



Roj: **STS 2183/2020 - ECLI:ES:TS:2020:2183**

Id Cendoj: **28079110012020100360**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/06/2020**

Nº de Recurso: **2765/2017**

Nº de Resolución: **320/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP A 1424/2017,**  
**STS 2183/2020**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 320/2020**

Fecha de sentencia: 18/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2765/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 5

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 2765/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 320/2020**

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

**D. Juan María Díaz Fraile**

En Madrid, a 18 de junio de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 170/2017, de 10 de mayo, dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 1245/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia, sobre propiedad horizontal.

Es parte recurrente D. Anselmo y D.ª Beatriz, representados por el procurador D. Luis Beltrán Gamir y bajo la dirección letrada de D. Emilio Garcisánchez Álvarez.

Es parte recurrida Comunidad de Propietarios EDIFICIO000, representada por la procuradora D.ª Paloma Ortiz Cañavete Levenfeld y bajo la dirección letrada de D. Guillermo Sendra Guardiola.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Juan María Díaz Fraile**.

**ANTECEDENTES DE HECHO****PRIMERO.-** *Tramitación en primera instancia.*

1.- El procurador D. Enrique Gregori Ferrando, en nombre y representación de Comunidad de Propietarios EDIFICIO000, interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Anselmo y D.ª Beatriz, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que se condenare a los demandados a reponer el espacio de la plaza de garaje cuyo uso tienen asignado al estado primitivo, demoliendo para ello las paredes y tabiques que en su momento levantaron y al pago de las costas procesales."

2.- La demanda fue presentada el 31 de julio de 2012 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia, fue registrada con el n.º 1245/2012. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.ª Elisa Gilabert Escriba, en representación de D. Anselmo y D.ª Beatriz, contestó a la demanda, solicitando su desestimación.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia dictó sentencia 163/2016, de 25 de julio, con la siguiente parte dispositiva:

"Que estimando la demanda interpuesta por Comunidad de propietarios EDIFICIO000 representada por Procurador de los Tribunales Don Enrique Gregori y actuando bajo la dirección técnica de letrado Don Guillermo Sendra Guardiola contra Don Anselmo y Doña Beatriz representados por Procurador de los Tribunales Doña Elisa Gilabert y actuando bajo la dirección técnica de letrado Don Emilio Alvarez Garcisánchez, debo condenar y condeno a los demandados a reponer el espacio de la plaza de garaje cuyo uso tienen asignado al estado primitivo, demoliendo para ello las paredes y tabiques que en su momento levantaron y al pago de las costas procesales".

**SEGUNDO.-** *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Anselmo y D.ª Beatriz. La representación de Comunidad de Propietarios EDIFICIO000 se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, que lo tramitó con el número de rollo 661/2016 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 170/2017, de 10 de mayo, cuyo fallo dispone:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Anselmo y Beatriz contra la sentencia dictada con fecha 25 de julio de 2016 en el procedimiento de juicio ordinario nº 1.245/2012 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Denia, debernos confirmar y confirmamos dicha resolución, con expresa imposición a los apelantes de las costas procesales causadas en esta alzada."

**TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- El procurador D. Luis Beltrán Gamir, en representación de D. Anselmo y D.ª Beatriz, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primero: Al amparo del art. 477, 2, 3 LEC por contradecir la propia jurisprudencia también emanada del Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera, conforme a STS 25-02-13, 547/2012; STS de 12-07-11, a 502/2011,



además de las Sentencias de la AP Guipúzcoa, Sección 2 de 10-07-07, rollo 2285/2006; A.P. de Valencia, Sección 6 de 29-06-08, rollo de apelación 364/2008, SAP. Madrid, Sección 14, de 13-07-02, 6 STS. de 19-06-91, en íntima relación con la doctrina de los actos propios e inaplicación o aplicación indebida de arts. 6,3 y 7 del Código Civil y arts. 3, 5 y 17.6 LPH.

"Segundo.- Al amparo de lo previsto en el Artículo 477.2.3° L.E.C. por entender Infringida la jurisprudencia contenida en la STS. de 09-10-13, nº 552/2013, en Recurso 1949/2010".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 11 de diciembre de 2019, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- Comunidad de Propietarios EDIFICIO000 se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 30 de abril de 2020, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia. La firma de la sentencia se ha demorado debido a los efectos del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

1.- El 9 de septiembre de 2008, D. Anselmo y D.<sup>a</sup> Beatriz adquirieron la plaza de garaje núm. NUM000 correspondiente al edificio denominado EDIFICIO000 de Denia (Alicante), dividido en régimen de propiedad horizontal, y que junto con el EDIFICIO001, forma un complejo inmobiliario.

2.- El 2 de febrero de 2001, se otorgó escritura pública de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal tumbada del "complejo Inmobiliario Apolo-lfach". En el "Exponen" II, bajo la rúbrica "Declaración de Obra nueva", consta que:

"Manifiesta la mercantil "Edificaciones Calpe, S.A." que sobre la parcela descrita en el expositivo I) precedente tiene proyectada en construcción por sí o por tercero, en dos fases diferenciados y al ritmo que estime oportuno de un Complejo inmobiliario denominada "Complejo Inmobiliario APOLO-/FACH" que conformará una unidad completa en su globalidad, constituida por todas las edificaciones y zonas libres, verdes de recreo integradas en la parcela, cuya total superficie tendrá el carácter de elemento común del Complejo, y así se distingue FASE I del complejo inmobiliario Apolo-lfach, ...consta de dos unidades o cuerpos de edificación, denominados "EDIFICIO001" y "EDIFICIO000" y de una zona de esparcimiento y recreo, cada uno de ellos con la siguiente composición y características": "A) EDIFICIO001, [...], B) EDIFICIO000 que se ubica en la parte norte de la porción de la parcela correspondiente a Fase i Noreste de la total parcela o solar del Complejo junto a la CALLE000 y que consta de: Garaje aparcamiento ... 138 plazas de aparcamiento señalizadas en el suelo más las correspondientes rampas y pasillos de circulación y acceso y maniobra, todos ellos para el servicio y uso tanto de los aparcamientos como de las instalaciones y recintos comunes del Edificio, ubicados en la planta sótano. No tiene más distribución interior que la de las referidas escaleras, ascensores y servicios comunes, siendo susceptible este local o planta posterior de divisiones, subdivisiones o segregaciones y agrupaciones e incluso su constitución en régimen de comunidad especial, proindiviso o romana, considerándose a este efecto idealmente dividido el garaje en 138 cuotas partes, resultado de asignar una cuota a cada una de las 138 plazas de aparcamiento".

3.- En la misma escritura pública en el "Expone III" se formaliza la división horizontal del edificio, en los siguientes términos:

"A) Al amparo de las prescripciones del artículo 396 del CC, artículo 8 de la Ley Hipotecaria y Ley de 21 de julio de 1960 de Propiedad Horizontal y demás disposiciones aplicables "Edificaciones Calpe SA" según está representada procede a constituir en régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones descritas que constituyen la Fase nº 1 del Complejo Inmobiliario Apolo-lfach de Calpe, solicitando del Sr Registrador de esta ciudad la inscripción como fincas separadas e independientes de todos y cada uno de los departamentos (locales de aparcamiento, locales comerciales y viviendas) integrantes de la Fase, bajo las siguientes descripciones [...]"



4.- En el "Expone IV" de la misma escritura, bajo la rúbrica de "Normas de Comunidad" se aprueban las Normas o Estatutos de la "Fase 1º del denominado "Complejo Inmobiliario Apolo -JFACH, integrado por los EDIFICIO001 y EDIFICIO000 "" y en su apartado N d) se establece:

"Los titulares actuales o futuros de cuotas indivisas en cualquiera de estos departamentos podrán proceder a cabinar, o cerrar la zona o espacio cuyo uso tengan asignado o atribuido de forma exclusiva, facultad que podrán ejercitar sin necesidad de autorización ni consentimiento de los restantes copropietarios del Complejo inmobiliario, pues para ello se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de la propiedad horizontal en cualquiera de las Fases del Complejo que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de cualquier departamentos o cuota indivisa del mismo. Quienes ejerciten esta facultad están obligados a efectuarlo por su cuenta y riesgo, a sus expensas y en igual forma a gestionar autorizaciones y permisos administrativos o de cualquier clase que las disposiciones vigentes exijan en cada caso, siendo los únicos responsables si actuase en contravención de las mismas o se irrogasen cualquier perjuicio o responsabilidad".

5.- En uso de las referidas facultades los Sres. Anselmo y Beatriz procedieron a cerrar la plaza de aparcamiento.

6.- En fecha 12 de agosto de 2009 (fecha posterior a la ejecución del citado cerramiento) se celebró junta general en la Comunidad de Propietarios EDIFICIO000, en la que se acordó por unanimidad, según resulta del certificado emitido por la administradora de la Comunidad Doña Azucena, lo siguiente:

"solicitar al propietario del garaje NUM000 la retirada del cerramiento, dándole 2 meses de plazo para ello, de manera de que en caso de que haga caso omiso se tomarán las medidas legales oportunas mediante la interposición de los procedimientos judiciales que sea menester formalizar, quedando facultado el señor presidente para otorgar poderes a favor de procuradores y abogados a tal fin. Dicha propuesta fue aprobada por unanimidad. ... Asimismo los presentes decidieron de forma unánime denegar los cerramientos de garajes en generar".

7.- En ejecución de tales acuerdos se requirió a los demandados para que llevasen a cabo la retirada del cerramiento, requerimiento que no fue atendido.

8.- Al no dar cumplimiento al citado requerimiento, la comunidad entabló el presente procedimiento en reclamación del cumplimiento del acuerdo aprobado. En la demanda la actora solicitaba la condena a los demandados a reponer el espacio de la plaza de garaje cuyo uso tienen asignado al estado primitivo, demoliendo para ello las paredes y tabiques que en su momento levantaron.

9.- La sentencia de primera instancia estimó la demanda por considerar, en síntesis, que: (i) el acuerdo de la junta de propietarios que imponía retirar el cerramiento no fue impugnado por los demandados, a pesar de tener conocimiento del mismo; (ii) no se ha infringido el art. 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, LPH) al haberse adoptado el acuerdo por unanimidad; (iii) rige el principio de vinculación de los acuerdos de la junta de propietarios, pues ni siquiera los impugnados suspenden su ejecutividad, salvo por la vía de su adopción como medida cautelar ex art. 18.4 LPH; y (iv) los acuerdos contrarios a los estatutos no son radicalmente nulos, sino meramente anulables, y susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad de la acción para su impugnación.

10.- Recurrída la sentencia de primera instancia por los Sres. Anselmo y Beatriz, la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación. Basaba su argumentación en la jurisprudencia sobre el carácter subsanable de los acuerdos de las juntas de propietarios contrarios a los estatutos de la comunidad y su sanación por la caducidad de la acción para su impugnación.

11.- Los demandados han planteado un recurso de casación, articulado en dos motivos.

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación. Formulación de los motivos primero y segundo. Planteamiento y admisibilidad.*

1.- El primer motivo se formula bajo el siguiente enunciado:

"Primero: Al amparo del art. 477, 2, 3 LEC por contradecir la propia jurisprudencia también emanada del Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera, conforme a STS 25-02-13, 547/2012; STS de 12-07-11, 502/2011, además de las Sentencias de la AP Guipúzcoa, Sección 2 de 10-07-07, rollo 2285/2006; A.P. de Valencia, Sección 6 de 29-06-08, rollo de apelación 364/2008, SAP. Madrid, Sección 14, de 13-07-02, 6 STS de 19-06-91, en íntima relación con la doctrina de los actos propios e inaplicación o aplicación indebida de arts. 6,3 y 7 del Código Civil y arts. 3, 5 y 17.6 LPH".

2.- En su desarrollo se argumenta, resumidamente, que los acuerdos de la comunidad objeto del litigio: (i) son contrarios a sus estatutos; (ii) atribuirles eficacia retroactiva quiebra la confianza en las relaciones



contractuales; (iii) suponen una infracción del principio de buena fe en el ejercicio de los derechos; y (iv) contradicen la doctrina jurisprudencial de los actos propios, pues se adoptaron a pesar de que el cerramiento de la plaza está autorizado por los estatutos de la comunidad, y las obras que en ejercicio de tal facultad realizaron los demandados fueron anteriores a la adopción de los acuerdos.

**3.-** El segundo motivo se encabeza con el siguiente epígrafe:

"Segundo.- Al amparo de lo previsto en el Artículo 477.2.3º L.E.C. por entender Infringida la jurisprudencia contenida en la STS. de 09-10-13, nº552/2013, en Recurso 1949/2010".

En su desarrollo se invoca la doctrina jurisprudencial citada sobre los efectos de inoponibilidad de los acuerdos de las juntas de propietarios no inscritos en el Registro de la Propiedad, que considera aplicable al caso al no constar debidamente inscritos los acuerdos cuyo cumplimiento se pretende con este procedimiento.

**4.-** En su escrito de oposición al recurso la comunidad demandante alega, en primer lugar, la inadmisibilidad de ambos motivos. El primero por falta manifiesta de fundamento, pues considera que no se ha acreditado el interés casacional, al versar las sentencias que citan los recurrentes como infringidas sobre temas ajenos a la *ratio decidendi*. Y el segundo, por defecto en la formulación del motivo al no citarse ninguna norma legal como infringida.

La primera alegación ha de ser rechazada, pues el recurso sí ataca la razón decisoria de la sentencia impugnada, y lo hace desde distintos puntos de vista: la retroactividad del acuerdo, la prevalencia del título constitutivo y de los estatutos de la comunidad frente al acuerdo de la comunidad y la doctrina de los actos propios, y la jurisprudencia que cita es pertinente por guardar relación directa con tales extremos.

Distinta es la suerte que ha de correr el segundo motivo del recurso, que sí incurre en causa de inadmisión al no citar la norma legal infringida. Según hemos declarado, por ejemplo, en sentencias 108/2017, de 17 de febrero o 91/2018, de 19 de febrero, el recurso de casación, conforme al art 477 LEC, ha de basarse en una concreta infracción de una determinada norma jurídica aplicable en la resolución de las cuestiones objeto de infracción. Y como ha venido insistiendo esta sala, es esencial identificar esa norma jurídica infringida al exponer el motivo de casación. Como afirmamos en la sentencia 399/2017, de 27 de junio:

"Constituye una exigencia mínima de la formulación de los motivos de casación, como hemos recordado recientemente en el acuerdo sobre los criterios de admisión de los recursos de casación, que se identifique con claridad la norma infringida. No hacerlo así, además de que impide pueda cumplirse la finalidad del recurso, confunde la casación con una nueva revisión del caso como si de una tercera instancia se tratara".

Ello responde a que no es posible transformar la casación en una tercera instancia, a fin de que sea la Sala la que, supliendo la actividad que la norma atribuye a la parte, investigue si el agravio denunciado deriva de una infracción sustantiva, identifique la norma vulnerada y construya la argumentación del recurso a fin de precisar en qué y por qué resulta infringido el derecho aplicable a la decisión del caso.

En consecuencia procede acordar la inadmisión del segundo motivo. La causa de inadmisión de este último se convierte, en este momento procesal, en causa de desestimación del motivo ( sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, y 146/2017, de 1 de marzo).

**TERCERO.-** *Decisión de la Sala. Nulidad y anulabilidad de acuerdos adoptados en el ámbito de la propiedad horizontal. Caducidad de la acción de impugnación. La doctrina de los actos propios. Estimación.*

El motivo debe ser estimado por las razones que se exponen a continuación.

**1.-** Según se desprende de los antecedentes de hecho reseñados, en el título constitutivo de la propiedad horizontal y en los estatutos de la comunidad actora se permite expresamente a los titulares de cuotas indivisas en que se divide la planta de garajes "cabinar" o cerrar la zona o espacio cuyo uso tengan asignado o atribuido de forma exclusiva, facultad que, según los estatutos, podrán ejercitar sin necesidad de autorización ni consentimiento de los restantes copropietarios del Complejo inmobiliario, "pues para ello se considerarán investidos de amplios poderes irrevocables de todos los restantes titulares de la propiedad horizontal en cualquiera de las fases del complejo que se entenderán conferidos por el solo hecho de la adquisición de cualquier departamentos o cuota indivisa del mismo".

**2.-** Estando vigente e inscrita esta regulación estatutaria contenida en el título constitutivo de la propiedad horizontal, los demandados compraron una cuota indivisa de copropiedad sobre el local destinado a garaje en el EDIFICIO001 , integrado en el citado complejo inmobiliario, junto con el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada del garaje, debidamente delimitada e identificada como plaza núm. NUM000 . Y en uso de las facultades de cerramiento que reconocían los estatutos, procedieron al cierre del espacio delimitado para la citada plaza sobre el que se proyectaba su derecho de uso y disfrute exclusivo.



Con posterioridad a esta obra de cerramiento, la comunidad adopta el acuerdo litigioso que presenta, en lo que ahora interesa, un doble contenido: (i) por un lado, la decisión de "denegar los cerramientos de garajes en general"; y (ii) por otro, la de "solicitar al propietario del garaje NUM000 la retirada del cerramiento, dándole 2 meses de plazo para ello", y faculta en caso contrario al presidente para promover el correspondiente procedimiento judicial.

La sentencia de la Audiencia admite el carácter infractor de los estatutos de que adolece el citado acuerdo comunitario, carácter que tampoco niega la comunidad demandante. Tampoco es objeto de controversia que los reiterados acuerdos no fueron impugnados por los demandados.

**3.-** En consecuencia, el litigio, tal y como ha resultado conformado por la sentencia recurrida y por la posición de las partes, ha quedado centrado en si los reiterados acuerdos tienen o no fuerza ejecutiva para imponerse a los demandados, a pesar de ser (i) contrarios a los estatutos y (ii) posteriores a la obra ejecutada y, en consecuencia, deben estos ser condenados o no a la retirada del cerramiento.

**4.-** El argumento central de la sentencia de la Audiencia y de la comunidad recurrida se basa en la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre la fuerza ejecutiva de los acuerdos adoptados en junta de propietarios, el carácter meramente anulable de los acuerdos contratos a la Ley de Propiedad Horizontal o a los estatutos de la Comunidad, y su sanación por el transcurso del plazo para su impugnación.

Así, en materia de validez y plena eficacia de tales acuerdos la jurisprudencia declara:

"los acuerdos que entrañen infracción de preceptos de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad de que se trate, al no ser radicalmente nulos, son susceptibles de sanación por el transcurso del plazo de caducidad que establece la regla cuarta del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. Por tanto, aquellos acuerdos no impugnados por los propietarios, gozan de plena validez y eficacia, y afectan y obligan a aquellos ( SSTS de fechas 19 de noviembre de 1996, 28 de febrero de 2005, 19 de octubre de 2005, 30 de diciembre de 2005, 7 de junio de 2006 y 700/2013, de 6 de noviembre)"

El plazo de caducidad es de tres meses desde la fecha de adopción del acuerdo, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo ( art. 18.3 LPH).

**5.-** Por otro lado, también es doctrina jurisprudencial (recogida, entre otras, en las sentencias de esta Sala de 28 de octubre de 2004, 25 de enero de 2005, 17 de diciembre de 2009 y 6 de noviembre de 2013), que son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la respectiva comunidad de propietarios, y se reserva la más grave calificación de nulidad radical o absoluta para aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código Civil, y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo ( SSTS 29 de octubre de 2010, RC 1077/2006 y 18 de abril de 2007 RC 1317/2000).

**6.-** En la medida en que el motivo denuncia la infracción de tres preceptos de la LPH (arts. 3, 5 y 17.6), y dado que es pacífico el hecho de que el acuerdo de cuya ejecución se trata no fue oportunamente impugnado por los demandados - al margen de las razones de ello -, la aplicación de la doctrina jurisprudencial reseñada debe llevar a rechazar las alegaciones de los recurrentes basadas en la vulneración de aquellos preceptos, al menos, en cuanto no estén íntimamente relacionados con otras normas imperativas o prohibitivas que resulten inevitablemente vulneradas de forma simultánea. Por ello debemos focalizar el examen del motivo en la posible infracción de los arts. 6.3 y 7 del Código civil, en relación con la doctrina jurisprudencial de los actos propios.

**7.-** La doctrina de los actos propios tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables ( SSTS de 9 de diciembre de 2010 y 547/2012, de 25 de febrero de 2013). El principio de que nadie puede ir contra sus propios actos solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla ( SSTS 9 de diciembre de 2010, RC n.º 1433/2006, 7 de diciembre de 2010, RC n.º 258/2007). Como afirmamos en la sentencia de 25 de febrero de 2013, en relación con un supuesto próximo al presente, dicha doctrina "significa, en definitiva, que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real".

La Sala considera que esta doctrina es aplicable al presente caso, según resulta de las siguientes consideraciones.



**8.-** En el caso, la plaza de aparcamiento litigiosa está ubicada en un local destinado a garaje que forma parte de un edificio dividido bajo el régimen de propiedad horizontal. El título constitutivo de una propiedad horizontal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 5 LPH, además de lo relativo al inmueble o edificio en general, fija la descripción de los distintos elementos privativos, pisos o locales, con su extensión, linderos, planta en que se halle y sus anejos, y podrá contener (dice el precepto, en su párrafo tercero, y de hecho contiene en el presente caso) reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones (no prohibidas por la Ley) en orden al uso o destino, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, etc.

Todo lo cual forma un estatuto privativo (del inmueble, pero también, en lo que ahora interesa, del local garaje) que, una vez inscrito en el Registro de la Propiedad es oponible a terceros, lo que implica que goza de eficacia y trascendencia real, y ello se traduce en que el concreto local destinado a garaje no es ya un ente ideal, susceptible de uso, goce o disfrute indeterminado o abstracto, sino un local que ha de ser objeto de derechos conforme a ese estatuto privativo que obligará al conjunto de los propietarios, y también a los terceros después de la inscripción.

**9.-** La delimitación o conformación jurídica de los garajes, como declaramos en la sentencia núm. 446/2006, de 16 de mayo, puede hacerse de diversos modos, de entre los cuales aquí interesa destacar los siguientes:

(i) como un local configurado como propiedad independiente, que pertenece en condominio a varias personas, propietarias o no de otros departamentos del edificio, que lo destinan de modo voluntario y permanente al aparcamiento de vehículos. Se trata de un condominio con características especiales.

(ii) en el edificio en propiedad horizontal, cada uno de sus departamentos (o no todos) tienen como anejo una cuota indivisa de un espacio del edificio, que destinan a aparcamiento de sus vehículos; y entre todos los departamentos con cuota indivisa aneja tienen el pleno dominio del espacio destinado a garaje. Habría aquí una comunidad accesoria o comunidad con fin subordinado.

(iii) como local procomunal; es decir, de los que contempla el inciso final del artículo 4 LPH para excluir la división, no obstante estar en condominio, por haber sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios. Sería un condominio de fin subordinado a unas propiedades plenas, en el que los copropietarios tienen una cuota indivisa que guarda proporción con la que tienen en sus respectivos departamentos en propiedad horizontal.

**10.-** En el caso, se ha optado por la configuración conforme al primero de los tipos citados. A su vez, dentro de esta modalidad, se ha hecho aplicación de la previsión contenida en el art. 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística, conforme al cual: "Para inscribir los títulos de división horizontal o de modificación del régimen ya inscrito, se aplicarán las siguientes reglas: (...) b) cuando el objeto de la transmisión sea una participación indivisa de finca destinada a garajes, que suponga el uso y disfrute exclusivo de una zona determinada, deberá incluirse en el título la descripción pormenorizada de la misma, con fijación de su número de orden, linderos, dimensiones perimetrales y superficie útil, así como la descripción correspondiente a los elementos comunes".

**11.-** En tales casos, como se desprende de las sentencias de esta Sala de 16 de mayo de 2006 y 10 de enero de 2008, la cuota indivisa es meramente instrumental del derecho a utilizar un espacio físico concreto, de forma que lo verdaderamente adquirido, cuando así se configura el derecho (cuota con asignación de plaza o trastero), es la plaza o espacio asignado, pues los derechos de propiedad, uso y disfrute se han de atener a la conformación o configuración del bien. De forma que en la venta de las plazas de garaje o trastero, la indicación de la cuota constituye, según concluye la última sentencia citada, un elemento para fijar no la medida del uso, que viene determinada por la plaza o espacio asignado según haya quedado delimitado, sino la participación o concurrencia en la organización, en los poderes de disposición y administración y en los gastos de la comunidad.

Siendo ello así el adquirente de tales plazas es copropietario, en el régimen especial de comunidad descrito, y no un mero usuario, como sostiene la comunidad recurrida, cuyas facultades vienen delimitadas, además de por la legislación aplicable, por el título de su adquisición y por el título constitutivo, incluidas las normas estatutarias en él integradas, del régimen de la propiedad horizontal. Régimen en el que se incluía, en este caso, de forma expresa y clara la facultad del cierre de la reiterada plaza de aparcamiento.

**12.-** Es cierto que, en vía de principios, la comunidad de propietarios puede modificar, con los requisitos establecidos en la ley sus estatutos y demás normas incluidas en el título constitutivo. Ahora bien, en el presente caso ni se ha adoptado el acuerdo de modificar dichas normas comunitarias, a los efectos de abrogar la facultad de los propietarios de los garajes del cerramiento de sus plazas, ni toda modificación estatutaria entra dentro de las facultades de la junta para poder decidirla al margen de la intervención y consentimiento de



los concretos propietarios afectados en sus elementos privativos, cuando tal afectación se produce. En este sentido cabe distinguir entre los acuerdos que tienen el carácter de actos colectivos, que no se imputan a cada propietario singularmente sino a la junta como órgano comunitario, y aquellos otros actos que, por afectar al contenido esencial del derecho de dominio, requieren el consentimiento individualizado de los propietarios correspondientes.

Como señaló la Resolución DGRN de 17 de enero de 2018, en la regulación legal de esta materia se aprecia que subyace, como principio general, la idea de que la limitación de las competencias de la junta hace que no sólo queden excluidos de las mismas los actos que restrinjan o menoscaben el contenido esencial de la propiedad separada de un elemento privativo (citando el ejemplo concreto de la constitución de una hipoteca sobre la totalidad del edificio), sino también la realización de aquellos actos que aunque tengan por objeto exclusivo los elementos comunes no entren dentro de la gestión comunitaria, como serían todos aquellos que, directa o indirectamente, perjudiquen el derecho de alguno de los condueños al adecuado uso y disfrute de su propiedad o de los derechos que le sean atribuidos en el título constitutivo.

En el presente caso el acuerdo de la junta de propietarios restringe claramente un derecho atribuido en el título constitutivo. Lo cual, dejando al margen la trascendencia que ello tenga sobre el grado de ineficacia que genere (que al no ser objeto directo de esta casación, en la forma en que se ha concretado, no se prejuzga), no puede ser obviado cuando se examina dicho acuerdo desde la perspectiva del ejercicio de los derechos conforme a las exigencias de la buena fe y de la doctrina de los actos propios, invocados en el motivo del recurso.

**13.-** La sentencia de esta Sala de 24 de octubre de 2011, declaró en su fallo: "Se reitera como doctrina jurisprudencial que las limitaciones o prohibiciones referidas a la alteración del uso de un inmueble en el ámbito de la propiedad horizontal exigen, para que sean eficaces, que consten de manera expresa".

Con base en esta doctrina, reiterada en las sentencias de 4 de marzo y 25 de junio de 2013, esta Sala ha concluido que si los estatutos permiten efectuar operaciones de división sin necesidad del consentimiento de la comunidad, la junta de propietarios sólo tendrá que efectuar una actividad de control referente a que las obras no perjudiquen a elementos comunes ni a otros propietarios, y no afecten a la estructura, la seguridad, configuración o estado exterior del edificio, pues si se respetan estas limitaciones, la junta lo único que tiene reservado es la atribución de nuevas cuotas de los espacios afectados por la reforma ( STS 30 de septiembre 2010). Doctrina que, desde la perspectiva de los principios de buena fe y confianza legítima que ahora analizamos, no hay obstáculo en trasladar de la facultad de división del local o espacio físico sobre el que se proyecta el derecho de aprovechamiento independiente, a la de su delimitación física o cerramiento.

**14.-** La sentencia de esta Sala de 25 de febrero de 2013 excluyó la aplicación de la doctrina de los actos propios en un caso de un acuerdo de revocación de otro previo de autorización de unas obras de cerramiento, distantes entre sí ocho años, por el argumento fundamental de que el propietario afectado no había hecho uso durante dicho periodo de tiempo de tal facultad, no realizó ninguna actividad a su amparo. La que realizó fue posterior al acuerdo de revocación.

No concurre esta causa de inaplicación de la doctrina en el presente caso. Todo lo contrario. Durante la vigencia de la norma estatutaria facultativa los titulares de la plaza realizaron, a su amparo, las obras de cerramiento en fechas próximas a su adquisición. Sólo después de ejecutadas, la junta de propietarios, contrariando la norma estatutaria a la que estaban vinculados, acuerda requerir el derribo de la obra realizada.

La situación estatutaria creada por el promotor constituyente de la propiedad horizontal y mantenida pacíficamente por la comunidad, que no consta haya promovido o intentado la modificación de los estatutos, no puede dejarse sin efectos unilateralmente, en un momento en que la reiterada facultad ya se ha consumado en la forma indicada. Como antes se dijo, la doctrina de los actos propios significa "que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real". Con mayor motivo en un caso como el presente en el que la norma estatutaria debatida era real y no ficticia.

#### **CUARTO.-** Costas y depósito

**1.-** La estimación del recurso de casación supone que no proceda hacer expresa imposición de las costas causadas por el mismo, según determina el art. 398.2 LEC.

**2.-** Dicha estimación implica la estimación del recurso de apelación interpuesto por el demandado, sin que proceda hacer expresa imposición de las costas causadas por dicho recurso, a tenor del art. 398.2 LEC.



**3.-** La íntegra desestimación de la demanda conlleva que deban imponerse a la demandante las costas de la primera instancia, conforme ordena el art. 394.1 LEC.

**4.-** Igualmente, debe ordenarse la devolución de los depósitos constituidos para la formulación de los recursos de apelación y casación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, LOPJ.

## **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

**1.-** Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Anselmo y D.ª Beatriz contra la sentencia 170/2017, de 10 de mayo, dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, en el recurso de apelación núm. 661/2016.

**2.-** Casar y anular dicha sentencia y estimar el recurso de apelación interpuesto por D. Anselmo y D.ª Beatriz contra la sentencia núm. 163/2016, de 25 de julio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Denia, en el juicio ordinario nº 1245/2012.

**3.-** Revocar la sentencia de primera instancia.

**4.-** Imponer a la Comunidad de Propietarios EDIFICIO001 las costas de la primera instancia.

**5.-** No hacer expresa imposición de las costas causadas por los recursos de apelación y de casación.

**6.-** Ordenar la devolución de los depósitos constituidos para tales recursos.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.