



Roj: **STS 1708/2022 - ECLI:ES:TS:2022:1708**

Id Cendoj: **28079110012022100338**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **04/05/2022**

Nº de Recurso: **587/2019**

Nº de Resolución: **364/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 364/2022

Fecha de sentencia: 04/05/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 587/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/04/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE ALICANTE, SECCIÓN 5.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 587/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 364/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 4 de mayo de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Yellow Rock Investments, S.L., representada por el procurador D. Ignacio Gómez Gallegos, bajo la dirección letrada de D. Javier Truchero, contra la sentencia n.º 508, dictada por la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial



de Alicante, en el recurso de apelación n.º 135/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 745/2016, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Denia. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, representada por la procuradora D.ª M.ª Luisa López-Puigcerver Portillo y bajo la dirección letrada de D. Arturo J. Ordoñas Baynes.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Catalina Soler, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario contra Servinmogest Patrimonial, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] condenando a la demandada a poner a disposición de mi mandante, en el edificio construido en su día en el anejo incorporado a la parcela NUM000 de la Urbanización, de su **propiedad**, un espacio o dependencia para servir de Recepción de las viviendas que componen la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 de la Urbanización, con expresa imposición de las costas causadas".

2.- La demanda fue presentada el 15 de junio de 2016, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Denia, se registró con el n.º 745/2016. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Justo Cabrera Rovira, en representación de Servinmogest Patrimonial, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado que dictara resolución:

"[...] por la que desestimándose la demanda, se estimen las excepciones y en su caso nuestra oposición, absolviéndose esta parte de los pedimentos planteados de contrario con todos los pronunciamientos favorables a esta parte, con expresa condena a la parte actora al abono de las costas causadas".

Por auto de 7 de octubre de 2016, se desestimaron las excepciones procesales planteadas por la demandada y se acordó la continuación del procedimiento.

4.- El procurador D. Justo Cabrera Rovira, en representación de Yellow Investment, S.L., entidad que había adquirido a la demandada la finca sobre el que recae el objeto del procedimiento, se personó en las actuaciones.

El 30 de junio de 2017, el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Denia dictó auto cuya parte dispositiva es como sigue:

"Acuerdo la sucesión procesal en favor de la mercantil Yellow Rock Investment, S.L., ocupando ésta la posición de parte demandada en los presentes autos de juicio ordinario, teniendo a su disposición en la secretaría de este juzgado las presentes actuaciones; así como la separación definitiva de la demanda inicial Servinmogest Patrimonial, S.L. (sic) sin derecho de resarcimiento de los gastos y costas".

5.- Y tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Denia dictó sentencia de fecha 2 de enero de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"Estimo la demanda formulada por la procuradora doña Catalina Calvo Soler, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios DIRECCION000, contra la mercantil Yellow Investment, S.L., y condeno a la demandada a poner a disposición de la Comunidad actora, en el edificio construido en su día en el anejo incorporado a la parcela NUM000 de la Urbanización, **propiedad** de la demandada, un espacio o dependencia para servir de recepción de las viviendas que componen la Comunidad de Propietarios del DIRECCION000 de la Urbanización, con expresa imposición de costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Yellow Rock Investments, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Alicante, que lo tramitó con el número de rollo 135/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 29 de noviembre de 2018, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:



Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por YELLOW ROCK INVESTMENT S.L. contra la sentencia de fecha 2 de enero de 2018, recaída en el juicio ordinario número 745/2016 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Denia, debemos confirmar y CONFIRMAMOS dicha resolución, con expresa condena en las costas de esta alzada a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- El procurador D. Justo José Cabrera Rovira, en representación de Yellow Rock Investment, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"1. Al amparo del art. 469.1.2º LEC, infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por motivación insuficiente conforme a las exigencias de los arts. 209.1.3º y 218.2 LEC, con vulneración del deber de motivación contemplado en los arts. 24.1 y 120.3 de la Constitución y el art. 248.3 de la LOPJ. La motivación expuesta en la sentencia de primera instancia no permite conocer la naturaleza jurídica de la obligación que se atribuye a mi mandante ni su régimen jurídico, sin que la sentencia de apelación corrija o subsane el déficit.

2. Al amparo del art. 469.1.2º LEC, infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por deficiente motivación conforme a las exigencias del art. 218.2 LEC, con vulneración del deber de motivación contemplado en los arts. 24.1 y 120.3 de la Constitución y el art. 248.3 de la LOPJ. La motivación expuesta en la sentencia recurrida adolece de ausencia de conexión entre el fallo y el razonamiento lógico realizado para la valoración de los hechos.

3. Al amparo del art. 469.1.2º LEC, infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por resultar la sentencia incongruente, conforme a lo previsto en el art. 218.1, que dispone que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes. La sentencia de instancia rechaza la pretensión de prescripción de manera incongruente respecto de la petición deducida en la demanda y su causa de pedir, sin que se rectifique esta incongruencia en sede de apelación".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Los motivos en los que se basa el recurso de casación y que justifican así mismo el interés casación de la sentencia recurrida, se interponen todos ellos al amparo de lo previsto en el art. 477.1 de la LEC y son los siguientes:

1. Infracción del artículo 348 del Código Civil, en relación con los artículos 5 y 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre **propiedad horizontal** (LPH, en adelante) en la interpretación del acuerdo de la Junta de Propietarios de la Mancomunidad, de 5 de diciembre de 1995. La interpretación efectuada en la sentencia recurrida desconoce la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en multitud de sentencias sobre la interpretación restrictiva de las prohibiciones o limitaciones de derechos dominicales, siendo las más recientes la STS 233/2015 de 5 mayo, recurso núm. 437/2013 y la STS 542/2013 de 1 octubre, recurso núm. 1059/2010.

2. Infracción del artículo 1964 del Código Civil y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo desarrolla en relación con la prescripción de los acuerdos de las comunidades de propietarios. La sentencia recurrida desconoce la doctrina TS recogida, entre otras, en la sentencia de 13 de julio de 1995, recurso núm. 1047/1992 o la sentencia 3/2012 de 6 de febrero, recurso núm. 1019/2009".

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 21 de abril de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de la mercantil Yellow Investment, S.L. contra la sentencia de fecha 29 de noviembre de 2018 dictada por la Audiencia Provincial de Alicante, Sección Quinta, en el rollo de apelación nº 135/2018, dimanante del juicio ordinario nº 745/2016 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Denia.

2º) Abrir el plazo de veinte días a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

De conformidad con lo dispuesto en los arts. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.



4.- Por providencia de 4 de marzo de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 27 de abril de presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios de los presentes recursos hemos de partir de los antecedentes siguientes:

1º.- La actora Comunidad de Propietarios DIRECCION000 ejercitó una acción de cumplimiento de un acuerdo comunitario, con fundamento, en síntesis, en los siguientes hechos:

En la Junta General Extraordinaria de la Mancomunidad de la Urbanización DIRECCION000, compuesta por la Comunidad de Propietarios del Núcleo NUM001 (fincas NUM001 a NUM000) y la Comunidad de propietarios del Núcleo NUM002 (fincas NUM003 a NUM004), celebrada en fecha 8 de diciembre de 1995, adoptó un acuerdo de desafectación como elemento común de la urbanización de una porción de terreno, que pasaba a convertirse en anejo y parte inseparable de la parcela o finca número NUM000, en la que se encuentra edificado el módulo común, disponiéndose que dicho anejo se destinaría, única y exclusivamente, a sala de conferencias, fitness y recepción del Núcleo NUM002 (de los chalets), sin que pudiera destinarse a otros fines.

El Núcleo NUM001 de la Mancomunidad (fincas NUM001 a NUM000) constituye el denominado Hotel El Rodat, cuyo único propietario, en el momento de adoptarse dicho acuerdo, era la mercantil Administración, Fincas e Inversiones, S.A. (AFINSA), que lo transmitió a la sociedad inicialmente demandada Servinmogest Patrimonial, S.L., quien, a su vez, durante la tramitación del proceso, por escritura de venta de fecha 13 de diciembre de 2016, lo enajenó a la mercantil Yellow Investment, S.L., actual demandada.

La Comunidad demandante considera que el acuerdo comunitario de 8 de diciembre de 1995 solo se ha cumplido en parte, pues si bien se llevó a cabo la desafectación de la parcela, hasta la fecha y a pesar de los continuos requerimientos, no se ha habilitado, ni puesto a disposición de la Comunidad demandante, unas dependencias dentro del edificio construido para servir de recepción independiente, tal y como se acordó.

Por todo lo expuesto, interesó la condena de la demandada a poner a disposición de la actora, en el edificio construido en el anejo incorporado a la parcela NUM000 de la Urbanización, un espacio o dependencia para servir de recepción de las viviendas, que componen la Comunidad de Propietarios del Núcleo NUM002, con expresa imposición de costas.

En su contestación, la parte demandada se opuso a las pretensiones deducidas, mediante la alegación de distintas excepciones procesales, así como materiales, referentes a la falta de legitimación activa de la actora por no ser la titular de la relación jurídica controvertida, prescripción de la acción, y falta de legitimación pasiva. En cuanto a los hechos, refiere que "la Mancomunidad desafectó de los elementos comunes de la Mancomunidad una porción de terreno y la transmitió a la entidad AFINSA, quien la adquirió anexándola a la parcela NUM000, finca registral NUM005, para construir sobre la misma una edificación con una limitación en sus usos, pues solo podría dedicarse a Sala de Conferencias, Centro de Fitness y recepción del Núcleo NUM002"; es decir que la porción de terreno se adquirió con las referidas limitaciones en su uso, que así se han respetado hasta la fecha y "nunca se han emplazado los servicios de recepción en el nuevo edificio, sino que siempre se han emplazado en la Parcela NUM000 y prestado por precio para la titular de la explotación hotelera que, desde el año 2013, es la mercantil Rodat Hotels S.L."

Señala la demandada que el acuerdo se ha venido cumpliendo fielmente, dado que no se ha destinado el edificio a usos distintos, y los servicios de recepción de los inmuebles del Núcleo NUM002, si bien nunca se emplazaron en el edificio construido en el terreno desafectado, se han prestado desde el primer momento en la parcela NUM000, habiendo sido contratados por el Núcleo NUM002 sin objeción alguna hasta la fecha de 14 de marzo de 2015, en que finalizó el último contrato de prestación de servicios por decisión de la demandante de no contratarlos.

En cualquier caso, pone de manifiesto la demandada que la limitación de usos no implica contraprestación alguna, y menos aún la pretendida de poner a disposición de la actora un espacio del inmueble. Por todo lo expuesto, interesa la desestimación de la demanda con imposición de costas.

2.º- Literalmente transcrito el acuerdo comunitario cuyo cumplimiento se exige por la Comunidad demandante es el recogido en el punto tercero del acta de 8 de diciembre de 1995, que dice:

"3º) Se acuerda por unanimidad desafectar de los elementos comunes de la urbanización uno (sic) porción de terreno actualmente destinado a zona deportiva y emplazamiento de la RECEPCIÓN correspondiente al



NÚCLEO NUM002 , porción de terreno que pasa a convertirse en anejo y parte inseparable de la parcela nº NUM000 en la que se encuentra edificado el MODULO COMÚN, que quedará descrito en lo sucesivo de la siguiente forma:

Porción de terreno con forma de rectángulo con lados de 20 x 24 m. y una superficie por tanto de 480 m2. Linda por su frente con un vial público de acceso a la urbanización, al sur y al oeste con zona deportiva y al este con el comienzo del NÚCLEO NUM002 . Dicho anejo se destinará única y exclusivamente a Sala de Conferencias, Fitness y Recepción del NÚCLEO NUM002 (de los chalets), sin que pueda destinarse a otros fines. Aunque sea **propiedad** particular, la finca se configura a todos los efectos como MODULO COMÚN, remitiéndose a lo establecido en los Estatutos de la Mancomunidad de Propietarios.

Para mejor identificación del terreno se incorpora un plano que facilita AFIN, SA.

Sobre este terreno se construirá la Sala de Conferencias, el Centro de Fitness y Recepción del NÚCLEO NUM002 , quedando, como queda reflejado más arriba, dicho terreno y la actividad a desarrollar en lo que en él se construya integrados inseparablemente como anejo del MÓDULO COMÚN, parcela nº NUM000 , construido y ya plenamente operativo sobre una parcela de 994,08 m2., dando frente a la entrada de la Urbanización y entre las parcelas NUM006 y NUM007 .

A partir del acuerdo anterior, corresponde añadirle, como anejo y parte inseparable, la porción de terreno de 480 m2. que ha quedado desafectada de los elementos comunes de lo Urbanización.

Queda expresamente autorizado el presidente de la Comunidad del núcleo NUM002 D. Demetrio para comparecer ante notario y firmar cuantos documentos públicos y privados resulten necesarios o convenientes, incluso escrituras de rectificación o subsanación, para la inscripción en el Registro de la **Propiedad**, actuando también en nombre y representación de la Comunidad del NÚCLEO NUM001 " .

3º.- Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Denia, que estimó la demanda.

En la precitada resolución se consideró, en síntesis, que la entidad actora estaba debidamente legitimada en tanto en cuanto a través de la acción ejercitada lo que pretendía era el cumplimiento de un acuerdo comunitario. Se reputó que no era aplicable el plazo de prescripción de los 15 años del art. 1964 del CC, en su redacción vigente a la fecha de los hechos, dado que no se trataba de ningún vínculo o relación entre ambas partes, sino del cumplimiento de un acuerdo comunitario que conllevaría una obligación de hacer para el propietario de la parcela NUM000 , como es destinar a un uso concreto la porción desafectada; por lo tanto, no estamos ante el ejercicio de una acción para exigir el cumplimiento de una obligación personal sin ninguna acotación que limite su ejercicio. También se entendió que, como titular de la parcela NUM000 , tratándose de un acuerdo anotado en el Registro de la **Propiedad**, la actual propietaria de la finca estaba legitimada pasivamente para soportar las consecuencias de la acción.

Se estimó la demanda, mediante el análisis del contenido del acuerdo comunitario de desafectación de 8 de diciembre de 1995, a favor de la entidad titular de la parcela NUM000 , con una finalidad muy precisa, en tanto en cuanto se señala que "se destinará única y exclusivamente" a Sala de Conferencias, el Centro Fitness y la Recepción del Núcleo NUM002 (de los chalets), "sin que pueda destinarse a otros fines", haciendo referencia igualmente a que "sobre este terreno se construirá la Sala de Conferencias, el Centro de Fitness y Recepción del Núcleo NUM002 ", relacionando todo ello con las manifestaciones del entonces administrador de Afinsa, contenidas en acta de la Junta General Ordinaria de la comunidad general de 7 de agosto de 1999, en que señalaba cual era el local que se podría utilizar a los fines pretendidos por la actora. En definitiva, se concluyó que no se trataba de ninguna expropiación privada, ni adquisición de terreno alguno, sino una carga real, en forma de destino y limitación de usos, que recae sobre el terreno desafectado e incorporado a la parcela número NUM000 , que obligará, por tanto, a quien sea titular de esa parcela en cada momento.

4º.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, que dictó sentencia confirmando la pronunciada por el Juzgado.

En dicha resolución, el tribunal descartó concurrir las infracciones procesales denunciadas, y sobre la errónea interpretación de los acuerdos transcritos en el acta de 8 de diciembre de 1995 y la prescripción de la acción, señaló:

"En este caso, del examen de la resolución de instancia puesta en relación con el recurso interpuesto, no se evidencia la existencia del error que se pretende. Pura y simplemente se intenta sustituir tal valoración del juzgador a quo, fundada esencialmente en la prueba practicada, y consecuente argumentación y conclusiones jurídicas por otras más convenientes a los intereses de la parte recurrente.



Nos encontramos, como recoge el juzgador de instancia, ante la demanda de cumplimiento de un acuerdo comunitario que supuso una modificación del título constitutivo y los estatutos, en cuanto al destino de unos elementos, que pasaban de ser elemento común, pero de uso exclusivo de la comunidad de propietarios demandante, a elemento anejo a la parcela NUM000, imponiéndose como destino del mismo, en virtud de dicha modificación, Sala de Conferencias, Fitnes y Recepción del Núcleo NUM002. Y la necesidad de que ello se cumpla dimanara expresamente del párrafo cuarto de dicho punto 3º del acuerdo, según el cual "Sobre este Terreno se construirá la Sala de Conferencias, el Centro de Fitness y la Recepción del Núcleo NUM002". Los términos de dicho acuerdo son claros y así también se corrobora por el acta de la Junta General Ordinaria de 7 de agosto de 1.999, que hay que entender de la Mancomunidad, como se expresa a continuación de los propietarios presentes, adoptándose acuerdos que afectan a ambas comunidades, estando presente el entonces administrador de AFIN S.A., D. Onesimo, quien manifiesta a los presentes que si bien la ley solo les obliga a tener una recepción que entonces tenían en común con el Hotel, acepta la posibilidad de una futura recepción independiente. Si no se hubiera pretendido contar con recepción independiente y no se hubiera previsto la misma ni siquiera en los estatutos, no tendría sentido la previsión del destino a Recepción Núcleo NUM002 tanto en la escritura de obra nueva y estatutos como en el propio acuerdo, por lo que las alegaciones sobre quien debe prestar dicho servicio de conserjería, si la misma empresa que lo hace para el Núcleo NUM001, a cambio de un precio u otra empresa o tercera persona o nadie, son cuestiones ajenas al presente procedimiento, en el que lo único que se dilucida es la puesta a disposición de un espacio adecuado para instalar la recepción del Núcleo NUM002, tal y como se prevé en las normas estatutarias. Por esa misma razón, se ha de descartar que le sea aplicable el plazo de prescripción previsto en el artículo 1964 del Código Civil, puesto que no estamos ante el cumplimiento de una obligación personal, sino ante la previsión del uso determinado de un espacio determinado, según título constitutivo y estatutario y que, por lo tanto, es de obligatorio cumplimiento para todos los que forman parte de la comunidad de propietarios".

5º.- Contra dicha sentencia interpuso la parte demandada recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

SEGUNDO.- Examen del primero de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal

2.1 Fundamentación y desarrollo del motivo

Este motivo se interpone al amparo del art. 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por vulneración de las normas reguladoras de la sentencia, dada su motivación insuficiente con infracción de los arts. 209.1.3.º y 218.2 LEC, en relación con los arts. 24.1 y 120.3 de la Constitución (en adelante CE) y 248.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (en adelante LOPJ).

En su desarrollo, se considera que la motivación de la sentencia de primera instancia no permite conocer la naturaleza de la obligación que se atribuye al recurrente, ni su régimen jurídico, sin que la sentencia de apelación corrija o subsane tal defecto.

Se sostiene que la acción se ejercita con base en el art. 18 de la Ley de **Propiedad Horizontal** (en adelante LPH), según el cual los acuerdos de la Junta son inmediatamente ejecutivos y que, por lo tanto, deben ser cumplidos, precepto que no permite conocer como el tribunal interpreta el contenido del acuerdo comunitario, pues la LPH admite diversos tipos de obligaciones y correlativas acciones jurídicas.

Por otra parte, la calificación de la acción es importante pues condiciona el régimen de la adopción del acuerdo por unanimidad o mayoría. Se señala, no obstante, que "la sentencia de instancia pasa de la interpretación textual o contextual del acuerdo de la Mancomunidad a construirlo como una carga de carácter real". Se insiste en que no o se especifica qué tipo de derecho real se trata, si servidumbre, usufructo, uso o habitación. Su configuración como servidumbre habría permitido sostener su extinción por falta de uso durante 20 años al amparo del art. 546 CC, lo que afecta a la tutela judicial efectiva de la parte demandada recurrente.

Tampoco se pronuncia sobre el concreto soporte jurídico que lleva a la desestimación de la prescripción invocada, que se vincula a una sorprendente imprescriptibilidad. La conclusión del juzgado contraviene lo previsto en el art. 1961 del Código Civil (en adelante CC), no se entiende porque, en su caso, no se aplica el plazo de 30 años de las acciones reales del art. 1963 CC.

El tribunal provincial no corrigió dichos defectos, al entender erróneamente que la sentencia del juzgado estaba debidamente motivada, lo que lesiona el derecho del recurrente a conocer las razones en virtud de las cuales se estima la demanda en contra de sus intereses.

2.2 Exigencias de la motivación suficiente

La motivación de las resoluciones judiciales constituye una manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva que proclama el art. 24.1 de la CE. Se corresponde con el derecho de todas las personas a obtener



una respuesta fundada de los tribunales de justicia, al tiempo que constituye una expresión de la sujeción de los jueces al imperio de la ley, en el ejercicio de sus exclusivas funciones jurisdiccionales (art. 117.1 CE).

Esta exigencia de motivación, consagrada normativamente en los arts. 120.3 de la Constitución, 218.2 de la LEC y 248.3 LOPJ, cumple tres funciones fundamentales en un Estado de Derecho, cuales son: garantizar la aplicación de la ley al margen de cualquier clase de arbitrariedad, comprobando que la resolución judicial que zanja el conflicto responde a una razonada aplicación del ordenamiento jurídico (art. 9.3 CE); permitir el control jurisdiccional interno a través del régimen legal de los recursos preestablecidos; y la consideración de la persona como centro del sistema merecedora de explicaciones dimanantes de la Administración de Justicia, de manera tal que tenga constancia de las razones por mor de las cuales se estiman o desestiman sus pretensiones (sentencias 465/2019, de 17 de septiembre; 438/2021, de 22 de junio y 706/2021, de 19 de octubre, entre otras).

La motivación ha de ser manifestación suficiente de la justificación causal del fallo, mediante la expresión de las razones de hecho y de derecho que integran el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión tomada, al margen de que satisfaga o no los intereses y pretensiones de las partes (sentencias del Tribunal Constitucional - SSTC- 14/91, 28/94, 153/95 y 33/96 y sentencias de esta Sala 889/2010, de 12 de enero de 2011; 465/2019, de 17 de septiembre y 706/2021, de 19 de octubre, entre otras). En consecuencia, se vulnera tan ineludible exigencia, cuando no hay motivación -carencia total- o cuando es completamente insuficiente, así como cuando está desconectada con la realidad de lo actuado o da lugar a un resultado desproporcionado o paradójico (sentencia 180/2011, de 17 de marzo).

En definitiva, el canon constitucional de la motivación suficiente no se ve satisfecho mediante la simple exposición de una conclusión fáctica o jurídica, sino que requiere un razonamiento o inferencia (SSTC 8/2014, de 27 de enero, FJ 4 y 150/2021, de 13 de septiembre, FJ 3).

En cualquier caso, el juicio sobre la suficiencia de la motivación es circunstancial. No puede ser apreciado apriorísticamente, sino que requiere examinar el proceso concreto para determinar, a la vista de las circunstancias concurrentes, si se ha cumplido o no con tan esencial requisito de las resoluciones judiciales (por todas, SSTC 2/1997, de 13 de enero, F. 3; 139/2000, de 29 de mayo, F. 4; 66/2009, de 9 de marzo y 114/2009, de 14 de mayo, así como SSTS 464/2019, de 17 de septiembre y 706/2021, de 19 de octubre).

Ahora bien, tan ineludible exigencia "no impone ni una argumentación extensa ni una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de las partes, sino únicamente que la respuesta judicial esté argumentada en derecho y que se vincule a los extremos sometidos por las partes a debate, al margen de que pueda ser escueta y concisa, de manera que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal, quebrantaría el artículo 24 de la Constitución" (sentencias 297/2012, de 30 abril; 523/2012, de 26 de julio; 13/2016, de 1 de febrero; 26/2017, de 18 de enero y 856/2021, de 10 de diciembre).

Como hemos dicho en la sentencia 673/2021, de 5 de octubre:

"[...] dicha exigencia de motivación no autoriza a exigir un razonamiento judicial pormenorizado de todos los aspectos y perspectivas que las partes pudieran tener de la cuestión que se decide, sino que deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales que fundamentan la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquélla (sentencias 294/2012, de 18 de mayo; 774/2014, de 12 de enero de 2015; y 484/2018, de 11 de septiembre)".

Como hemos dicho, también, en las sentencias de esta Sala 283/2008, de 5 abril; 577/2011, de 20 julio 277/2016, de 25 de abril y 430/2020, de 15 de julio, entre otras:

"[...] cabe admitir la existencia de motivación suficiente cuando la lectura de la resolución permita comprender las reflexiones tenidas en cuenta por el juzgador para llegar al resultado o solución contenidas en la parte dispositiva [...] la motivación desacertada habrá de ser combatida a través de los oportunos motivos de casación puesto que la propia posibilidad de calificación sobre su desacierto pone de manifiesto que la motivación existió ...".

2.3 Desestimación del motivo

Pues bien, teniendo en cuenta la doctrina expuesta, el recurso debe rechazarse. En primer lugar, parece más bien un escrito de alegaciones, con heterogénea cita de normas derecho sustantivo con otras de naturaleza procesal.

En cualquier caso, basta la simple lectura de la sentencia dictada por el tribunal provincial para conocer las razones de la decisión tomada, que ésta satisfaga o no a la parte demandada no es ya una cuestión de

motivación, sino, en su caso, de recurso de casación, en el caso de reputarla contraria a una norma de derecho material.

En efecto, la Audiencia razona que la acción ejercitada consiste en hacer efectivo lo dispuesto en los estatutos y título constitutivo de la mancomunidad, que fueron modificados por un acuerdo adoptado por unanimidad que, en cualquier caso, nunca fue cuestionado en cuanto a su validez y correlativa eficacia.

Se analiza e interpreta, a continuación, el acuerdo adoptado en la Junta de la Mancomunidad de 8 de diciembre de 1995, integrándolo además, como apoyo, en las manifestaciones vertidas por el entonces administrador de Afinsa. Se califica la obligación de destino como carga real, y se descarta que se trate de una expropiación forzosa de naturaleza privada.

De ninguna manera, la parte demandada planteó al tribunal que se tratase de una servidumbre para poder alegar su extinción por no uso del art. 546 del CC, sin que, por lo tanto, haya sufrido la indefensión alegada, con lesión del art. 24 CE, pues no se reputa como tal la que es imputable a la propia parte. En efecto, si la mercantil recurrente consideraba que esa era la calificación jurídica del destino pactado al local construido, así lo debió plantear, al menos subsidiariamente, para provocar el pronunciamiento del tribunal sobre la extinción del gravamen impuesto, lo que, por otra parte, supone admitir su carácter real (art. 218 LEC).

Tampoco es cierto que las sentencias de instancia no se hayan pronunciado sobre la excepción de prescripción del art. 1964 del CC, que es objeto de específico tratamiento en ambas resoluciones para descartar su juego normativo.

En definitiva, la sentencia se encuentra debidamente motivada, en tanto en cuanto exterioriza la fundamentación fáctica y jurídica que conduce a su fallo, de manera que se conocen las concretas razones que condujeron al tribunal a adoptar su decisión de estimar la demanda. De no estar de acuerdo con ellas, no es el recurso por infracción procesal interpuesto el procedente, para cuestionar la resolución de la Audiencia, sino el de casación igualmente planteado. Por todo lo cual, en virtud del conjunto argumental antes expuesto, se desestima el motivo.

TERCERO.- Examen del segundo de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal

3.1 Planteamiento y breve síntesis del desarrollo del recurso

En esta ocasión, el recurso se fundamenta, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por deficiente motivación, y vulneración del art. 218.2 LEC, en relación con los arts. 24.1 y 120.3 de la Constitución y 248.3 de la LOPJ. Se achaca a la sentencia de la Audiencia la ausencia de conexión entre su fallo y el razonamiento lógico realizado para la valoración de los hechos. En definitiva, se señala que la sentencia entiende que el acuerdo de 8 de diciembre de 1995 es ejecutable a pesar de la literalidad del mismo, sin que pueda extraer los elementos interpretativos que permitan concretar en qué modo se ha de ejecutar.

En su desarrollo, se vuelve a insistir en argumentos expuestos al fundamentar el primer motivo del recurso.

3.2 La mal llamada incongruencia interna

Contempla también la jurisprudencia la mal denominada incongruencia interna, defecto que no es tanto y propiamente un caso de incongruencia -pues no constituye propiamente una alteración de los términos del debate en la forma en que fue planteado por las partes-, sino de supuesta incoherencia, desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto (SSTS 9/2020, de 8 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 438/2020, de 17 de julio; 263/2021, de 6 de mayo; 575/2021, de 26 de julio y 141/2022, de 22 de febrero). Estos casos han sido considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho a la tutela judicial efectiva, en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho, puesto que desembocan en un defecto de motivación, al resultar ésta irrazonable y contradictoria (por todas, SSTC 42/2005, de 28 de febrero; 140/2006, de 8 de mayo; y 127/2008, de 27 de octubre).

En este sentido, la sentencia del Tribunal Constitucional 127/2008, de 27 de octubre, en su FJ 2, señala:

"Como este Tribunal ha declarado, teniendo en cuenta que el derecho a la tutela judicial efectiva incluye entre sus variados contenidos el que se dicte una resolución fundada en Derecho, resulta evidente que no puede reputarse como tal una Sentencia cuya fundamentación discurre por una senda diametralmente opuesta a la del fallo y en la que se motiva lo contrario de lo que se falla (SSTC 138/1985, de 18 de octubre, FJ 8; 16/1993, de 18 de enero, FJ 2; y 25/2006, de 30 de enero, FJ 4). De ahí que sólo una motivación razonada y suficiente permita satisfacer el ejercicio del derecho a la tutela judicial, porque una motivación radicalmente contradictoria no satisface los requerimientos constitucionales (STC 54/2000, de 28 de febrero, FJ 3)".

3.3 Desestimación del recurso



El recurso debe ser desestimado. La sentencia, como hemos señalado previamente, se encuentra debidamente motivada, sin que apreciemos incoherencia entre su fundamentación y el fallo, toda vez que ambos elementos de la resolución recurrida se encuentran debidamente entrelazados desde una perspectiva estrictamente racional, sin que quiebre, por ello, su lógica interna con respecto a su pronunciamiento dispositivo.

CUARTO.- Examen del tercero de los motivos por infracción procesal

4.1 Planteamiento y desarrollo del motivo

Este tercer motivo se interpone, al amparo del art. 469.1.2.º LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia, por resultar la sentencia incongruente, conforme a lo previsto en el art. 218.1 LEC, que dispone que las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes. La sentencia de instancia rechaza la pretensión de prescripción de manera incongruente respecto de la petición deducida en la demanda y su causa de pedir, sin que se rectifique esta incongruencia en sede de apelación. Es la ausencia de correspondencia entre el continente (acuerdo de la mancomunidad) y el contenido (derechos y obligaciones de las comunidades Núcleo NUM001 y Núcleo NUM002 para ejecutar el acuerdo) la que justifica el motivo del recurso alegado.

4.2 El deber de congruencia

Como hemos declarado, en múltiples resoluciones, la congruencia exige una correlación entre los pedimentos de las partes, oportunamente deducidos, y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir (sentencias 580/2016, de 30 de julio, más recientemente 548/2020, de 22 de octubre; 87/2021, de 17 de febrero; 562/2021, de 26 de julio; 611/2021, de 20 de septiembre; 751/2021, de 2 de noviembre y 202/2022, de 14 de marzo, entre otras muchas).

En consecuencia, una sentencia es incongruente si concede más de lo pedido por las partes (*ultra petita*); se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (*extra petita*); se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (*infra petita*), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida; por el contrario, es perfectamente válido que dé menos de lo pedido (*infra petitum*), lo que no constituye infracción de incongruencia, salvo que diera menos de lo admitido por la contraparte (sentencias 604/2019, de 12 de noviembre; 31/2020, de 21 de enero; 267/2020, de 9 de junio; 526/2020, de 14 de octubre; 37/2021, de 1 de febrero; 751/2021, de 2 de noviembre y 202/2022, de 14 de marzo, entre otras muchas).

4.3 Desestimación del motivo

El motivo no puede ser estimado. La propia actora precisa en su escrito de demanda que lo pretendido es disponer de una recepción independiente, solo del Núcleo NUM002, en el edificio construido sobre el terreno, que fue desafectado para convertirse en privativo y anejo a la parcela NUM000, con la precisión de que es falso que Afin, S.A., cediera en dicho edificio local alguno con tal finalidad. Para fundamentar su pretensión aporta el acuerdo comunitario, que provocó la modificación de los estatutos y título constitutivo inscrito en el Registro de la **Propiedad**.

La sentencia desestima las excepciones opuestas por la entidad demandada, que niega que le sea exigible la cesión de un espacio en la edificación efectuada en el terreno desafectado, cuestión que resuelve la sentencia recurrida, sin que se haya planteado la problemática relativa a las concretas características del referido espacio, lo que no fue objeto del proceso.

La sentencia del tribunal provincial se pronuncia sobre la cuestión planteada, dentro de los términos del debate judicializado sometido a consideración judicial, sin apartarse de las pretensiones de las partes, con lo que no incurrió en el denunciado vicio de incongruencia.

QUINTO.- Examen del primero de los motivos del recurso de casación

5.1 Planteamiento y desarrollo sucinto del motivo

Se fundamenta en interés casacional, por infracción del artículo 348 del Código Civil, en relación con los artículos 5 y 7 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de **Propiedad Horizontal** (LPH, en adelante), con respecto a la interpretación del acuerdo de la Junta de Propietarios de la Mancomunidad de 8 de diciembre de 1995. La interpretación efectuada en la sentencia recurrida, se afirma, desconoce la jurisprudencia del Tribunal Supremo establecida en multitud de sentencias sobre la interpretación restrictiva de las prohibiciones o limitaciones de derechos dominicales, siendo las más recientes la SSTS 233/2015 de 5 mayo, recurso núm. 437/2013 y 542/2013 de 1 octubre, recurso n.º 1059/2010.

En su desarrollo, se señala que la sentencia interpreta el acuerdo de la Junta de propietarios de la Mancomunidad El Rodat, en el sentido más gravoso posible para los derechos dominicales de la recurrente,



al hacer una interpretación extensiva de lo acordado. Ello es así, dado que le impone una obligación de construir un inmueble que sirva como recepción a una de las comunidades de propietarios que integran la Mancomunidad e incluso su cesión al comunero beneficiario. En definitiva, se sostiene que "esa interpretación del acuerdo de junta, aun razonable, es contraria al art. 33 del CE, al art. 348 CC y a los arts. 5 y 7.2 de la LPH, conforme a la interpretación sostenida reiteradamente por el Tribunal Supremo".

5.2 Desestimación del motivo

La propia jurisprudencia de esta Sala citada por la recurrente determina que su impugnación no pueda ser estimada. En efecto, la sentencia 233/2015, de 5 de mayo, señala que "la interpretación de reglas de los estatutos de la **propiedad horizontal** es tarea de los órganos de instancia, lo mismo que las cláusulas de un contrato, y no es revisable en casación salvo que sea ilógica o contraria a normas legales". En el mismo sentido, con cita de dicha resolución, la reciente sentencia 7/2022, de 7 de enero.

En este caso, la interpretación llevada a efecto, primero por el Juzgado y posteriormente refrendada por la Audiencia, en modo alguno, es arbitraria o absurda, sino, por el contrario, plausible, basada en la literalidad de lo acordado, sin que lesione norma imperativa que constituya fundamento del recurso, y, por consiguiente, resulta intangible en casación.

En efecto, el derecho a la **propiedad** privada, consagrado en el art. 33 CE, es concebido ampliamente en nuestro ordenamiento jurídico, sin más limitaciones que las establecidas legal o convencionalmente que, en todo caso, deben ser interpretadas de un modo restrictivo. Ahora bien, que ello sea así, no implica que el acuerdo adoptado, que modifica el título constitutivo y los estatutos, no haya sido correctamente interpretado en las sentencias de instancia en cuanto respecta su contenido y alcance.

No es contrario a derecho, que la mancomunidad acuerde desafectar de los elementos comunes de la urbanización una porción de terreno, destinada a zona deportiva y emplazamiento de la recepción correspondiente al NÚCLEO NUM002, para convertirse en anejo y parte inseparable de la parcela n.º NUM000, titularidad actual de la entidad demandada. Como tampoco lo es, que se hubiera acordado que la porción de terreno desafectado fuese edificada, como así se hizo, al establecerse que "sobre este terreno se construirá la Sala de Conferencias, el Centro de Fitness y Recepción del Núcleo NUM002".

Deducir de lo expuesto que, del local construido, la demandada debe entregar un espacio para el fin previsto en la desafectación acordada, es una conclusión que no es incoherente, absurda o ilógica. Es más, la propia parte recurrente la admite como razonable en la redacción de su escrito de interposición del recurso de casación.

El acuerdo comunitario se adoptó por unanimidad de los copropietarios miembros de la mancomunidad, como así lo imponía el entonces vigente art. 16.1 de la LPH, actual art. 17.6 de dicha disposición general, al suponer una modificación del título constitutivo y estatutos comunitarios. Se formalizó en la oportuna escritura pública y se incorporó al Registro de la **Propiedad**, en donde figura en la correspondiente hoja registral de la finca NUM005, como inscripción tercera.

El acuerdo adoptado no es contrario al art. 5 de la LPH, en tanto en cuanto, como señala dicho precepto, el título constitutivo "podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales", por lo que disponer que la construcción autorizada en el terreno desafectado quedase adscrita como módulo general a una concreta finalidad, no vulnera el contenido de aquella norma.

Tampoco lesiona el art. 7, párrafo segundo, de dicha disposición general, cuando establece que cualquier propietario "en el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna"; pues no nos hallamos ante una unilateral modificación de un elemento común llevada a efecto por un comunero, sino ante un acuerdo que autoriza levantar una edificación en el terreno desafectado, por lo que su construcción fue perfectamente legítima, y fijar el destino, al que se condicionó la referida desafectación e incorporación como anexo a la parcela NUM000, igualmente conforme a derecho.

Considerar que, según el acuerdo comunitario adoptado, se debe facilitar un espacio en la edificación levantada para el destino predeterminado, es una interpretación lógica de lo acordado y dispuesto en el título constitutivo modificado, por lo que la sentencia del tribunal provincial no vulneró los preceptos, ni la jurisprudencia invocada por la parte recurrente, por lo que el primero de los motivos de casación debe ser desestimado.

SEXTO.- Examen del segundo de los motivos de casación

6.1 Planteamiento y desarrollo del recurso

En este segundo motivo del recurso se alega la infracción del artículo 1964 del Código Civil y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que lo desarrolla, en relación con la prescripción de los acuerdos de



las comunidades de propietarios. Se sostiene que la sentencia recurrida desconoce la doctrina de esta Sala recogida, entre otras, en la sentencia de 13 de julio de 1995, recurso n.º 1047/1992 o la sentencia 3/2012, de 6 de febrero, recurso n.º 1019/2009.

En el desarrollo del recurso, se parte de las consideraciones siguientes para calificar la acción deducida en juicio como personal y, por ende, ser de aplicación el plazo de prescripción de dichas acciones del art. 1964 del CC:

- 1) la reclamación afecta a un elemento privativo, como es la parcela que se anexó a la finca número NUM000, sin que se discuta la naturaleza privativa del inmueble;
- 2) se trata de una limitación o prohibición de uso de las previstas en el art. 5 LPH, la Audiencia estableció que dicha parcela debía destinarse a "sala de conferencias, fitness y recepción del Núcleo NUM002";
- 3) la pretensión de la actora traería causa del incumplimiento de la entidad demandada de destinar dicha parcela a los usos previstos, en cuanto a la recepción del Núcleo NUM002, aunque sí se respetaron a los otros fines predeterminados;
- 4) se reclama una obligación de hacer, cual es que ponga a disposición un espacio en el inmueble de la **propiedad** de la demandada para el referido destino.

En definitiva, con base en ello, apoya su argumentación con la cita de la sentencia 3/2012, de 6 de febrero, conforme a la cual una acción "centrada en una obligación de hacer es una consecuencia de las relaciones obligacionales que surgen por la pertenencia del demandado a una comunidad de propietarios sometida al régimen de la LPH, por lo que está sometida a un régimen de prescripción de 15 años, conforme a lo dispuesto en el artículo 1964 CC".

Se considera, igualmente, que las acciones dirigidas a rectificar comportamientos de comuneros en elementos privativos o de uso privativo son de naturaleza personal, y se concluye que no se discute la validez del acuerdo o la obligatoriedad de las prevenciones estatutarias o del título constitutivo, sino que esa obligatoriedad esté sometida a un régimen de imprescriptibilidad.

La parte recurrida se opuso al recurso, consideró que no nos encontramos ante una acción de naturaleza personal sometida al plazo del art. 1964 del CC, y apoya su pretensión desestimatoria del recurso en la cita de las sentencias de esta Sala 556/2013, de 4 de octubre y 540/2016, de 14 de septiembre.

6.2 El plazo de ejercicio de la acción deducida en juicio

En la Ley de **Propiedad Horizontal** confluye el derecho singular y exclusivo de cada propietario sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, y la copropiedad, conjuntamente con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, con la fijación de una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, que opera de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Este complejo régimen jurídico determina un haz de relaciones del que dimanar una serie de derechos y obligaciones que, en caso de ser desconocidos, engendran el planteamiento de acciones judiciales, cuyo plazo de ejercicio no ha sido establecido en su propia ley reguladora de la **propiedad horizontal**, lo que plantea una rica problemática de calificación jurídica sobre la que ha tenido esta Sala la oportunidad de pronunciarse.

Así, en la sentencia 1043/2002, de 11 de noviembre, se consideró que la acción ejercitada, dirigida a obtener el reintegro a la Comunidad de Propietarios, del espacio ocupado de naturaleza común, es una acción de carácter real. Y así se razonó:

"No puede aceptarse la declaración que hace la Sala de instancia al declarar prescrita la acción por el transcurso de quince años [...] olvida el Tribunal de instancia que la acción ejercitada, dirigida a obtener el reintegro del espacio ocupado a la titularidad de la Comunidad de Propietarios, como elemento común, es una acción de carácter real, a la que son aplicables los arts. 1959 y 1963 del Código Civil".

Se insiste en tal doctrina en la sentencia 3/2012, de 6 de febrero, según la cual:

"[...] tienen una naturaleza real las acciones ejercitadas en el ámbito de la **propiedad horizontal** que se dirigen a obtener el reintegro de espacios comunes de titularidad comunitaria que son o han sido ocupados por algún copropietario. Se trata de acciones reivindicatorias tendentes a recuperar el dominio de un concreto espacio, que teniendo naturaleza común, ha sido objeto de apropiación por parte de un copropietario".

No obstante, teniendo en cuenta que no era esa la acción deducida, sino que "únicamente pretendía que se retirara por parte de los demandados la construcción realizada en la terraza de cuyo uso privativo disfrutaban



porque, afectando a un elemento común, había sido ejecutada sin el consentimiento unánime de la comunidad de propietarios", dicha resolución entendió que una pretensión de tal clase estaba sometida al plazo de prescripción del art. 1964 CC.

En la sentencia 540/2016, de 14 de septiembre, se consideró que "las acciones por las que la comunidad reclama la restitución de cualquier elemento común a su estado anterior frente al titular del elemento privativo que pudiera beneficiarse de dicha alteración, es de carácter real y por tanto el plazo de prescripción aplicable a las mismas es el de treinta años establecido en el artículo 1963 CC". Al respecto se razonó:

"La tradicional distinción del jurisconsulto Gayo establecía que una acción es personal (actio in personam) cuando la reclamación se produce frente a quien está obligado con el demandante como consecuencia de un contrato o de un "delito", es decir, cuando se pretende del demandado que dé o haga algo a lo que resulta obligado personalmente o lo estaba su causante. Por el contrario, una acción es real (actio in rem) cuando se dirige respecto un objeto corporal porque compete al demandante un derecho sobre dicho objeto que se considera conculcado, de modo que la acción se dirige contra su detentador que aprovecha indebidamente un derecho real sobre el objeto, o contra el titular cuando lo pretendido es que se nos reconozca un derecho sobre cosa ajena".

Cuestión distinta fue la examinada en la sentencia 491/2018, de 14 de septiembre, en la que se estimó el recurso al apreciar que el plazo para exigir a un comunero indemnización frente a la comunidad de propietarios por daños derivados de la falta de conservación o mantenimiento de los elementos comunes no es el de un año que corresponde a las reclamaciones por culpa extracontractual, sino el general de las acciones personales del art. 1964 del CC. Mas no es esta la cuestión debatida en este proceso.

6.3 Examen de las circunstancias concurrentes

La solución del presente recurso exige, para la calificación jurídica de la acción ejercitada, y, por ende, determinar el plazo de prescripción, partir de los términos del acuerdo de 8 de diciembre de 1995 de desafectación, sin desviarnos de la interpretación dada por el tribunal provincial, y así resulta:

(i) El referido acuerdo versa sobre la desafectación de un terreno destinado a uso común:

"[...] se acuerda por unanimidad desafectar de los elementos comunes de la urbanización uno (sic) porción de terreno actualmente destinado a zona deportiva y emplazamiento de la RECEPCIÓN correspondiente al NÚCLEO NUM002 , porción de terreno que pasa a convertirse en anejo y parte inseparable de la parcela nº NUM000 en la que se encuentra edificado el MODULO COMÚN, que quedará descrito en lo sucesivo de la siguiente forma".

(ii) Se fija expresamente un uso específico y exclusivo:

"Dicho anejo se destinará única y exclusivamente a Sala de Conferencias, Fitness y Recepción del NÚCLEO NUM002 (de los chalets), sin que pueda destinarse a otros fines. Aunque sea **propiedad** particular, la finca se configura a todos los efectos como MODULO COMÚN, remitiéndose a lo establecido en los Estatutos de la Mancomunidad de Propietarios".

(iii) Se acuerda la construcción de la edificación correspondiente para cumplir las mentadas finalidades condicionantes de la desafectación acordada:

"Sobre este terreno se construirá la Sala de Conferencias, el Centro de Fitness y Recepción del NÚCLEO NUM002 , quedando, como queda reflejado más arriba, dicho terreno y la actividad a desarrollar en lo que en él se construya integrados inseparablemente como anejo del MÓDULO COMÚN, parcela nº NUM000 , construido y ya plenamente operativo sobre una parcela de 994,08 m2., dando frente a la entrada de la Urbanización y entre las parcelas NUM006 y NUM008 ".

(iv) La edificación fue levantada por la causante de la demandada.

(v) El objeto de la presente acción es obtener un pronunciamiento declarativo de condena de la demandada a poner a disposición de la actora, en el edificio construido como anejo incorporado a la parcela NUM000 de la urbanización, con destino Módulo Común, un espacio o dependencia para servir de recepción de las viviendas que componen la comunidad de propietarios del denominado Núcleo NUM002 de la Urbanización.

En definitiva, no nos encontramos ante una acción de naturaleza personal, sino real, en tanto en cuanto lo que se pretende es la entrega, en el edificio construido como módulo común, de un espacio para su utilización como recepción de las viviendas del Núcleo NUM002 , como consta en el título constitutivo y estatutos unánimemente modificados, que grava, por su inscripción registral, a los sucesivos adquirentes de la parcela NUM000 , en donde está ubicada la precitada construcción.



La acción no nace pues de un contrato, sino de una modificación del régimen jurídico de la mancomunidad, que implica la ocupación de una parte del inmueble construido para un uso predeterminado. En virtud de dicha modificación la parte actora ostenta un poder directo, excluyente y frente a todos para ocupar el espacio reclamado en la demanda, con el destino preestablecido por voluntad unánime de la mancomunidad, y no en virtud de una relación jurídica personal.

En consecuencia, la acción está sometida al plazo de prescripción de 30 años del art. 1963 del CC.

SÉPTIMO.- Costas y depósito

1.- La desestimación de los recursos conlleva la preceptiva imposición de costas en aplicación de lo dispuesto en el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- Procede decretar la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

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

Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por la parte demandada contra la sentencia 508/2018, dictada por la sección quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, en el recurso de apelación n.º 135/2018, con imposición de costas y pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

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.