núm.000" de Barcelona.

3º.- Imponer las costas de la primera instancia y de la apelación a la parte demandante y apelante y ahora recurridos en casación, sin imposición de costas en cuanto a las de la casación.

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. Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012008100407