

## **TS, Sala Primera, de lo Civil, 574/2015, de 3 de noviembre**

**Recurso 1750/2013. Ponente: FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO.**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Elena Soler Gorriz, en nombre y representación de doña Marí Luz , interpuso demanda de juicio ordinario contra Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 y Comunidad de Propietarios garaje CALLE000 nº NUM000 de Catarroja y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte en su día sentencia en la que se declare el derecho de mi mandante a acceder al garaje y a la plaza de su propiedad por el ascensor y escalera del edificio, condenando a las comunidades demandadas a estar y pasar por esa declaración, condenándolas, asimismo, a hacer entrega a doña Marí Luz de las correspondientes llaves del zaguán y en su caso del ascensor, al objeto de que mi representada pueda acceder al garaje y a la plaza de su propiedad, mediante el único acceso peatonal al mismo, todo ello con expresa exposición de costas a las demandadas.

2.- El procurador don Ignacio Tarazona Blasco, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 y de la Comunidad de Propietarios garaje CALLE000 nº NUM000 de Catarroja, Valencia contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que acuerde la excepción procesal planteada por falta de legitimación pasiva, al no haber demandado al predio sirviente que es a quien le corresponde dar servicio a los accesos del garaje, y dicte resolución desestimando la demanda en su integridad, acordando no conceder derecho alguno a la demandante para acceder al garaje utilizando los elementos comunes de la comunidad de propietarios de las viviendas sitas en CALLE000 nº NUM000 , entre los que se encuentra el zaguán, ascensor y las escaleras de ascenso y descenso a las viviendas, con expresa imposición de costas a la demandante por haber dado lugar con su conducta al presente procedimiento con carácter temerario y de manifiesta mala fe, y para el caso de que no sea desestimada la demanda, sin imposición de costas a esta representación al existir serias dudas de hecho y de derecho en cuanto a la petición de la demandante, que no puede ser resuelta extrajudicialmente, por la falta de interpretación por parte de la demandante de los estatutos.

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Catarroja, dictó sentencia en fecha 18 de julio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: "Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. Soler Gorriz, en nombre y representación de Marí Luz contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL GARAJE DE LA CALLE000 nº NUM000 y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE000 nº NUM000 , declaro el derecho de Dª Marí Luz a acceder al garaje y a la plaza de su propiedad por la escalera del edificio, condenando a las comunidades demandadas a estar y pasar por esa declaración, y a hacer entrega a Dª Marí Luz de las llaves del zaguán.

Las costas se impondrán con arreglo a lo dispuesto en el fundamento de derecho quinto".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 y de la Comunidad de Propietarios garaje CALLE000 nº NUM000 de Catarroja de Valencia, la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, dictó sentencia con fecha 31 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: "... Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del garaje calle y Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 contra la sentencia de 18 de julio de 2012 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Catarroja , en autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1024/11 , que se revoca y se desestima la demanda formulada por Dª Marí Luz contra la Comunidad de Propietarios del garaje CALLE000 nº NUM000 y Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 a quienes se absuelve de las pretensiones en su contra deducidas , con imposición a la parte demandante de las costas de primera instancia y sin hacer expresa imposición de las causadas en esta alzada".

TERCERO.- 1.- La procuradora Doña Elena Soler Gorriz, en nombre y representación de Dª Marí Luz , interpuso recurso de casación por razón de interés casacional contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DE CASACIÓN: PRIMERO.- Oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo (amparada en el artículo 5 de la Ley 49/1960 de Propiedad Horizontal y el artículo 396 del Código civil , de conformidad con lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil ). SEGUNDO.- Jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales ( artículo 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

2.- Por Auto de fecha 18 de marzo de 2014, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña María José Ponce Mayoral, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 nº NUM000 y de la Comunidad de Propietarios garaje CALLE000 nº NUM000 de Catarroja, Valencia, presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

4 .- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de octubre de 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Orduña Moreno ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. El presente caso, con relación al ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, plantea, como cuestión de fondo, el ejercicio de una acción, por parte de la propietaria de una plaza de garaje, consistente en que se le permita el acceso directo al garaje por el ascensor y la escalera del edificio, con la correspondiente entrega de las llaves del edificio. La demanda se dirige tanto contra la comunidad de propietarios del garaje, como contra la comunidad de propietarios del edificio.

2. En relación a los hechos no controvertidos, deben destacarse los siguientes:

a) la demandante, y aquí recurrente, es propietaria de una plaza de garaje del edificio en cuestión, desde el 25 enero 2005. Dicho edificio está compuesto de ocho plantas. De las cuales, dos están destinadas a garajes y trasteros. Mientras que estos últimos están vinculados a los propietarios de las viviendas, los garajes lo están sólo en parte. En la planta baja, con acceso al ascensor, están el zaguán y cuatro locales comerciales. Las viviendas de los propietarios están situadas en

las cinco plantas altas del edificio.

b) Los propietarios de las viviendas se oponen a que los propietarios de las plazas de garaje que no son propietarios de las viviendas, tengan acceso directo por el zaguán, con la correspondiente entrega de las llaves del portal.

c) En la línea de lo anteriormente señalado, en las juntas de propietarios celebradas los días 18 junio y 10 julio 2007 se acordó, por unanimidad, denegar el derecho de la demandante a acceder a la plaza de garaje por el zaguán del edificio. Impugnados dichos acuerdos, fueron declarados nulos por sentencia de 21 abril 2008 . Sentencia que fue confirmada por la Audiencia Provincial de Valencia.

d) Es práctica habitual, desde hace años, que los propietarios de las plazas de garaje que no son propietarios de viviendas, accedan al sótano del garaje por la rampa de vehículos, que inicialmente contaba con puerta propia en la puerta marco del garaje.

3. Con relación a los títulos objeto de examen, deben resaltarse los siguientes contenidos.

a) En el expositivo primero del contrato de compra-venta de la plaza de garaje, elevado a escritura pública el 25 enero 2005, se contempla la siguiente descripción de la finca, que se transcribe literalmente: "APARTAMENTO NÚMERO DE ORDEN.- PLANTA DE SÓTANO 2º, destinado en su totalidad a aparcamiento de coches y cuartos trasteros, de los que hay veinte plazas -once de las cuales quedan vinculadas a viviendas y doce cuartos trasteros -que quedarán en su totalidad vinculados a las viviendas-, siendo las plazas vinculadas las números NUM001 , NUM002 , NUM003 , NUM004 , NUM005 , NUM006 , NUM007 , NUM008 , NUM009 , NUM010 y NUM011 , todos los cuales componentes dentro de la unidad denominados por el ordinal que los distingue, iniciándose este orden, a partir de los ubicados en la planta de sótano 1º, o sea, en cuanto a las plazas por el número NUM012 y terminando en el NUM011 , y, en cuanto a los trasteros, iniciando por el NUM013 y terminando en el NUM004 , quedando distribuidos de forma y manera, que los cuartos trasteros no dificulten, ni el aparcamiento de coches ni la circulación de los mismos por la zona vial, y quedando además, señaladas las plazas de aparcamiento, por rayas o franjas pintadas, delimitándolas en el suelo. Su acceso mediante la rampa de descenso iniciada en el sótano 1º, y por la escalera y ascensor de que esta dotado el edificio. Ocupa una superficie útil de quinientos cuarenta y cuatro metros y veinticuatro decímetros cuadrados, de los que detraídos los resultantes, por consecuencia de la vinculación de plazas de aparcamiento y cuartos trasteros, quedan reducidos a doscientos veintisiete metros y sesenta y un decímetros cuadrados. Los lindes son los generales del edificio en el subsuelo".

El contrato hace expresa mención a su sujeción a la Ley 8/1999, de 6 abril, respecto al régimen de comunidad y contempla, a partir de la fecha de celebración del mismo, que no existen derramas para el pago de mejoras en el inmueble.

b) Los estatutos de la comunidad de propietarios especifican que dicha comunidad queda integrada en una comunidad general, por lo que el acceso al garaje es común para dos fincas diferentes, constando que entre ambas comunidades existe una servidumbre recíproca para el tránsito rodado. Ni el título constitutivo, ni la declaración de obra nueva, permiten el uso del ascensor y el zaguán por los propietarios de una plaza de garaje que, a su vez, no lo sean de una vivienda. Respecto de los gastos de ascensor, escalera y zaguán, de uso común y exclusivo de las viviendas, el título constitutivo contempla que serán satisfechos exclusivamente por los propietarios de las viviendas que hicieron uso de ellos.

4. Interpuesta la demanda por la propietaria de las plazas de garaje, la sentencia de primera instancia estimó su

pretensión íntegramente.

La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación presentado por la comunidad de propietarios. En síntesis, la sentencia de la Audiencia parte de que efectivamente la escritura de propiedad de la demandante, al describir todo el sótano segundo donde está situado su garaje, establece el acceso a los garajes y a los trasteros existentes en el sótano por la rampa de acceso iniciada en el sótano y por la escalera y ascensor de que está dotado el edificio, conteniendo una descripción de dicho sótano, en donde están las plazas de garajes, tanto de los propietarios de viviendas como de los propietarios exclusivamente de dichas plazas de garaje, caso del garaje propiedad de la actora. Sin embargo, indica la sentencia, hay que poner en relación el título con la declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal, en la que se contiene una descripción por la que se contempla que el abono de los gastos de escalera y ascensor por los que se accede a las viviendas serán a cargo exclusivamente de los propietarios de las viviendas. Por lo que los gastos de conservación y reparación ordinaria de tales elementos serán satisfechos exclusivamente por los propietarios de las unidades que lo utilizarán a partes iguales. Por lo que concluye, en definitiva, que los propietarios de plaza de garaje que no lo son de las viviendas con tal derecho, sólo pueden acceder al garaje por la rampa del mismo, dispuesta tanto para personas como para vehículos.

Recurso de casación.

Propiedad Horizontal. Título constitutivo y delimitación de la cuota de participación sobre determinados elementos comunes ( artículo 5 LPH ). Improcedencia del derecho de acceso por el zaguán del edificio respecto de los propietarios solo de plazas de garaje. Doctrina jurisprudencial aplicable.

SEGUNDO.- 1. La parte demandante, al amparo del ordinal tercero del artículo 477. 2 LEC , interponen recurso de casación que articula en dos motivos .

En ambos motivos plantea la misma cuestión jurídica con relación a la infracción los artículos 5 LPH y 396 del Código Civil . En el primer motivo , fundado en la oposición a la jurisprudencia de esta Sala con relación a los artículos citados, cita únicamente la STS de 27 julio 2009 . En el segundo motivo , con relación a la posible existencia de jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales, cita únicamente la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 de diciembre de 2008 .

En el presente caso, por la fundamentación que se expone a continuación, los motivos planteados deben ser desestimados.

2. En primer lugar, en orden a la desestimación de los motivos planteados, debe señalarse que la doctrina jurisprudencial que la parte recurrente cita en apoyo de su fundamentación no resulta de aplicación en el presente caso. Así, con relación a la sentencia de esta Sala de 17 de julio de 2009 (núm. 560/2009 ), hay que resaltar que la sentencia citada parte de que la cuota objeto de la litis lo es con relación a la comunidad de propietarios del edificio; fundamento segundo de la sentencia, en donde se declara literalmente "que se efectúa esta primera precisión por cuanto, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, el demandante sí forma parte de la comunidad de propietarios de todo el edificio en la medida en que es partícipe en la cuota antes indicada de la copropiedad de los elementos comunes, entre los que se encuentran lógicamente el patio, zaguán, etc., ( artículo 396 del Código Civil ), la que le atribuye unos derechos inseparables sobre unos y otros, dándole sobre los elementos comunes un derecho de uso compartido con el resto y no sólo por lo que establece el Título constitutivo sino la Ley ( artículo cinco de la Ley de Propiedad Horizontal )". Supuesto, por tanto, diferente al aquí enjuiciado, en donde la cuota o participación de la recurrente no forma parte de la comunidad de

propietarios del edificio, sino de la comunidad de propietarios del garaje.

Respecto de la cita del segundo motivo, esto es, la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 5 diciembre 2008 , procede señalar, aparte de que su sola referencia no justifica el pretendido interés casacional por jurisprudencia contradictoria entre las Audiencias, que el objeto del pleito allí debatido se centró en la determinación de la validez de varios acuerdos de la junta de propietarios. Esto es, su objeto versó sobre la nulidad de dichos acuerdos, sin extensión o conexión con otras cuestiones de distinta índole o naturaleza como es la pretensión, aquí planteada, en donde se interesa la declaración de un derecho de acceso al zaguán a favor de la parte recurrente, con la correspondiente prestación de hacer la entrega de las llaves del edificio.

**? 3. En segundo lugar, respecto del fondo del asunto de la cuestión planteada debe de precisarse, en contra de lo sustentado por la parte recurrente, y conforme a la correcta interpretación del artículo 5 LPH , que el alcance de la cuota, como módulo de participación de las cargas y beneficios por razón de la comunidad, viene determinado por el correspondiente título constitutivo que delimita y concreta la fijación de la cuota de participación del propietario sujeto a este régimen legal.**

**?En el presente caso, la delimitación y concreción que se desprende tanto del título constitutivo, como de la declaración de obra nueva, no ofrece duda respecto de la atribución del uso exclusivo y común del zaguán, escalera y ascensor en favor de los propietarios de las viviendas ubicados en plantas altas del edificio cuyo acceso se hace, precisamente, a través del uso de dichos elementos, de forma que sólo sus titulares contribuyen a los gastos de mantenimiento, conservación y reparación de estos elementos comunes. Por lo que se desprende, tal y como acertadamente concluye la Audiencia, que los propietarios sólo de plazas de garaje carecen de esta atribución o derecho de uso sobre los señalados elementos. Conclusión que no resulta alterada por la inexactitud de la descripción de la finca en el contrato de compraventa de la plaza de garaje, en orden al referido derecho de acceso, pues dicha descripción no puede prevalecer frente a la determinación de los usos dispuesta por el propio título constitutivo de la propiedad horizontal.**

TERCERO.- Desestimación del recurso y costas.

1. La desestimación de los motivos planteados comportan la desestimación del recurso de casación interpuesto.
2. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en relación con el artículo 394 del mismo Cuerpo legal , las costas del recurso de casación se imponen a la parte recurrente.

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

## **FALLAMOS**

1. No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Marí Luz contra la sentencia dictada, con fecha 31 mayo 2013, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª, en el rollo de apelación nº 755/2012 .
2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.
3. Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Francisco Javier Orduña Moreno, Rafael Saraza Jimena, Pedro Jose Vela Torres. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Orduña Moreno , 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.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2016