

## STS 27 de octubre de 2008

1. La **asociación de Propietarios** de la DIRECCION000 de Badalona-Tiana presentó demanda al amparo del procedimiento establecido en el art. 21 **LPH** **contra** D. Fermín y D<sup>a</sup> Daniela fundándose en que estos, **propietarios de una parcela sita en la urbanización**, mantenían una deuda con la Comunidad de Propietarios que asciende a 415.469 ptas., que les había sido reclamada sin éxito.

2. Los demandados se opusieron alegando... que no era aplicable la LPH...

3. La Audiencia Provincial confirmó esta sentencia considerando que, aun cuando la baja de la asociación de propietarios de la urbanización no podía eximir del pago de las cuotas por razón de los servicios de los que los propietarios se hubiesen beneficiado, la aplicación supletoria de las disposiciones de la LPH a los complejos inmobiliarios se refiere al régimen interno de las comunidades y no a las normas procesales; que la reclamación se formula frente a propietarios que no forman parte de la asociación que presta los servicios, pues se dieron de baja al menos el 27 de noviembre de 1995; y que la situación originada por los impagos en una urbanización mixta no se puede asimilar a la necesidad social que llevó al legislador a dotar a las comunidades de propietarios de un sistema rápido y eficaz de «lucha contra la morosidad» estableciendo un procedimiento especial para la reclamación de cuotas.

4. Contra esta sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de la Asociación de Propietarios de la DIRECCION000, el cual únicamente fue admitido en los motivos cuarto y quinto.

...

La aplicación supletoria o los conjuntos inmobiliarios del artículo 21 LPH ... No se puede compartir la afirmación de la sentencia recurrida en el sentido de que la aplicación supletoria del artículo 21 LPH (en el cual se faculta al presidente o al administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, para exigir judicialmente a través del proceso monitorio, en caso de incumplimiento, el pago a los copropietarios,

según su cuota de participación, de los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y la contribución al fondo de reserva) solamente es procedente respecto a las normas de carácter sustantivo y no a las procesales, toda vez que el artículo 24.4 LPH no establece distinción alguna entre unas u otras normas cuando dispone que «[a] los complejos inmobiliarios privados que no adopten ninguna de las formas jurídicas señaladas en el apartado 2 les serán aplicables, supletoriamente respecto de los pactos que establezcan entre sí los copropietarios, las disposiciones de esta Ley, con las mismas especialidades señaladas en el apartado anterior».

... la sentencia recurrida... su decisión se funda en razones ajenas a la obligación de los comuneros no asociados de satisfacer los gastos comunes, pues afirma expresamente que «[t]iene razón la recurrente cuando alega que **el indiscutible derecho de los demandados a darse de baja de la asociación formada por los propietarios de parcelas integradas en la urbanización de autos de ningún modo les puede eximir de la obligación de pagar las cuotas correspondientes por razón de los servicios indivisibles de los que se hubieran beneficiado**».

En este aspecto... no se aprecia infracción...

b) ... la sentencia de apelación ... rechaza la demanda fundándose en que los recurrentes no formaban parte de la asociación de propietarios por haber formulado su baja fundada en que el Ayuntamiento había receptado con mucha anterioridad a los períodos correspondientes a las cuotas por las que se reclama los terrenos correspondientes al inmueble del que eran titulares, asumiendo... la prestación de importantes servicios urbanísticos, como los de mantenimiento e iluminación de la vía pública y alcantarillado. Pues bien, la receptación por parte del Ayuntamiento de parte de los terrenos de la urbanización, la correspondiente a las parcelas de los demandados, no es obstáculo para que continuaran **prestándose por la comunidad de propietarios otros servicios comunes, como el de suministro de agua con la consiguiente obligación de mantenimiento de las instalaciones en los confines de la urbanización y el de vigilancia**, como admite la sentencia recurrida.

Pudiera discutirse si es suficiente para mantener la aplicación supletoria del régimen específico de la propiedad horizontal que ordena el artículo 24.4 LPH el mantenimiento de servicios comunes si no se da, como sustrato para la existencia del complejo inmobiliario, la **propiedad compartida**, en todo o en su mayor parte, sobre los elementos comunes de carácter urbanístico propios de una urbanización, pues, como declara la STS 28 de mayo de 1986... para la aplicación del régimen de propiedad horizontal se parte de la existencia de una «situación de copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal, por la existencia de un derecho de propiedad singular sobre cada parcela y un derecho de copropiedad sobre un conjunto de elementos comunes».

**El art. 24.1 LPH da respuesta a esta cuestión** cuando establece, para la aplicación del régimen especial de propiedad establecido en el art. 396 Cc a los complejos inmobiliarios privados, el requisito, entre otros, de «[p]articipar los titulares de estos inmuebles, o de las viviendas o locales en que se encuentren divididos horizontalmente, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones **o servicios**». Se infiere de la expresión legal que **basta para la calificación como complejo inmobiliario la existencia de** un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones o **servicios** inherente al derecho de propiedad privativo sobre los respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio. En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios «por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios **comunes, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos**, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes». Según la doctrina científica, la característica de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la **LPH** es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad común, viales, instalaciones o servicios.

En suma, **el artículo 21 LPH**, sobre aplicación del procedimiento monitorio para el pago de las cuotas pendientes, **es aplicable**, con el carácter supletorio que establece el artículo 24.4 LPH y con subordinación a los pactos que establezcan entre sí los propietarios, **a los complejos inmobiliarios que no adopten ninguna de las formas jurídicas previstas en artículo 24.2 LPH**, siempre que los propietarios ostenten, con carácter inherente a su derecho privativo, una titularidad compartida sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

... la receptación por parte del Ayuntamiento de los terrenos de uso común correspondientes a los inmuebles propiedad de los demandados no comportaba la asunción de la titularidad de importantes servicios comunes que continuaban en régimen de titularidad compartida... (STS 27 de octubre de 2008)