



Roj: **SAP B 2735/2019 - ECLI:ES:APB:2019:2735**

Id Cendoj: **08019370162019100153**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **16**

Fecha: **28/03/2019**

Nº de Recurso: **278/2017**

Nº de Resolución: **149/2019**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **FEDERICO HOLGADO MADRUGA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección nº 16 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Paseo Lluís Companys, 14-16, pl. 2a - Barcelona - C.P.: 08018

TEL.: 934866200

FAX: 934867114

EMAIL:aps16.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120158076480

Recurso de apelación 278/2017 -DH

Materia: Juicio Ordinario

Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Barcelona

Procedimiento de origen: Procedimiento ordinario (LPH art. 249.1.8) 280/2015

Parte recurrente/Solicitante: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA C/ DIRECCION000 , Nº. NUM000 DE BARCELONA

Procurador/a: Patricia Yuste Martinez

Abogado/a: David Pérez Gómez

Parte recurrida: **GARAJE** Y APARCAMIENTO PRAT SANCHEZ, S.A

Procurador/a: Carlos Javier Ram De Viu Y De Sivatte

Abogado/a: Pedro Bertran Aliet

SENTENCIA Nº 149/2019

Magistrados:

Marta Rallo Ayezuren

Jose Luis Valdivieso Polaino

Federico Holgado Madruga

Barcelona, 28 de marzo de 2019

Vistos, en grado de apelación, ante la Sección Decimosexta de esta Audiencia Provincial, los autos de juicio ordinario número 280/2015, tramitados por el Juzgado de Primera Instancia número 48 de Barcelona, a instancia de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO NÚMERO NUM000 DE LA DIRECCION000 , DE BARCELONA** , representada en esta alzada por la procuradora doña Patricia Yuste Martínez, contra la mercantil **GARAJE Y APARCAMIENTO PRAT SÁNCHEZ, S.A. (PRATSA)** , representada en esta alzada por el procurador don Carlos Javier Ram de Viu y de Sivatte; autos que penden ante esta Sección en virtud del recurso

de apelación interpuesto por la representación de la comunidad actora contra la sentencia dictada por dicho Juzgado en fecha 10 de enero de 2017 .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El Juzgado de Primera Instancia número 48 de Barcelona dictó sentencia en fecha 10 de enero de 2017 , en los autos de juicio ordinario número 280/2015, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

*"Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Yuste Martínez en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 nº NUM000 de Barcelona contra **Garaje** y Aparcamiento Prat Sánchez, S.A., debo absolver y absuelvo a la demandada de todos los pedimentos formulados frente a ella.*

*Y que estimando íntegramente la demanda reconvencional interpuesta por el Procurador Sr. Ram de Viu en nombre y representación de **Garaje** y Aparcamiento Prat Sánchez, S.A. contra la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 nº NUM000 de Barcelona, debo declarar y declaro que **Garaje** y Aparcamiento Prat Sánchez, S.A. no pertenece a la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 nº NUM000 de Barcelona y que por tanto no debe contribuir al sostenimiento de gastos de dicha comunidad.*

Se imponen las costas de la demanda principal a la actora y las de la demanda reconvencional a la parte demandada".

SEGUNDO .- Contra dicha sentencia se formuló recurso de apelación por la representación de la Comunidad de Propietarios del edificio número NUM000 de la DIRECCION000 , de Barcelona. Admitido el recurso, se dio traslado a la parte contraria, que se opuso. Seguidamente se elevaron las actuaciones a la Audiencia Provincial, donde, una vez turnadas a esta Sección, y tras los trámites correspondientes, quedaron pendientes para deliberación y decisión, que tuvieron efecto en fecha 13 de septiembre de 2018.

TERCERO .- En el procedimiento se han observado las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia, por acumulación de trabajo.

Visto, siendo ponente el magistrado Federico Holgado Madruga.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO .- *Antecedentes del debate*

I. La Comunidad de Propietarios del edificio número NUM000 de la DIRECCION000 , de Barcelona, formuló petición inicial de juicio monitorio contra la mercantil **Garaje** y Aparcamiento Prat Sánchez, S.A. (en lo sucesivo **PRATSA**) en reclamación de 22.729,71 euros, importe que, según se afirmaba, la referida sociedad adeudaba, en su condición de integrante de la comunidad actora por razón de su titularidad sobre un **garaje** sito en la planta sótano, en concepto de cuotas de provisión de fondos y liquidación de gastos aprobadas por la asamblea comunitaria en su sesión del 16 de mayo de 2014.

La mercantil demandada se opuso al requerimiento de pago y argumentaba que no reconocía adeudar a la comunidad de propietarios la cantidad reclamada, ya que, por una parte, se incluían gastos cuyo abono, por su naturaleza, no correspondía legalmente a la repetida sociedad como propietaria de un **garaje** desde el que no se tiene acceso a la finca, y, por otra, porque para el cómputo de los gastos se aplicaba un coeficiente que no coincidía con el porcentaje de propiedad en los elementos comunes que constaba inscrito en el Registro de la Propiedad.

II. En la demanda de juicio ordinario la comunidad actora aducía inicialmente que la demandada no había impugnado por vía judicial los acuerdos comunitarios adoptados durante la sesión de 16 de mayo de 2014, entre ellos el que fijaba la deuda a cargo de **PRATSA**, por lo que tal acuerdo gozaba de ejecutividad.

Agregaba que la demandada, desde prácticamente el año 2008, participaba únicamente en algunos gastos de la comunidad en función de su coeficiente como propietaria del **garaje** ubicado en el sótano del edificio -designado como entidad 2 de la Subcomunidad Sótano-, y que nunca había impugnado las cuentas de los ejercicios anteriores, con lo que consolidó una situación o apariencia jurídica que debe respetarse por razones de buena fe y por la doctrina de los actos propios. Aquel coeficiente, conforme al cual participa en el reparto de gastos, no coincide con la cuota de propiedad en los elementos comunes que consta inscrito en el Registro de la Propiedad, pero tampoco en este aspecto ha formulado **PRATSA** objeción alguna como mínimo desde el referido año 2008.

Se exponía también en la demanda que el porcentaje en el que la demandada, según el título constitutivo, debe participar en los gastos propios de la Mancomunidad, es decir, el 11,50%, es el que debe tenerse en consideración para computar su participación en todos aquellos gastos de los que no esté excluida en todas las subcomunidades en las que tenga proyección vertical, que son las otras seis que integran la Mancomunidad. En consecuencia, cualquier gasto decidido en asamblea debidamente convocada por la finca sita en DIRECCION000 número NUM000 , y en la que deba participar la entidad número 2 por no tenerlo excluido, deberá ser sufragado por la propietaria de esta entidad de acuerdo con su coeficiente general, es decir, con el 11,50%, si bien la comunidad actora le viene aplicando, al menos desde 2002, el 10%.

Concluía apuntando que, en aplicación del artículo 553.52-3 del Codi civil de Catalunya, los "demás gastos" en los que según la norma estatutaria 7ª debe participar la entidad número 2 "según su respectivo coeficiente general" son aquellos que afecten a los diferentes edificios que se proyectan por encima de la mencionada entidad, independientemente de que tales gastos sean aprobados en asamblea de propietarios propia de la subcomunidad que resulta afectada por los mismos. El único requisito es que para que la propietaria de la entidad número 2 quede vinculada al gasto o al acuerdo que pretende aprobarse, deberá ser citada o convocada a la correspondiente asamblea de propietarios, en la que podrá participar con voz y voto en lo que la afecte.

III. La representación de **PRATSA** se opuso a la acción así descrita al amparo de las siguientes alegaciones, que se transcriben de forma resumida:

a) En el título constitutivo se refleja con nitidez que el **garaje** propiedad de la mercantil demandada se configura como una comunidad independiente de las otras seis comunidades que conforman la Mancomunidad.

b) El **garaje** no pertenece a la Comunidad DIRECCION000 , y, por tanto, no debe contribuir al sostenimiento de sus gastos. Forma parte de la Comunidad Sótano, que es completamente independiente de la Comunidad DIRECCION000 .

c) Prueba de que el **garaje** no forma parte de la Comunidad DIRECCION000 es la circunstancia de que en la escritura de constitución se asigna a la entidad 2 un coeficiente en relación con el valor total de la finca del 11,50%, y otro coeficiente respecto a la planta sótano del 44%, es decir, no se prevé cuota de participación alguna en la Comunidad DIRECCION000 , los coeficientes de cuyas entidades, por lo demás, ya suman el 100% de la propiedad.

d) Es cierto que **PRATSA** venía satisfaciendo las cuotas a la subcomunidad actora mientras fueron de un importe moderado, pero cuando se devengaron cuotas de notable entidad económica se revisó la situación y se llegó a la conclusión de que conforme al título constitutivo no debería abonarse cuota alguna a la Comunidad DIRECCION000 , con lo que no es aplicable la doctrina de los actos propios, aparte de que desde hace años los responsables de **PRATSA** vienen solicitando aclaraciones a la comunidad actora sobre los gastos que se le reclaman.

Al amparo de las anteriores consideraciones, interesaba la desestimación de la demanda y, por vía reconvenicional, solicitaba que se declarase judicialmente que **PRATSA** no pertenece a la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 número NUM000 de Barcelona, y que, por tanto, no debe contribuir al sostenimiento de gastos de dicha comunidad.

IV. La magistrada de instancia, a partir de la premisa de que, conforme a la norma 7ª de los estatutos de la Mancomunidad, el complejo se configura como una propiedad horizontal compleja (artículo 553-48 del Codi civil de Catalunya), integrada por 7 subcomunidades independientes, interpretó que la literalidad de aquella previsión estatutaria avalaba la tesis de la demandada en el sentido de que la entidad número 2, de la que la mercantil **PRATSA** es titular, no forma parte de la Subcomunidad de Propietarios de DIRECCION000 NUM000 , ya que se configura como una subcomunidad separada denominada Comunidad NUM001 , y para los gastos que no son propios de tal subcomunidad participa del coeficiente general fijado a efectos de la participación en los gastos de la Mancomunidad.

Agregaba que en el título constitutivo no se fijaba coeficiente alguno de participación de la entidad número 2 en la edificación de la DIRECCION000 número NUM000 , y que, por tanto, no se preveía que aquella entidad número 2 hubiera de contribuir al sostenimiento de los gastos de DIRECCION000 NUM000 .

Por ello, concluyó que la entidad número 2, propiedad de **PRATSA**, no formaba parte de la comunidad actora, por lo que acogió la acción reconvenicional. En congruencia con aquel pronunciamiento, desestimó la reclamación dineraria formulada por la comunidad actora, ya que se dirigía contra la propietaria de una entidad que no formaba parte de dicha comunidad de propietarios.

Impuso a la comunidad actora las costas derivadas tanto de la acción principal como de la reconvenicional.

V. La representación de la comunidad demandante insiste en su recurso en que la postura de la mercantil demandada ha sido siempre la de dar a entender que pertenecía a la subcomunidad de DIRECCION000 NUM000 : desde años atrás ha sido convocada a la reunión de propietarios de dicha subcomunidad, se le han presentado y ha prestado su conformidad a las liquidaciones de gastos al menos desde 2008, y sus responsables se han limitado a discutir determinados gastos pero no su obligación de contribuir, como tampoco la legitimación de la subcomunidad actora -de la que el **garaje** forma además parte en la proyección vertical que le corresponde-, para adoptar acuerdos sobre elementos comunes exclusivos de dicha subcomunidad de forma independiente al resto de los edificios de la Mancomunidad.

Añade que existe un acuerdo tácito en la "Mancomunidad de los 7" en el sentido de que cada subcomunidad decida independientemente sobre los elementos comunes de las 7 subcomunidades que les afectan individualmente, y que ello no ha sido nunca discutido por ningún comunero, ni por la propia **PRATSA**, que lo ha aceptado como mínimo desde 2008.

Concluye defendiendo que **PRATSA** debe contribuir a los gastos de la comunidad actora porque no ha impugnado judicialmente los acuerdos aprobatorios de la liquidación de la deuda, aparte de que lo único respecto de lo que ha formulado objeción extrajudicialmente **PRATSA** es de que se le pretendan cobrar determinados gastos o partidas, pero en ningún momento ha mantenido que no deba abonar cantidad alguna por no pertenecer a la Comunidad DIRECCION000 .

*SEGUNDO .- Configuración del **garaje** propiedad de **PRATSA** conforme al título constitutivo y a los estatutos de la Mancomunidad*

I. El análisis del conflicto que se plantea en esta alzada ha de partir de la premisa de que el conjunto inmobiliario en el que se integran tanto el edificio propiedad de la comunidad actora como el **garaje** titularidad de **PRATSA** se configura como una comunidad horizontal compleja, que, como se expresa en el art. 553-48.1 CCCat , implica la coexistencia de subcomunidades integradas en un inmueble o en un conjunto inmobiliario formado por varias escaleras o portales o por una pluralidad de edificios independientes y separados que se conectan entre ellos y comparten zonas ajardinadas y de recreo, piscinas u otros elementos comunes similares.

En dicho régimen, además, cada escalera, portal o edificio constituye una subcomunidad que se rige por los preceptos generales de la propiedad horizontal y los específicos de la propiedad horizontal simple (apartado 2 de la misma norma).

Las previsiones estatutarias corroboran aquella incardinación del complejo inmobiliario, al que pertenecen las propiedades de los hoy litigantes, en el ámbito de la propiedad horizontal compleja. Así, la norma número 7 de los estatutos establece:

"La comunidad de propietarios nombrará, de la forma y manera establecida por la Ley de Propiedad Horizontal, un Presidente General, un Secretario-Administrador y siete Presidentes o Delegados para cada uno de los portales, vestíbulos, escaleras o comunidad del sótano, a efectos de funcionar como siete comunidades independientes, para los gastos generales de conservación, mantenimiento y mejora de los respectivos vestíbulos, escalera, portería o conserjería y rampa de acceso, en su caso, canalizaciones y terrados o cubiertas en su proyección vertical de los departamentos con acceso a cada uno de ellos, en los que participarán en razón de su respectivo coeficiente de escalera o de comunidad de sótano; para los demás gastos participarán según su respectivo coeficiente general".

Por su parte, en el título constitutivo se asigna al **garaje** propiedad de la mercantil **PRATSA** -identificado como "entidad 2"-, "un coeficiente en relación al valor total de la finca del 11,50%; y otro coeficiente en relación a la planta sótano del 44%". La literalidad de tal previsión no permite otra interpretación que la propugnada por la demandada, es decir, que el término "valor total de la finca" hace referencia a la Mancomunidad general, en la que **PRATSA** ostenta un coeficiente del 11,50%, y que se halla integrada por todos los edificios y entidades del complejo -entre los que se incluye lógicamente el edificio de DIRECCION000 NUM000 -, y el 44% es el porcentaje de participación en los gastos que se comparten con el parking privado - entidades 1 y 3-, con el que el **garaje** propiedad de la demandada conforma la subcomunidad de la planta NUM001 .

Por ello se comparte la conclusión alcanzada por la sentencia de instancia en el sentido de que la entidad número 2 propiedad de **PRATSA** no forma parte de la comunidad de propietarios de DIRECCION000 NUM000 , ya que se configura como parte integrante de una subcomunidad separada denominada Comunidad o Subcomunidad NUM001 , y para los gastos que no son propios de tal subcomunidad se le tiene asignado un coeficiente general establecido a efectos de la participación en los gastos de la Mancomunidad.

II. La documental aportada a las actuaciones y demás diligencias probatorias practicadas aportan datos adicionales que corroboran aquella conclusión; así:



a) El título constitutivo no fija coeficiente alguno de participación de la entidad número 2 en la edificación de la DIRECCION000 número NUM000 , es decir, en el citado título constitutivo no se establece que aquella entidad número 2 haya de contribuir al sostenimiento de los gastos de DIRECCION000 NUM000 .

b) Los coeficientes de reparto de gastos de todos las viviendas y locales de la Comunidad DIRECCION000 , excluido el **garaje** propiedad de **PRATSA**, suman ya el 100% de la propiedad -así se desprende del documento número 2 de la contestación, folio 323-, por lo que el referido **garaje** no puede computar para alcanzar el 100%, lo que por otra parte resulta corroborado por la circunstancia de que es parte integrante de una comunidad o subcomunidad, la de la planta sótano, que se configura como funcionalmente independiente del resto de las subcomunidades que conforman la Mancomunidad.

c) La propia representación de la comunidad actora reconoce en el escrito de apelación (folio 402) que las siete subcomunidades suman 100 de coeficiente en su propio edificio, y que el total de las entidades del complejo (192) suma también 100 de coeficiente en la Mancomunidad. También se admite que la entidad número 2 -**garaje** propiedad de **PRATSA**- pertenece a la Subcomunidad Sótano -compuesta por las entidades 1, 2 y 3-, con un coeficiente del 44% en dicha subcomunidad, y a la Mancomunidad general con una cuota de participación del 11,50%.

d) Ya se ha expuesto que en el documento número 2 de la contestación se refleja que el conjunto de entidades de la Comunidad DIRECCION000 , excluido el **garaje** propiedad de **PRATSA**, alcanzan ya el 100% de la propiedad. En el mismo documento se hace constar que en fecha no determinada la administración del complejo rebajó ligeramente el coeficiente de cada una de las demás entidades de la referida subcomunidad para asignar, mediante la oportuna compensación, el 10% de cuota de participación a **PRATSA**.

Pues bien, aunque la precitada decisión se haya aplicado durante algún tiempo, lo cierto es que no consta un acto formal dirigido a la modificación en aquellos términos del título constitutivo -se reitera que la escritura de constitución de la propiedad horizontal no atribuyó al **garaje** del porcentaje alguno de participación en la subcomunidad del edificio de DIRECCION000 NUM000 -, ni ningún acuerdo comunitario adoptado al respecto con las mayorías legalmente exigidas.

e) No se cuenta con dato alguno, al menos de cierta solvencia, que permita defender que la expresión "para los demás gastos", que se contiene en el último inciso de la norma 7ª de los estatutos para perfilar la participación de los comuneros conforme a su respectivo coeficiente general, deba entenderse referida a los gastos propios de la Subcomunidad DIRECCION000 NUM000 . La literalidad de la precitada norma estatutaria y el contexto de su último pasaje no permiten sostener otra conclusión que los "demás gastos" a los que alude son los de la Mancomunidad.

f) Defiende la recurrente su legitimación para reclamar a **PRATSA** gastos propios de la Mancomunidad, pero que, por uso o costumbre prolongados en el tiempo, son decididos y aprobados por la comunidad de DIRECCION000 NUM000 .

No puede compartirse tampoco aquel argumento. Del contenido del título constitutivo y de los estatutos únicamente se deduce la legitimación de la Mancomunidad para reclamar a **PRATSA** el abono de los gastos que se devenguen, y conforme al porcentaje del 11,50% asignado a dicha mercantil por aquellos documentos. El mero uso o costumbre no puede reputarse suficiente para amparar una actuación contraria a aquellas previsiones, y menos aún cuando, como es el caso, no consta suficientemente acreditada aquella presunta práctica.

g) Consta suficientemente probado (cfr. documentos números 5 y 5b de la contestación), y respaldado por medio de la testifical del administrador de la Mancomunidad, Sr. Aquilino , que **PRATSA** se encuentra al corriente en el pago de todas las provisiones correspondientes a gastos ordinarios y extraordinarios correspondientes a su participación en la Mancomunidad. A juicio del mismo testigo, la mercantil **PRATSA** no tiene obligación alguna de abonar los gastos de la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 número NUM000 .

h) El también testigo Sr. Riba Soler, administrador desde hace 30 años de la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 número NUM002 -comunidad que se encuentra también en la vertical del **garaje** propiedad de **PRATSA** (vid. documento número 3 de la contestación, folio 325) y de la que, según la tesis de la recurrente, también formaría parte del referido **garaje**-, aseguró que no repercute gastos ordinarios al **garaje** porque no forma parte de la referida comunidad.

TERCERO .- Inaplicabilidad de la doctrina de los actos propios

I. La recurrente acepta implícitamente las dificultades que se presentan para otorgar cobertura a la obligación de pago que atribuye a **PRATSA**, al menos desde la perspectiva del reparto de coeficientes incorporado al título

constitutivo y del contenido de los estatutos de la Mancomunidad, y por ello pretende sustentar su tesis en dos pilares argumentativos, a saber, la doctrina de los actos propios y la aplicabilidad del art. 553-52.3 CCCat .

II. Antes de analizar el primero de aquellos alegatos, se hace preciso dejar constancia de que en su escrito de recurso la apelante reprocha injustamente a la juzgadora de instancia que no haya tenido en consideración que existen dos Mancomunidades complejas, no solo una: la primera, la conformada por tres Mancomunidades que, a su vez, son independientes; y la segunda, una de esas tres Mancomunidades, que está configurada por el título constitutivo aportado a las actuaciones.

Se anticipaba lo improcedente de aquella objeción porque, por una parte, no se cuenta con constancia documental alguna de la realidad de aquel entramado de mancomunidades, comunidades y subcomunidades que pretende describir la apelante, y, por otra, aquel argumentario -que incluye además una desconcertante mención a una hipotética "Supermancomunidad" o urbanización integrada por dos Mancomunidades, una de las cuales, a su vez, estaría compuesta por otras tres Mancomunidades-, se introduce en el pleito de forma novedosa a través del escrito de apelación, lo que impide que pueda ser tenido en consideración por haber sido aportado a las actuaciones de forma extemporánea y manifiestamente inoportuna desde una perspectiva procesal, aparte de que no se alcanza a detectar la relevancia que la nueva descripción del complejo propugnada por la apelante pudiera tener en el trance de resolver la controversia.

III. Ya se expuso que la representación de la comunidad recurrente mantiene que hasta la fecha la demandada ha considerado "necesario, útil, legal y proporcional" participar en la Comunidad de DIRECCION000 número NUM000 y abonar proporcionalmente los gastos que se le han girado, de modo que la postura adoptada en el presente procedimiento, en el sentido de negar su pertenencia a aquella subcomunidad, contraviene la doctrina jurisprudencial de los actos propios.

Es suficientemente conocido que la doctrina de la inadmisibilidad de venir contra los actos propios se configura, tal como se establece en la sentencia del Tribunal Supremo de 16 de febrero de 1998 , como un principio general de derecho que constituye un límite del ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad, como consecuencia del principio de buena fe y, particularmente, de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente, siempre que concurren los requisitos o presupuestos que tal doctrina exige para su aplicación, cuales son que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer sin ninguna duda una determinada situación jurídica afectante a su autor, y que entre la conducta anterior y la pretensión actual exista una incompatibilidad o una contradicción según el sentido que, de buena fe, hubiera de atribuirse a la conducta anterior.

La jurisprudencia que sintetiza la precitada resolución exige como presupuesto inexcusable que el acto o actos en que se apoye definan de modo inalterable la situación de quien los realiza y que los actos contra los que no es lícito accionar sean aquellos que por su carácter trascendental o por constituir convención causen estado y definan inalterablemente la situación jurídica de su autor.

En el supuesto que se enjuicia, es cierto, en principio, que determinadas actuaciones de los responsables de **PRATSA** durante los últimos años podrían sugerir la idea de que aceptaban su pertenencia a la subcomunidad de DIRECCION000 NUM000 y, consecuentemente, su obligación de contribuir a los gastos de dicho edificio. Así:

(i) En el lapso temporal comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de junio de 2009 **PRATSA** abonó a la comunidad actora la suma de 6.541,48 euros en concepto de contribución a gastos.

(ii) Las manifestaciones vertidas por los representantes de **PRATSA** en los correos electrónicos incorporados al documento número 6 de la contestación reflejan una oposición a las cantidades y/o conceptos reclamados por la comunidad actora, pero se reconocía la existencia de una deuda, y en todo caso no se cuestionó que **PRATSA** no estuviera integrada en la Comunidad DIRECCION000 .

(iii) En el trámite de oposición al requerimiento de pago en el previo juicio monitorio la representación demandada no argumentó en ningún momento que no formara parte integrante de la comunidad actora, e incluso implícitamente aceptó que pertenecía a dicha comunidad.

En efecto, con ocasión del trámite de oposición al requerimiento de pago la mercantil demandada mantuvo que no adeudaba a la comunidad de propietarios actora la cantidad reclamada, ya que, por una parte, se incluían gastos cuyo abono, por su naturaleza, no correspondía legalmente a **PRATSA** como propietaria de un **garaje** desde el que no se tiene acceso a la finca, y, por otra, para el cómputo de los gastos se aplicaba un coeficiente que no coincidía con el porcentaje de propiedad en los elementos comunes que constaba inscrito en el Registro de la Propiedad. Se reitera que no se alegó que **PRATSA** no formara parte de la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 número NUM000 , es más, se admitía como cierto que los diferentes propietarios de un edificio deben satisfacer las cuotas de la provisión de fondos establecidas por la comunidad y las liquidaciones

de gastos aprobadas, si bien conforme al porcentaje de cuota de participación que respectivamente les correspondiera.

(iv) La demandada impugnó -aunque exclusivamente de forma extrajudicial- los acuerdos de la asamblea de la subcomunidad de 16 de mayo de 2014, pero tampoco esgrimió como motivo que no formara parte de DIRECCION000 NUM000 .

IV. Sin embargo, no se considera, en juicio objetivo, que las anteriores circunstancias sean suficientes para deducir las consecuencias postuladas por la apelante a partir de la aplicación de la doctrina de los actos propios.

Es cierto, en efecto, que **PRATSA** ha venido satisfaciendo durante algunos ejercicios diversas cuotas comunitarias, pero no lo es menos que el legal representante de la demandada matizó durante la diligencia de interrogatorio que ello fue así mientras se giraron gastos de moderada entidad y por razón de mantener la cordialidad en la relación con los vecinos del edificio, muchos de los cuales son clientes del **garaje**, pero que cuando se exigieron por la comunidad actora desembolsos de notable cuantía optó por revisar la situación y llegó a la conclusión de que conforme al título constitutivo no debería abonarse cuota alguna a la Comunidad DIRECCION000 .

Por otra parte, consta que desde antes del año 2010 los responsables de **PRATSA** vienen solicitando aclaraciones a la comunidad actora sobre los gastos que le reclama o repercute y han hecho saber al administrador que considera incorrecta la base de cálculo que aplica. Así, las comunicaciones aportadas como documento número 4 de la contestación acreditan que desde **PRATSA** se había mostrado reiteradamente su discrepancia frente a la comunidad respecto a los gastos que se le exigían y que se habían dirigido consultas al administrador de la Mancomunidad en cuanto a la obligación de pago de gastos a la comunidad actora.

En análogo sentido, los correos electrónicos incorporados al documento número 6 de la contestación reflejan una oposición a la cantidad reclamada por la comunidad actora, lo que definitivamente excluye la concurrencia de una actitud inequívoca por parte de **PRATSA** que con carácter vinculante implique un reconocimiento de la obligación incondicional de abono de cantidades a la comunidad actora.

En todo caso, es suficientemente conocido que la doctrina de los actos propios no es aplicable en los supuestos en los que, como en el presente, la eventual vinculación jurídica que pudiera predicarse de un acto o comportamiento es contraria a una norma de Derecho positivo o consta que el declarante ha incurrido en error o ignorancia.

Por eso la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1999 , invocando las de 17 de noviembre de 1994 y 27 de enero de 1996 , declara, como exigencia para la aplicabilidad de la doctrina de los actos propios, que "en la conducta del agente no ha de existir ningún margen de error por haber actuado con plena conciencia para producir o modificar un derecho". Y la sentencia del mismo Tribunal de 20 de diciembre de 2016 agrega que "ha de tenerse presente que los actos que están viciados excluyen la aplicación de la doctrina, pues esta Sala viene exigiendo, para que los denominados actos propios sean vinculantes, que causen estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho opuesto a sí mismo, además de que el acto ha de estar revestido de cierta solemnidad, ser expreso, no ambiguo y perfectamente delimitado, definiendo de forma inequívoca la intención y situación del que lo realiza. Lo que no puede predicarse de los supuestos en que hay error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia".

V. En definitiva, las actuaciones emprendidas por los responsables de **PRATSA**, en cuanto que durante algún tiempo accedieron a abonar ciertas cantidades en concepto de cuotas y a participar en los gastos de la Comunidad DIRECCION000 , no pueden desplegar la eficacia pretendida por la actora al amparo de la doctrina de los actos propios porque no pueden catalogarse, por las razones expuestas, como inequívocas, aparte de que se justificaba por el desconocimiento de los administradores de la mercantil demandada en relación con los derechos y obligaciones que tanto el título constitutivo como los estatutos atribuían a la propia **PRATSA** como titular de la entidad número 2.

CUARTO .- El artículo 553-52.3 del CCCat . Imposibilidad de fundamentar en esta norma las pretensiones de la recurrente

I. Insiste finalmente la recurrente en su escrito de apelación en que la pertenencia del **garaje** propiedad de **PRATSA** a la Comunidad DIRECCION000 resulta amparada por el tenor del artículo 553-52.3 CCCat , que, en su redacción vigente -procedente de la reforma introducida por Ley 5/2015, de 13 de mayo-, establece lo siguiente:

" Puede constituirse una subcomunidad para el local o los locales destinados a **garaje** o trasteros si varios inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal comparten su uso. En este caso, la subcomunidad

forma parte, además, de cada propiedad horizontal en la proyección vertical que le corresponde. Si unas normas estatutarias concretas no establecen lo contrario, los titulares de las plazas tienen derecho a utilizar todas las zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos situadas en el local o los locales con independencia del inmueble concreto en cuya vertical o fachada estén situadas".

Entiende la representación de la comunidad actora que, conforme a aquella norma, el local destinado a **garaje**, que junto con otras dos entidades integra la Subcomunidad sótano, formaría también parte, además, de cada propiedad horizontal sobre la que se proyecta verticalmente, entre ellas la Comunidad DIRECCION000 , tal como se refleja en el documento número 3 de la contestación.

Y agrega que, pese a que el título constitutivo del complejo data de una fecha muy anterior a la entrada en vigor de la normativa autonómica catalana en materia de propiedad horizontal, el Libro V CCCat resultaría aplicable al supuesto debatido conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Sexta de la propia Ley 5/2006 , cuyo primer apartado declara que "[l]os edificios y conjuntos establecidos bajo el régimen de propiedad horizontal antes de la entrada en vigor del presente libro se rigen íntegramente por las normas del mismo, que, a partir de su entrada en vigor, se aplican con preferencia a las normas de comunidad o los estatutos que las regían, incluso si constan inscritas, sin que sea necesario ningún acto de adaptación específica".

II. Tampoco puede compartirse, sin embargo aquella argumentación. Por lo pronto, el artículo 553-52.3 CCCat alude a la posibilidad de constitución de una subcomunidad para el local o los locales destinados a **garaje** o trasteros "si varios inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal comparten su uso", pero lo cierto es que el uso del local destinado a **garaje** propiedad de **PRATSA** es absolutamente privado -en él se desarrolla una actividad mercantil, cual es la custodia y depósito de vehículos a cambio del precio-, y por tanto no es compartido por ninguno de los propietarios de entidades integradas en los edificios sobre los que estructural o arquitectónicamente tiene proyección vertical.

Lo explicaba, resolviendo un supuesto prácticamente idéntico al presente, la sentencia de esta Sección de 30 de mayo de 2011 , que, a propósito del artículo 553-52.3 CCCat , apuntaba que "[o]bviamente, se refiere sin embargo el precepto al supuesto de que el local tenga asignado el destino, por lo que ahora nos interesa, de **garaje** ya desde la escritura de división en propiedad horizontal (o en virtud de la consiguiente modificación del título aprobada en junta de propietarios) y, desde luego, parte de la base del carácter comunitario de las "zonas de acceso, distribución, maniobra y salida de vehículos". Nada de lo cual ocurre en el caso de autos pues nos encontramos ante un destino contingente (explotación comercial como **garaje**) decidido por los titulares de unos departamentos que en su integridad son de propiedad y uso privativo".

En todo caso, resulta al menos discutible que la aplicación de la mencionada Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2006 sea automática e incondicionada, porque la propugnada integración de la Subcomunidad Sótano en la Comunidad DIRECCION000 , o en cualquiera de las otras comunidades sobre cuyos edificios se proyecta verticalmente, comportaría inexorablemente una modificación del título constitutivo, el cual, como ya se ha expuesto, únicamente prevé la existencia de una Mancomunidad en la que se integran siete subcomunidades independientes y separadas, y en ningún caso establece que la Subcomunidad Sótano haya de pertenecer además a la Comunidad DIRECCION000 .

Aquella modificación del título constitutivo habría de acometerse conforme a lo estipulado en el apartado 2 de la propia Disposición Transitoria Sexta, que es del siguiente tenor:

"La junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 1, debe adaptar los estatutos y, si procede, el título de constitución al presente código si lo pide una décima parte de los propietarios. Para adoptar el acuerdo que corresponde, es suficiente la mayoría de cuotas en primera convocatoria y la mayoría de las cuotas de los presentes o representados en segunda convocatoria. Si la adaptación que se propone no alcanza la mayoría necesaria, cualquiera de los propietarios que la ha propuesto puede solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a hacer la adaptación. La autoridad judicial debe dictar una resolución, en todo caso, con imposición de las costas".

Y lo cierto es que no consta que la modificación del título constitutivo haya sido promovida conforme a las exigencias que han quedado expuestas.

La anteriormente citada sentencia de esta Sección de 30 de mayo de 2011 se expresaba al respecto en los siguientes términos:

"Pero es que, aunque se considerara que la pretensión actora pudiera tener teórico encaje en la antedicha norma imperativa, carecería igualmente de viabilidad.

Es en efecto la de autos una comunidad constituida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, a la que le es aplicable dicha normativa "con preferencia a las normas de comunidad o los

estatutos (...), incluso si constan inscritas, sin que sea necesario ningún acto de adaptación específica" (v. apartado 1 de su Disposición Transitoria Sexta). Ocurre que la adaptación precisa para aplicar la previsión contenida en el invocado artículo 553-52-3 en ningún caso podría ser automática pues, como se ha razonado, exigiría la modificación del título constitutivo. Se habría de realizar por tanto utilizando el mecanismo que contempla la propia Disposición Transitoria Sexta en su apartado 2, según el cual "La junta de propietarios, sin perjuicio de lo establecido por el apartado 1, debe adaptar los estatutos y, si procede, el título de constitución al presente código si lo pide una décima parte de los propietarios". De manera que únicamente en el supuesto de que la solicitada adaptación no alcanzara la mayoría necesaria (de las cuotas totales en primera convocatoria y de las cuotas de los presentes o representados en segunda) cualquiera de los propietarios que la hubiere propuesto podría "solicitar a la autoridad judicial que obligue a la comunidad a hacer la adaptación"; vía que, obviamente, no han utilizado los aquí recurrentes por lo que, también por este segundo motivo, habría de decaer la demanda".

III Con ello decae el último motivo de discrepancia expuesto por la recurrente en su escrito de apelación, por lo que, en definitiva, la sentencia de instancia debe ser íntegramente confirmada.

QUINTO .- Costas

La desestimación del recurso determina la expresa imposición a la apelante de las costas devengadas en esta alzada (art. 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

SEXTO .- Recursos

A los efectos del artículo 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se indica que contra la presente sentencia -dictada en un juicio ordinario de cuantía inferior a 600.000 euros- cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2 , 3 º y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

FALLAMOS:

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio número NUM000 de la DIRECCION000 , de Barcelona, representada en esta alzada por la procuradora doña Patricia Yuste Martínez, y, consiguientemente, *confirmar* la sentencia dictada en fecha 10 de enero de 2017 por el Juzgado de Primera Instancia número 48 de Barcelona en los autos de juicio ordinario número 280/2015, promovidos frente a la mercantil **Garaje** y Aparcamiento Prat Sánchez, S.A. (**PRATSA**), representada en esta alzada por el procurador don Carlos Javier Ram de Viu y de Sivatte.

Se imponen a la apelante las costas devengadas en esta alzada.

Se decreta la pérdida del depósito constituido por la apelante de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ .

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación siempre que la resolución del mismo presente interés casacional, y recurso extraordinario por infracción procesal ante el Tribunal Supremo, o ante el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya si la casación se funda, exclusivamente o junto a otros motivos, en la infracción de normas del ordenamiento civil catalán, de conformidad con los artículos 477.2 , 3 º y 478.1 y la disposición final 16ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil , en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, y los artículos 2 y 3 de la Llei 4/2012, de 5 de marzo, del recurso de casación en materia de derecho civil en Catalunya. El recurso deberá, en su caso, ser interpuesto por escrito y presentado ante este tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución.

Firme esta resolución, expídase testimonio de la misma, el cual, con los autos originales, se remitirá al Juzgado de procedencia a los efectos oportunos.

Así por esta nuestra resolución, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.