No habiéndose probado que los estatutos estuviesen inscritos en el registro, no pueden oponerse, frente a terceros, sus cláusulas limitativas

TS, Sala Primera, de lo Civil, 370/2021, de 31 de mayo

SP/SENT/1102701

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- La Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Madrid, representada por la procuradora Dña. Nuria Serrada Llord y dirigida por el letrado D. Jesús Laborda Díaz, interpuso demanda de juicio ordinario de cesación de actividad contra la compañía mercantil Tirpo S.L. y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que condene a la mercantil demandada Tirpo S.L. a la cesación definitiva de la actividad que desarrolla en la vivienda de su propiedad sita en CALLE000 núm. NUM000 planta NUM001 Madrid, acordando adoptar las medidas necesarias para que dicha cesación definitiva de la actividad alcance plena efectividad, con expresa imposición en costas a la parte demandada si se opusiera".

2.- Admitida a trámite la demanda, la entidad demandada Tirpo S.L., representada por la procuradora Dña. Carolina Sánchez Blázquez y bajo la dirección letrada de D. Jesús Martín-Ortega Finger, contestó a la misma y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado dictase en su día sentencia:

"Por la que desestime íntegramente las pretensiones contenidas en el escrito de demanda, con expresa imposición de las costas de este pleito a la actora".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 53 de Madrid se dictó sentencia, con fecha 17 de marzo de 2017, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Que estimando la demanda presentada por la procuradora Dña. Nuria Serrada Llord, actuando en representación de Comunidad de Propietarios CALLE000 NUM002 de Madrid debo condenar y condeno a Tirpo S.L. a la cesación definitiva de la actividad que desarrolla en la vivienda de su propiedad sita en CALLE000 número NUM002, planta NUM001 de Madrid, por ser contraria a la cláusula 6.ª de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios, con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, con fecha 13 de marzo de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos: Que estimando el recurso de apelación formulado por la representación de Tirpo S.L. contra la sentencia dictada con fecha 17 de marzo de 2017, debemos acordar y acordamos revocar la misma, y en su lugar, desestimando la demanda formulada por la representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Madrid, debemos absolver y absolvemos a Tirpo S.L. de las pretensiones formuladas, condenando a la parte actora al abono de las costas procesales de la instancia.

"Como consecuencia de la estimación del recurso de apelación, no procede hacer expresa imposición de las costas procesales de la presente alzada.

"Igualmente, procede la devolución del depósito constituido para el recurso de apelación[...]".

TERCERO.- 1.- Por la Comunidad de Propietarios CALLE000 núm. NUM000 de Madrid se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

Motivo único.- Al amparo del motivo 2.º del art. 469.1 de la LEC; infracción del artículo 217 LEC: carga de la prueba.

El recurso de casación basado en el siguiente:

Motivo único.- Al amparo del art. 477 LEC, infracción de norma aplicable para resolver la cuestión objeto del proceso y en concreto la vulneración del párrafo tercero del artículo quinto de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Oponiéndose a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 2 de diciembre de 2020, 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.- Admitidos los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Carolina Sánchez Blázquez, en nombre y representación de la entidad Tirpo S.L., presentó escrito de oposición a ambos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 25 de mayo de 2021, en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes.

1.- Acciones ejercitadas y sentencia de primera instancia.

Los presentes recursos traen causa de la demanda de juicio ordinario ejercitada por los actores en ejercicio de acción de cesación de actividades prohibidas en los estatutos, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, previstas en el art. 7.2 LPH, solicitando que se declare la cesación definitiva de la actividad que se desarrolla en la vivienda sita en la primera planta en la CALLE000 n.º NUM000 de Madrid, consistente en el alquiler de una habitación compartida a estudiantes universitarios, con servicios comunes, y que resultaría prohibida por los estatutos de la comunidad de propietarios.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda formulada, al considerar que la actividad desarrollada en el inmueble, que la circunstancia de un elevado número de personas que entran y salen del edificio, al tratarse de una comunidad de vecinos pequeña, puede resultar, en efecto, una molestia real para los vecinos, generando problemas de seguridad. Y que lo estatutos de la comunidad prevén expresamente (en su cláusula sexta) la imposibilidad de destinar los inmuebles a pensiones o fondas, ni otra finalidad alguna que suponga afluencia superior de público a la normal en una casa destinada exclusivamente a vivienda de sus habitantes. Estatutos que constan en escritura pública de 1952 y debieron ser inscritos en el Registro de la Propiedad, y si no se hubieran inscrito le hubiera sido muy fácil a la parte demandada poder acreditarlo, y no lo hizo pese a que le incumbe a la parte demandada al tratarse de un hecho extintivo de la pretensión.

2.- Sentencia de segunda instancia.

Formulado recurso de apelación, la Audiencia Provincial estima el recurso de apelación con desestimación de la demanda ejercitada.

Considera la sala de apelación, que resulta evidente que la prueba de la existencia de los estatutos y de su inscripción, corresponde a quien invoca la fuerza de dichos estatutos, y que en el caso de autos no existe prueba y, en consecuencia, no puede admitirse la fuerza legal de los mismos. Todo ello, sin que de la prueba practicada no hayan resultado acreditadas conductas graves y continuadas, ni que pueda calificarse el alquiler temporal de habitaciones a estudiantes como actividad molesta, insalubre, nociva, peligrosa o ilícita.

3.- Recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

Contra la citada sentencia se interpone por la parte actora recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en un único motivo, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 LEC, por infracción del art. 217 LEC, al entender que no es que sea carga del demandado acreditar la ausencia de inscripción de los estatutos, sino porque habiendo probado el demandante la certeza de tal hecho incumbiría al demandado la carga de probar los hechos que puedan desvirtuar la eficacia jurídica de los primeros.

Por su parte, el recurso de casación se funda en un único motivo, por infracción del párrafo tercero del art. 5 LPH, al considerar que en el supuesto de autos la limitación al uso de las viviendas dentro de la comunidad habría sido expresamente recogida en sus estatutos, inscritos en el Registro de la Propiedad, resultando inverosímil pensar que por una empresa inmobiliaria no se llevara a cabo con diligencia la consulta del estado del Registro de la Propiedad.

Recurso extraordinario por infracción procesal.

SEGUNDO.- Motivo único. Al amparo del motivo 2.º del art. 469.1 de la LEC; infracción del artículo 217 LEC: carga de la prueba.

Se desestima el motivo.

Alega el recurrente que en la sentencia de apelación se ha interpretado incorrectamente lo razonado en la sentencia del juzgado, pues en esta no se efectúa una aplicación errónea de la carga de la prueba, sino que lo declarado es que los estatutos de la comunidad estaban inscritos.

Esta sala ha de desestimar el motivo, dado que lo declarado en la sentencia de apelación es que alegada una limitación a la propiedad, establecida en los estatutos, dicha restricción no es oponible a la demandada, en cuanto no están inscritos en el Registro de la Propiedad.

A lo largo del procedimiento no se aporta certificación registral alguna que desvirtúe la ausencia de inscripción de los estatutos en el Registro de la Propiedad, por lo que no consta valoración errónea de la prueba practicada ni infracción de las normas sobre la carga de la prueba (art. 217 LEC).

Recurso de casación.

TERCERO.- Motivo único. Al amparo del art. 477 LEC, infracción de norma aplicable para resolver la cuestión objeto del proceso y en concreto la vulneración del párrafo tercero del artículo quinto de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Oponiéndose a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Se desestima el motivo.

?**Declarado probado en la sentencia recurrida que la limitación estatutaria no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad, no puede mantenerse que se haya infringido el art. 5.3 de la LPH.**

Igualmente se razona en la sentencia recurrida, que no consta que la parte demandada conociese la referida limitación por otra vía.?

Centrándose las alegaciones del recurrente en la inscripción de los estatutos (que no consta), procede desestimar el motivo y el recurso de casación interpuesto.

CUARTO.- Desestimados los dos recursos, extraordinario por infracción procesal y de casación, se imponen al recurrente las costas de los mismos conforme al art. 394 y 398 de la LEC, procediendo la pérdida de los depósitos constituidos para cada recurso.

FALLAMOS

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

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 núm. NUM000 de Madrid, contra sentencia de fecha 13 de marzo de 2018 de la Sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3.º- Procede imposición en las costas de ambos recursos, extraordinario por infracción procesal y de casación, al recurrente y procede la pérdida de los depósitos constituidos para ambos recursos.

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

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

Así se acuerda y firma.