



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 478/2016, de 13 de julio de 2016*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1999/2014*

**SUMARIO:**

**Propiedad horizontal. Impugnación de acuerdos. Obras. Necesidad de mayoría o unanimidad. Estatutos.** Cargo lineal o según la cuota de participación en elementos comunes de las reparaciones en la impermeabilización de la pista de tenis de la Comunidad de Propietarios demandada, la cual se encuentra sobre el forjado del garaje. Al tratarse de un acuerdo adoptado por unanimidad y destinado a vincular a los propietarios en los ejercicios sucesivos, tiene una función interpretativa y desarrolladora de los estatutos que permite establecer el alcance de lo pactado en estos acudiendo a actos posteriores a la constitución del negocio jurídico. Por lo que, cualquier decisión que alterase la naturaleza del gasto ya establecido por tal acuerdo deberá adoptarse por unanimidad ahora bien, como también se trata de impermeabilizar el garaje, se permiten los acuerdos adoptados por mayoría, al ser de mera administración al prever obras para la debida conservación del inmueble, infringiéndose el artículo 17.6 de la LH, al exigir unanimidad para un acuerdo que podía adoptarse por simple mayoría al no violar los estatutos pues según los mismos las obras del garaje se afrontarían conforme a la cuota de participación en elementos comunes.

**PRECEPTOS:**

Ley 49/1960 (LPH), arts. 16.1 y 17.  
Constitución Española, art. 24.

**PONENTE:**

*Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.*

Magistrados:

Don ANGEL FERNANDO PANTALEON PRIETO  
Don ANTONIO SALAS CARCELLER  
Don EDUARDO BAENA RUIZ  
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS  
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Don XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 13 de julio de 2016

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia de fecha 25 de abril de 2014, dictada en recurso de apelación núm. 465/2013 de la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 498/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Instancia número 6 de Majadahonda; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núms. NUM000 , NUM001 y NUM002 de Majadahonda, representados por el procurador D. Marcelino Bartolomé Garretas, bajo la dirección letrada de Dña. María Dolores Nuche García, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el mismo procurador en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se personan D. Roberto , D. Santos , D. Tomás , D. Jose Manuel , D. Carlos María , Dña. Marta , Dña. Noelia , Dña. Raquel , D. Juan Antonio , Dña. Sonia , D. Adolfo y D. Amadeo , representados todos ellos por la procuradora Dña. Virginia Cimarra Cardenal bajo la dirección letrada de D. José María López Coira.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

1.- La procuradora Dña. Virginia Cimarra Cardenal, actuando en nombre y representación de D. Santos , D. Tomás , D. Roberto , D. Jose Manuel , D. Carlos María , Dña. Marta , Dña. Noelia , Dña. Raquel , D. Juan Antonio , Dña. Sonia , D. Amadeo y D. Adolfo , interpuso demanda de juicio ordinario sobre impugnación de acuerdos de la junta general ordinaria de 1 de marzo de 2011 contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núms. NUM000 , NUM001 y NUM002 de Majadahonda y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«Por la que se condene y declare:

1. Que se declare mediante sentencia, la vulneración de la LPH, e ilegalidad de los acuerdos adoptados en la junta general ordinaria de 1 de marzo de 2011, referentes a la modificación del sistema de distribución e imputación de gastos comunitarios vigente desde el 15 de abril de 1998, que fue aprobada por unanimidad por todos los propietarios de la Comunidad integrada por los portales NUM000 , NUM001 y NUM002 de la CALLE000 de Majadahonda y la modificación operada sobre imputación de gastos de impermeabilización de pista de tenis, por la imputación y traslación de este capítulo o partida a gastos de garaje y trasteros establecida en los estatutos de la Comunidad de aplicación desde el 15 de abril de 1998, por ausencia de la unanimidad requerida por los artículos 3 , 5 y 9 letra e, de la LPH .

2. Que se declaren nulos de pleno derecho e ilegales los citados acuerdos integrados en el punto 3.º del acta de la junta general ordinaria de 1 de marzo de 2011, (páginas 3, 4, 6 y 7) por no constar en el orden del día de la convocatoria de la junta citada, con transgresión y vulneración de lo establecido en el artículo 16 de la LPH , y su jurisprudencia.

3. Que se declaren y se dejen sin efecto alguno los acuerdos adoptados sobre modificación del sistema de gastos de la Comunidad a computar desde la fecha de su efectiva aplicación de 1 de enero de 2011, condenando a la Comunidad a la devolución de todos los cargos o incrementos efectuados a los propietarios de las viviendas duplex de los portales NUM000 , NUM001 y NUM002 de la Comunidad hasta la fecha de sentencia firme o de su material ejecución, de ser ésta posterior, más los intereses legales que se hubiesen devengado sobre los expresados aumentos o incrementos.

4. Que todos los incrementos repercutidos sobre la cuota comunitaria de gastos de los propietarios de las viviendas duplex de la Comunidad, por virtud y aplicación de los acuerdos adoptados ilegalmente en la junta general ordinaria de 1 de marzo de 2011, sean repercutidos



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

y soportados por los propietarios de las viviendas sencillas, por su condición de beneficiarios ilegítimos e ilegales de dichos acuerdos, exonerando expresamente a los propietarios de las viviendas duplex de su repercusión por cuota comunitaria y en su calidad de afectados por los citados acuerdos con repercusión e imputación a los propietarios de las viviendas sencillas de los intereses y gastos que se hayan generado a la Comunidad por el expresado concepto.

5. Se declare la expresa imposición de las costas judiciales a la Comunidad de Propietarios por su temeridad y por aplicación del principio del vencimiento objetivo estableciéndose en el fallo de la resolución que en su día se dicte que las costas y gastos derivados de la intervención de letrados y procuradores al servicio y defensa de los intereses y derechos de la Comunidad sean exclusiva y únicamente repercutibles a los propietarios de las viviendas sencillas de la Comunidad, tanto a los presentes en el acto de la junta que votaron dichos acuerdos así como a los ausentes a la misma por su no impugnación de los mismos, en el modo y plazos establecidos en la LPH. Con todo lo demás que en derecho proceda».

2.- El procurador D. Marcelino Bartolomé Garretas bajo la dirección letrada de Dña. Dolores Nucho García, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la c/ CALLE000 núms. NUM000 , NUM001 , NUM002 de Majadahonda, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase:

«Resolución acordando la caducidad de la acción para D. Santos , D. Tomás , D. Roberto , D. Jose Manuel , D. Carlos María , Dña. Marta , D. Juan Antonio , D. Adolfo , y D. Amadeo y con respecto a Dña. Noelia , Dña. Raquel y Dña. Sonia dicte una sentencia desestimando la demanda y declarando la validez de los acuerdos impugnados. Por ser de justicia que pido».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Majadahonda se dictó sentencia, con fecha 22 de mayo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por Santos , Tomás , Roberto , Jose Manuel , Carlos María , Marta , Noelia , Raquel , Juan Antonio , representados por la Procuradora Sra. Cimarra contra Comunidad de Propietarios de CALLE000 N.º NUM000 , NUM001 y NUM002 (Majadahonda), representada por la procuradora Sra. Bartolomé:

1- Se declara la ilegalidad de los acuerdos adoptados por la junta general de 1 de marzo de 2011, referentes a la modificación del sistema de distribución e imputación de gastos comunitarios (y consiguiente aplicación retroactiva), por ausencia de la unanimidad requerida por los artículos 3 , 5 y 9 letra E de la LPH . Se excluye expresamente de la declaración de ilegalidad por ausencia de unanimidad la modificación operada sobre imputación de gastos de impermeabilización de la pista de tenis.

2- Se declara nulos de pleno derecho e ilegales los acuerdos adoptados por la junta general de 1 de marzo de 2011, referentes a la modificación del sistema de distribución e imputación de gastos comunitarios vigente desde el 15 de abril de 1998 (y consiguiente aplicación retroactiva) y la modificación operada sobre imputación de gastos de impermeabilización de la pista de tenis, por la imputación de este capítulo o partida a gastos de garaje y trasteros, por no constar en el orden del día de la convocatoria de la junta, infringiendo el artículo 16 de la LPH .



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**3-** Se condena a la Comunidad a la devolución de todos los cargos o incrementos efectuados a los propietarios de las viviendas duplex de los portales NUM000 , NUM001 y NUM002 de la Comunidad hasta la fecha de la sentencia o de su material ejecución, de ser ésta posterior, más los intereses legales que se hubieran devengado sobre los expresados aumentos o incrementos.

Dada la estimación parcial de la demanda, no se hace especial pronunciamiento en relación a las costas».

#### **Segundo.**

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, con fecha 25 de abril de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la procuradora de los tribunales Dña. Virginia Cimarra Cardenal en nombre y representación de D. Roberto , D. Juan Antonio , Dña. Raquel , D. Tomás , D. Jose Manuel , D. Carlos María , Dña. Marta , Dña. Noelia , Dña. Sonia , D. Adolfo , D. Amadeo y D. Santos , planteado contra la sentencia de fecha 22 de mayo de 2012 dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 6 de Majadahonda , y en su virtud:

1. Revocamos la expresada resolución en lo relativo a la exclusión de ilegalidad por ausencia de unanimidad del acuerdo referido a la imputación de gastos de impermeabilización de la pista de tenis.

2. Declaramos nulo y contrario a los estatutos de la Comunidad el acuerdo sobre imputación de gastos de impermeabilización de la pista de tenis alcanzado por mayoría.

3. Confirmamos el resto de pronunciamientos.

4. No se hace imposición de las costas de esta alzada, con devolución del depósito constituido».

Y con fecha 4 de junio de 2014 se dictó auto denegando el complemento de la sentencia de apelación, cuya parte dispositiva señala:

«La sala acuerda: que no procede completar, en el sentido pedido por la parte apelada, la sentencia de 25 de abril de 2014 dictada en estas actuaciones».

#### **Tercero.**

**1.-** Por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núms. NUM000 , NUM001 y NUM002 , de Majadahonda, se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en el siguiente:

Motivo único.- En relación al art. 477.2 LEC , se formula al amparo del art. 469.1 , 2.º y 4.º de la LEC , por error patente por inaplicación de los arts. 335 y 348 de la LEC en la sentencia recurrida que comporta una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 de la Constitución Española , según SSTs: 326/2012, de 30 de mayo ; 432/2009, de 17 de junio ; 196/2010 de 13 de abril ; 495/2009 de 8 de julio y 211/2010 de 30 de marzo .

Y se interpuso recurso de casación basado en:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Motivo único.- Existe interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el art. 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal, respecto del requisito de unanimidad y se opone a las sentencias del TS, 7 de marzo de 2013, 6 de febrero de 2014, que establecen como doctrina jurisprudencial que la cuota o forma de participación en los gastos del título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las referidas cuotas o formas de participación 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.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 16 de septiembre de 2015, se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Virginia Cimarra Cardenal, en nombre y representación de D. Roberto, D. Santos, D. Tomás, D. Jose Manuel, D. Carlos María, Dña. Marta, Dña. Noelia, Dña. Raquel, D. Juan Antonio, Dña. Sonia, D. Adolfo y D. Amadeo, presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 5 de julio de 2016, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

#### Antecedentes.

D. Santos, D. Tomás, D. Roberto, D. Jose Manuel, D. Carlos María, D.ª Marta, D.ª Noelia, D.ª Raquel, D. Juan Antonio, D.ª Sonia, D. Amadeo y D. Adolfo interpusieron demanda contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núms. NUM000, NUM001 y NUM002 de Majadahonda, en ejercicio de acción de impugnación de acuerdos adoptados en junta general de propietarios de fecha 1 de marzo de 2011.

Los concretos acuerdos impugnados son los siguientes:

a) Imputación de gastos y su modificación sobre traslación del capítulo de impermeabilización de la pista de tenis, incluido en la modificación de 15 de abril de 1998 como gastos de fuera del edificio y que debieran ser repercutidos por partes iguales entre los propietarios, al capítulo «garajes y trasteros» lo que implica distinta repercusión porcentual sobre la cuota comunitaria.

b) Modificación general del sistema de reparto y distribución de los gastos de 15 de abril de 1998, que constan en el plan contable y de imputación vigente de gastos comunitarios hasta el acto de la junta y sustituirlo por un nuevo sistema de repercusión, elaborado por uno de los propietarios, con efecto de aplicación retroactiva a computar desde el 1 de enero de 2013.

Los propietarios que interponen la presente demanda señalan que se ha pretendido que lo que constituye la base de la pista de tenis, que es a su vez la parte superior o techo de la zona de aparcamiento, se califique como impermeabilización del garaje, el cual tiene a su vez su propio solado independiente que puede generar humedades y filtraciones y que siempre se ha considerado como un gasto derivado del mal estado de una pista de tenis con más de treinta y tres años de antigüedad, sustituyendo dicha imputación de la pista de tenis por la de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

garajes y trasteros. Ambos cambios promovidos por el sector o grupo de propietarios de viviendas sencillas contra los propietarios de las viviendas ático-duplex, han supuesto que estos últimos tengan que soportar un incremento entre 78 a 86 euros en sus cuotas comunitarias.

Como fundamento jurídico de su pretensión se apunta que el acuerdo se adoptó por mayoría simple cuando lo pertinente era adoptarlos por unanimidad en tanto que modifican el título constitutivo de la Comunidad de Propietarios.

La comunidad demandada se opuso a tal pretensión con base en que los acuerdos de distribución de gastos no suponen modificación del título constitutivo y, por tanto, no necesitan ser aprobados por unanimidad, bastando el régimen de mayoría por constituir acuerdos de administración.

La sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Majadahonda, estimó parcialmente la demanda, declarando la ilegalidad de los acuerdos adoptados por la junta general de 1 de marzo de 2011 en cuanto a la modificación del sistema de distribución e imputación de gastos comunitarios por ausencia de unanimidad requerida por la LPH. Se excluye expresamente de la declaración de ilegalidad por ausencia de unanimidad la modificación operada sobre la imputación de gastos de la pista de tenis al entender que no era precisa la unanimidad de todos los propietarios para su adopción porque esos gastos no aparecen recogidos en los estatutos, sino en los acuerdos adoptados en 1998, que son plenamente modificables. Dicha resolución también desestimó la pretensión relativa a imputar a los propietarios de las viviendas sencillas las devoluciones de incrementos, intereses y gastos porque no han sido demandados.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte actora.

Dicho recurso fue resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Vigésimoquinta, de fecha 25 de abril de 2014, la cual estimó parcialmente el recurso de apelación, revocando la sentencia de primera instancia en cuanto a la exclusión de la ilegalidad por ausencia de unanimidad del acuerdo relativo a la imputación de los gastos de impermeabilización de la pista de tenis, declarando dicho acuerdo nulo por haberse adoptado por mayoría cuando lo requerido era la unanimidad.

Fundamenta la sentencia recurrida tal decisión en que en el título constitutivo y los estatutos de la Comunidad de Propietarios se acordó el reparto por partes iguales de todos los gastos que se produzcan en las zonas comunes fuera del edificio en altura y garaje. Ante las dudas que tal cuestión suscitaba se aprobó por unanimidad unos acuerdos de distribución de gastos comunes en el año 1998. En dicho acuerdo se incluyeron los gastos de reparación e impermeabilización de la pista de tenis como gastos «fuera del edificio» y por tanto se repartirían linealmente. Al tratarse de un acuerdo adoptado por unanimidad y destinado a vincular a los propietarios en los ejercicios sucesivos tiene una función interpretativa y desarrolladora de los estatutos que permite establecer el alcance de lo pactado en estos acudiendo a actos posteriores a la constitución del negocio jurídico. Por tanto cualquier decisión que alterase la naturaleza del gasto o modo de contribución ya establecido deberá adoptarse por unanimidad.

Recorre en casación y por infracción procesal la parte demandada, Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núms. NUM000, NUM001 y NUM002 de Majadahonda.

Utilizado por la parte recurrente el cauce previsto en el ordinal 3.º del art. 477.2 de la LEC, dicho cauce constituye la vía casacional adecuada, habida cuenta que el procedimiento se tramitó en atención a la materia.

El recurso de casación se articula en un motivo único, en el que tras citar como precepto legal infringido el artículo 17.1 de la LPH, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Como fundamento del interés casacional alegado se citan como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala de fechas 7 de marzo de 2013 y 6 de febrero de 2014 .

Dichas resoluciones establecen la siguiente doctrina:

«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 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».

Argumenta la parte recurrente que tal doctrina ha sido infringida por la sentencia recurrida por cuanto los gastos de impermeabilización de la pista de tenis no estaban contemplados en los estatutos, siendo meros acuerdos de administración sobre la distribución del gasto y que las obras suponen la realización de una intervención en el forjado del garaje, no pudiendo ser incluidos en el concepto de exterior, debiendo ser satisfechos en atención al coeficiente de propiedad, tal y como establece el título constitutivo, bastando por tanto su aprobación por mayoría.

Por lo que respecta al recurso extraordinario por infracción procesal se articula en un único motivo, en el que al amparo de los ordinales 2 y 4 del artículo 469.1 de la LEC , se alega la infracción de los artículos 335 y 348 de la LEC denunciando la falta de valoración de la prueba pericial por la sentencia recurrida.

Argumenta la parte recurrente que en el informe pericial aportado se señala que la intervención a realizar para solventar los problemas en la pista de tenis lo es en el forjado del garaje, careciendo por tanto de la condición de gastos del exterior, cuestión que ha sido totalmente desconocida por la sentencia de apelación mientras que fue determinante para que el juez de primera instancia concluyera que los acuerdos lo eran de administración y no contrarios a los estatutos, bastando la mayoría.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

### **Segundo.**

Motivo único. En relación al art. 477.2 LEC , se formula al amparo del art. 469.1 , 2.º y 4.º de la LEC , por error patente por inaplicación de los arts. 335 y 348 de la LEC en la sentencia recurrida que comporta una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24 de la Constitución Española , según SSTs: 326/2012, de 30 de mayo ; 432/2009, de 17 de junio ; 196/2010 de 13 de abril ; 495/2009 de 8 de julio y 211/2010 de 30 de marzo .

Argumenta la parte recurrente que en el informe pericial aportado se señala que la intervención a realizar para solventar los problemas en la pista de tenis lo es en el forjado del garaje, careciendo por tanto de la condición de gastos del exterior, cuestión que ha sido totalmente desconocida por la sentencia de apelación mientras que fue determinante para que el juez de primera instancia concluyera que los acuerdos lo eran de administración y no contrarios a los estatutos, bastando la mayoría.

### **Tercero.**

Respuesta de la Sala.  
Se estima el motivo.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Consta que deben efectuarse reparaciones en la impermeabilización de la pista de tenis, la cual se encuentra sobre el forjado del garaje. Los demandantes (propietarios de los áticos-duplex, con mayor superficie construida que las viviendas singulares) entienden que el pago debe ser lineal (cuota igualitaria), mientras que la comunidad demandada entiende que el pago ha de efectuarse según la cuota de participación en elementos comunes.

La Comunidad de Propietarios hoy recurrente entiende que los estatutos establecían que el pago de gastos era según cuota de participación y que el acuerdo comunitario de 15 de abril de 1998 que establecía que los gastos que no afectasen al edificio y garaje se afrontarían linealmente, era un acuerdo no estatutario y que como tal se había modificado por mayoría, tal y como se había efectuado en el acuerdo de 1 de marzo de 2011, en el que se acordó contribuir con cargo a la superficie de cada piso o ático.

Por su parte, los demandantes, propietarios de los áticos-duplex, entienden, al igual que la sentencia de la Audiencia Provincial, que los acuerdos de 1998 eran interpretativos de los estatutos y que gozan de la misma naturaleza que estos, por lo que solo podrían modificarse por unanimidad y por ello los gastos de impermeabilización deberían afrontarse linealmente.

El recurso por infracción procesal se basa en que en la sentencia recurrida omite el informe pericial acompañado con la contestación a la demanda, lo que habría provocado un error notorio en la valoración de la prueba.

Esta Sala debe declarar que el referido informe pericial es absolutamente relevante y nada se refiere sobre él en la sentencia recurrida.

Tan esencial es que del mismo se deduce que no estamos ante un problema de impermeabilización de la pista de tenis sino del garaje, sobre el cual está la pista de tenis. Dicha impermeabilización también habría sido necesaria si no hubiese existido la pista y el garaje hubiese estado situado bajo zona verde. Que para la reparación del forjado del garaje sea preciso abordarla desde la pista de tenis, solo significa que el acceso a la zona de obra habrá de efectuarse por el lugar más accesible según los técnicos.

Por tanto ha de estimarse el recurso, al concurrir infracción procesal relativa a la existencia de un error notorio en la valoración de la prueba, al omitir una de esencial importancia, como luego se comprobará al resolver el recurso de casación ( art. 24 de la Constitución ).

Recurso de casación.

#### **Cuarto.**

Motivo único. Existe interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con el art. 17.1.º de la Ley de Propiedad Horizontal , respecto del requisito de unanimidad y se opone a las sentencias del TS, 7 de marzo de 2013 , 6 de febrero de 2014 , que establecen como doctrina jurisprudencial que la cuota o forma de participación en los gastos del título constitutivo únicamente puede ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios, no así el acuerdo consensuado de establecimiento de las referidas cuotas o formas de participación 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.

Como fundamento del interés casacional alegado se citan como opuestas a la recurrida las sentencias de esta sala de fechas 7 de marzo de 2013 y 6 de febrero de 2014 .

Dichas resoluciones establecen la siguiente doctrina:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

«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 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».

Argumenta la parte recurrente que tal doctrina ha sido infringida por la sentencia recurrida por cuanto los gastos de impermeabilización de la pista de tenis no estaban contemplados en los estatutos, siendo meros acuerdos de administración sobre la distribución del gasto y que las obras suponen la realización de una intervención en el forjado del garaje, no pudiendo ser incluidos en el concepto de exterior, debiendo ser satisfechos en atención al coeficiente de propiedad, tal y como establece el título constitutivo, bastando por tanto su aprobación por mayoría.

#### **Quinto.**

Respuesta de la Sala.

Se estima el motivo.

Debe estimarse el motivo en cuanto la sentencia de la Audiencia Provincial infringe la doctrina jurisprudencial.

En la sentencia de la Audiencia Provincial se declara que el acuerdo de 1998 es interpretativo y desarrollador de los estatutos, estableciendo su verdadero alcance, acuerdo adoptado por unanimidad, por lo que su modificación también debería ser por unanimidad ( art. 17.6 LPH ).

Este pronunciamiento no viola la doctrina jurisprudencial transcrita, la cual hace referencia a los acuerdos que posibilitan un sistema diferente al establecido en los estatutos, pues la doctrina jurisprudencial mantiene que la modificación de lo establecido en los estatutos debe efectuarse por unanimidad.

Sentado ello, esta sala acepta que los acuerdos de 1998 tenían naturaleza estatutaria, pero el acuerdo impugnado de 2011 no infringe los estatutos, en cuanto se refiere a obras en el garaje, las cuales según los estatutos se afrontarían conforme a la cuota de participación en elementos comunes.

Es cierto, que las obras en la pista de tenis, deben afrontarse con cuotas lineales o igualitarias (según el acuerdo de 1998), pero las obras en el garaje como hemos referido en el anterior fundamento de derecho, no son obras de superficie sino obras en el subsuelo del inmueble, que según los estatutos deben afrontarse con arreglo a la cuota de participación.

Por tanto, la resolución recurrida infringe la doctrina jurisprudencial invocada, la cual permite, en estos casos, los acuerdos adoptados por mayoría, máxime cuando son de mera administración, al prever obras para la debida conservación del inmueble.

Por tanto se infringe el art. 17.6 LH , al exigir unanimidad para un acuerdo que podía adoptarse por simple mayoría al no violar los estatutos. En el mismo sentido la sentencia de 30 de diciembre de 2015; rec. 2126 de 2013 , cuando refiere la cubierta de un edificio, en este caso el forjado de un garaje, como elemento común cuyos gastos de impermeabilización debe afrontar la comunidad.

#### **Sexto.**

Estimado el recurso y asumiendo la instancia, debemos ratificar en todo sus términos la sentencia de 22 de mayo de 2012 del juzgado de primera instancia núm. 6 de Majadahonda .



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

No se efectúa expresa imposición de costas en los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

Se imponen a los recurrentes las costas de la apelación.

Se mantiene el pronunciamiento sobre costas de la sentencia del Juzgado ( arts. 394 y 398 LEC ).

### FALLO

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

1.º- Estimar el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 números NUM000 , NUM001 y NUM002 de Majadahonda.

2. º- Se casa la sentencia recurrida de 25 de abril de 2014 de la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid .

3.º- Se ratifica en todo sus términos la sentencia de 22 de mayo de 2012 del juzgado de primera instancia núm. 6 de Majadahonda .

4. º- No se efectúa expresa imposición de costas en los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación.

Se imponen a los recurrentes (demandantes) las costas de la apelación.

Se mantiene el pronunciamiento sobre costas de la sentencia del Juzgado.

Se acuerda la devolución de los depósitos para recurrir, ante esta Sala.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma. Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Fernando Pantaleon Prieto, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.