



Roj: **STS 4477/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4477**

Id Cendoj: **28079110012025101380**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/10/2025**

Nº de Recurso: **3479/2020**

Nº de Resolución: **1386/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP IB 755/2020,**
ATS 11585/2022,
STS 4477/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.386/2025

Fecha de sentencia: 07/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3479/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: Audiencia Provincial Palma de Mallorca. Sección Tercera.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3479/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1386/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 7 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Justo y D.^a Carmela, representados por el procurador D. José Luis Mari Abellán, bajo la dirección letrada de D.^a Elena Asbert, contra la sentencia n.º 185/2020, dictada el 8 de mayo de 2020 por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, en el rollo de apelación n.º 840/2019, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 48/2019 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza.

Ha sido parte recurrida la Asociación Los Parques De Es Cubells, representada por el procurador D. Alberto Vall Cava de Llano, bajo la dirección letrada de D.^a Melina González Troncoso.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El 18 de enero de 2019, el procurador D. Alberto Vall Cava de Llano, en nombre y representación de la Asociación Los Parques De Es Cubells, interpuso una demanda de juicio ordinario de reclamación de la cantidad de ciento ochenta y un mil cuatro euros (181.004 euros), contra D. Justo y D.^a Carmela, con domicilio ambos en la DIRECCION000, vivienda denominada DIRECCION001 -Es Cubells (Sant Josep De Sa Talaia), en la que solicitaba que previos los trámites procesales correspondientes:

«[...]se dicte en su día sentencia en la que se condene a los demandados Don Justo y Doña Carmela al pago de la cantidad de CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATRO EUROS (181.004.-Euros), más los intereses moratorios y legales y las costas que se originen a los que deberá también ser condenada»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 48/2019. Admitida a trámite por decreto de 19 de febrero de 2019, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. José Luis Mari Abellán, en nombre y representación de Justo y Carmela, mediante escrito en el que solicitaba que previos los trámites procesales oportunos se dictara sentencia «[...]mediante la que se desestime íntegramente la demanda interpuesta por la Asociación de Propietarios Los Parques De Es Cubells frente a mis representados, con expresa imposición de costas a la parte demandante por su temeridad y mala fe en la interposición de la demanda.»

3.**Tras** seguirse los trámites correspondientes el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza dictó sentencia de fecha 2 de octubre de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Estimo la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Valla Cava de Llano en nombre y representación de Asociación Los Parques De Es Cubells, contra Justo y Carmela y, en consecuencia, condeno solidariamente a los demandados a abonar a la actora la cantidad de CIENTO OCHENTA Y UN MIL CUATRO EUROS (181.004 euros), más los intereses legales correspondientes, con condena en costas a la parte demandada.»

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por los demandados y la representación de la Asociación Los Parques De Es Cubells presentó un escrito de oposición en el que solicitaba que, previos los trámites legales oportunos, se dictara sentencia que desestimase el recurso y condenase a las costas del mismo a la parte recurrente.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca que lo tramitó con el número 840/2019 y, **tras** seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 185/2020, de 8 de mayo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS:

»1º-Se estima en parte el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Mari Abellán, en nombre y representación de D. Justo y Dña. Carmela, contra la Sentencia dictada en fecha de 2 de octubre de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia n.º3 de Ibiza en los autos de Juicio Ordinario del que el presente rollo dimana.

»2º- Se revoca parcialmente la expresada resolución para estimar parcialmente la demanda con condena solidaria a los demandados de abonar a la parte actora la cantidad de 107.987,12 euros con los intereses legales correspondientes.

»3º-No se hace expresa declaración respecto al pago de las costas causadas en ambas instancias.

»4º- Se acuerda la devolución del depósito constituido para la interposición del recurso.»

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

1.La representación de D. Justo y D.^a Carmela interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso extraordinario por infracción procesal en un motivo único que introduce con el siguiente encabezamiento:

«[...]MOTIVO ÚNICO del recurso extraordinario por infracción procesal. Vulneración del artículo 218.2 en relación con el artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: Falta de motivación de la sentencia.

»El artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige que las sentencias que se dicten deben estar motivadas explicando el sentido de la resolución con el fin de que la parte que quiera recurrirla no se le ocasione una indefensión por desconocimiento de las razones tenidas en cuenta por el Juez para resolver de dicha manera. Esta parte, tanto en el escrito de contestación a la demanda como en el recurso de apelación, alegaba como fundamento a sus pretensiones la indebida aplicación de la cuota de **distribución** fijada unilateralmente por la actora. En concreto, en las páginas 6 y 13 del escrito de contestación de la demanda esta parte alegaba la indebida aplicación de las cuotas fijadas por la Asociación, contraviniendo el sistema de **distribución** acordado desde el inicio del régimen de copropiedad. Frente a esto la Sentencia de Primera Instancia guarda silencio y no hace pronunciamiento alguno al respecto.»

1.2. Fundamenta la presentación del recurso de casación en un motivo único que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]MOTIVO ÚNICO del recurso de casación: Infracción de los artículos 5, 9.1 e), 17.6 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a la unanimidad exigida para la modificación de las cuotas de **distribución** de los **gastos comunes**.»

2.Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, mediante auto de 20 de julio de 2022 se acordó admitir los recursos interpuestos:

«[...]LA SALA ACUERDA:

»1º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación interpuestos por la representación procesal de D. Justo y D.^a Carmela, contra sentencia de 8 de mayo de 2020, dictada por la Audiencia Provincial de Islas Baleares, Sección Tercera, resolviendo el recurso de apelación núm. 840/2019 dimanante del juicio ordinario núm. 48/2019 seguido en el juzgado de primera instancia núm. 3 de Ibiza.

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 interpuestos de contrario. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría

3.º)De conformidad con lo dispuesto en los artículos 473.3 y 483.5 de la LEC, contra la presente resolución no cabe recurso alguno.»

La representación procesal de la Asociación Los Parques De Es Cubells, presentó en tiempo y forma un escrito en el que se opone a los recursos interpuestos de contrario y solicita que se dicte sentencia que los desestime, que declare la firmeza de la sentencia recurrida, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

3.Por providencia de 7 de julio de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 17 de septiembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1.La Asociación Los Parques de Es Cubells interpuso frente a D. Justo y D.^a Carmela una «demanda de juicio ordinario de reclamación de cantidad de ciento ochenta y un mil cuatro euros (181.004.-euros)» con base en los siguientes hechos:

i) Los demandados son copropietarios, por mitades indivisas, de una parcela sobre la que se levanta una vivienda unifamiliar. Dicha parcela forma parte de la DIRECCION000 , conjunto urbanístico residencial integrado por las parcelas resultantes de la finca denominada DIRECCION000 .

ii) En agosto de 2017 se produjo un episodio de **lluvias torrenciales** en la localidad de Es Cubells que ocasionó graves **daños** en los accesos y viales de la **urbanización**. Ante tal situación, el Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia decretó el estado de emergencia y se activó el plan PLANTERBAL por parte del Govern Balear. Se ordenó el desalojo de todas las viviendas de la zona y se prohibió el acceso y la habitabilidad en ellas hasta que se corrigieran las anomalías y se acometieran las reparaciones necesarias para estabilizar accesos y viales y garantizar la seguridad de las personas. Con este fin, se cursaron a los propietarios de la **urbanización** dos requerimientos remitidos en febrero y mayo de 2017.

iii) El Ayuntamiento de Sant Josep de Sa Talaia, ante las patologías existentes y el deplorable estado de la carretera de acceso a la **urbanización**, agravado y puesto de manifiesto por las **lluvias torrenciales** del mes de agosto de 2017, que incrementaron el riesgo para la seguridad de las personas -especialmente de los residentes de la zona-, cursó sendos requerimientos a todos los propietarios de la **urbanización** en los meses de febrero y mayo de 2017.

iv) Para dar cumplimiento a dichos requerimientos y acometer de forma conjunta las actuaciones precisas, los propietarios de los terrenos afectados acordaron el 7 de agosto del 2017 constituir la Asociación Los Parques de Es Cubells, integrada por quienes, libre y voluntariamente, decidieron asociarse. Desde entonces, la Asociación coordina las obras de reparación y acondicionamiento de accesos y viales, celebrándose reuniones periódicas de los asociados.

Las primeras actuaciones ejecutadas fueron de carácter urgente o de emergencia, denominadas PRIMERA FASE, aprobadas por el Jefe del Servicio de Ordenación de Emergencias de Baleares, y realizadas dentro del plan PLANTERBAL previsto para la zona. Dichas obras, ya finalizadas, restituyeron el acceso a las viviendas y aseguraron la estabilidad de la carretera.

Asimismo, está proyectada una SEGUNDA FASE de obras destinadas a incrementar la seguridad de los usuarios y viviendas y a reducir el riesgo de reiteración de **daños** por **lluvias**.

iv) Los **gastos** derivados de estas actuaciones están siendo sufragados por los propietarios integrados en la **urbanización** Los Parques De Es Cubells. Se acordó que el reparto se hiciera en proporción a la superficie construida en cada parcela, criterio recogido expresamente en el art. 28 de los estatutos de la Asociación.

Todos los propietarios fueron convocados al acto de constitución de la Asociación, informados e invitados a las Juntas celebradas, y han recibido información detallada de las actuaciones, los **gastos** y la previsión de costes de las obras pendientes. Presupuestos, facturas, informes y proyectos han estado siempre a disposición de los propietarios.

v) La parcela de los demandados cuenta con una superficie construida de 500 m², lo que determina un porcentaje de participación en los **gastos** del 4,87%. El importe total de referencia para calcular la aportación de cada propietario asciende a 5.313.458 euros e incluye tanto los **gastos** de la primera fase ya ejecutada como los correspondientes a la segunda fase (aún pendiente de iniciarse, pero que ya ha generado **gastos** por proyectos, licencias y trabajos preparatorios). De acuerdo con dicho porcentaje, corresponde a los demandados abonar 258.578 euros sobre un importe global de 5.313.458 euros.

Hasta la interposición de la demanda, los propietarios habían abonado ya el 70% de lo que les correspondía, quedando el 30% pendiente para el momento en que se obtuvieran los permisos y autorizaciones para iniciar la segunda fase.

Así, los demandados deberían haber pagado, a la fecha de la reclamación, la suma de 181.004 euros. Sin embargo, no efectuaron pago alguno, por lo que adeudan dicha cantidad. El 30% restante, esto es, 77.573 euros, deberán abonarlo cuando se obtengan los permisos para ejecutar las obras de la segunda fase.

2. Los demandados se opusieron a la demanda. Alegaron falta de legitimación activa de la Asociación, de la que decidieron no formar parte y cuyos estatutos y acuerdos, afirmaron, no les vinculan.

Sostuvieron que las obras acometidas no respondían a los requerimientos del Ayuntamiento; que, según su título de adquisición, no estaban obligados a sufragar dichas obras, sino, a lo sumo, los **gastos** de mantenimiento del vial principal y caminos accesorios; que el criterio de reparto basado en metros construidos carece de justificación y contraviene el título y el Reglamento de la **urbanización**, de obligado cumplimiento para todos los propietarios actuales y futuros de la finca, el cual establece que los **gastos comunes** a sufragar se limitan al mantenimiento de los viales principales, secundarios y servicios, a distribuir proporcionalmente según la superficie registral de las parcelas sobre las 17 hectáreas totales. Añadieron que los **gastos** de

mantenimiento de zonas **privadas**, solares, vallado y edificaciones corresponden a cada propietario, y que mientras no se constituya la comunidad de propietarios, la convocatoria de reuniones corresponde a la sociedad Los Parques Es Cubells, S.A., en la forma prevista en su apartado 6.2. Finalmente, alegaron mala fe de la actora.

3.La sentencia de primera instancia estimó la demanda, condenando a los demandados al pago de la cantidad reclamada, intereses legales y costas.

El Juzgado declaró probado:

i) Que los demandados son propietarios de la finca NUM000 , integrante de la DIRECCION000 , compuesta por 24 copropietarios.

ii) Que la **urbanización** resultó afectada por **lluvias torrenciales** que dañaron los accesos principales y secundarios, impidiendo el acceso, y que las obras de reparación eran necesarias según los proyectos periciales.

iii) Que, dada la urgencia, los copropietarios utilizaron la Asociación actora -constituida el 7 de agosto de 2017 y actualmente integrada por 21 de los 24 copropietarios- para organizar las obras, determinar su coste y repartirlo entre los partícipes.

El Juzgado de Primera Instancia afirma que «[n]o habiéndose constituido Comunidad de Copropietarios ni habiéndose convocado Junta de los mismos por LOS PARQUES DE ES CUBELLS, SA, cabría pensar que no puede imponerse a la parte demandada el pago de unas obras ejecutadas por la asociación actora, conforme al importe que la misma ha estimado oportuno y conforme a un sistema de reparto de **gastos** que atiende, también acordado por la actora, a los metros de construcción en cada parcela, que no así a los metros de parcela, referencia ésta contenida para el pago de los **gastos** necesarios que deban acometerse en elementos **comunes** (accesos principales y secundarios) que se contiene en el referido Reglamento de Orden interno de la **Urbanización**.», pero añade, **tras** citar los arts. 395 y 393 CC, que «las **lluvias** producidas en agosto de 2.017 afectaron a elementos **comunes** de la **urbanización** y que se procedió a ejecutar las obras necesarias para la reparación de los desperfectos producidos, sin las cuales no sería posible el acceso a la comunidad, beneficiando tales obras al conjunto de copropietarios de la **urbanización**, incluidos los demandados. Que tales obras y su coste han sido aprobadas por la mayoría de los partícipes, en particular 21, a excepción de 3 de ellos, siendo uno de estos copropietarios los demandados, y que todos los copropietarios, incluidos los codemandados, han tenido la posibilidad de formar parte de la asociación, siendo informados de las reuniones celebradas, de los trabajos a ejecutar, del coste de las mismas y demás acuerdos adoptados a tales efectos [...]».

Concluye que «en tanto que para la administración y mejor disfrute de la cosa **común** son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, tal mayoría acordó las obras a ejecutar, los importes de tales obras y la forma de **distribución** de los mismos entre los copropietarios, siendo el coste total de las obras a ejecutar (primera y segunda fase) de 5.313.458 euros [...], atribuyéndose a la parte demandada un porcentaje de participación del 4,87% [...], lo que supone que a los demandados les correspondería participar en el mantenimiento del bien **común** en el importe de 258.578 euros, importe del que por el momento tan solo han abonado el conjunto de copropietarios el 70%, lo que supone un total de 181.004 euros que corresponde abonar a los demandados, cantidad ésta cuyo pago solicita la parte actora de la demandada, debiendo con ello estimarse la demanda condenando a la parte demandada al pago de la referida cantidad, sin perjuicio de aquellos importes que se devenguen en el futuro como consecuencia de las obras ejecutadas en el bien **común** y que no son objeto de reclamación a través del presente procedimiento.».

4.La sentencia de segunda instancia estimó en parte el recurso de apelación de los demandados y redujo la condena dineraria a 107.987,12 euros.

La Audiencia Provincial declaró como hechos no controvertidos que:

i) La parcela de los codemandados, con vivienda construida, forma parte de la DIRECCION000 .

ii) Los accesos y viales resultaron afectados por **lluvias** en enero y agosto de 2017.

iii) Para gestionar las obras derivadas de estos acontecimientos se constituyó la Asociación actora, que agrupa a 21 de los 24 propietarios.

Añade que la **urbanización** constituye un complejo inmobiliario privado con copropiedad sobre elementos **comunes**, que no consta acogido a ninguna de las formas del art. 24.2 LPH y que, en virtud del apartado 4 del mismo artículo, se rige por los acuerdos de propietarios y, supletoriamente, por la Ley.

Señala que la Asociación reclama a los demandados no asociados unos costes y que debe analizarse si recibieron un servicio abonable ex art. 24 LPH, concluyendo afirmativamente porque las **lluvias** impidieron el acceso y uso de las parcelas, y las obras ejecutadas beneficiaron a todos, incluidos los demandados.

La Audiencia Provincial concluye que concurren los presupuestos del art. 24 LPH y reconoce la legitimación activa de la Asociación, al expresar los acuerdos de la mayoría. Sin embargo, limita la condena a las cantidades acreditadas con facturas, que ascienden a 2.217.333,20 euros -«según cálculo de la apelante no cuestionado de contrario»-, de modo que «aplicado el porcentaje propuesto por la actora (4,87%), la cantidad a abonar por los demandados asciende a 107.987,12 euros, debiendo reducirse la condena a esa cantidad.».

5. Los demandados han interpuesto sendos recursos extraordinarios -por infracción procesal y de casación-, ambos admitidos, a los que se ha opuesto la demandante, alegando, además, causas de inadmisión.

SEGUNDO. Causas de inadmisión. Desestimación

1. La recurrida alega la inadmisibilidad de los recursos.

Considera inadmisibile el recurso extraordinario por infracción procesal por acumular en un mismo motivo la cita de preceptos heterogéneos y por no concurrir la infracción del art. 218.2 LEC, ya que la sentencia está motivada.

En cuanto al recurso de casación, sostiene que la sentencia no vulnera la doctrina jurisprudencial -pues no resultan aplicables al caso las sentencias citadas por los recurrentes- y añade que en el motivo no se indica la norma infringida ni se resume la infracción cometida.

2. Las causas de inadmisión se desestiman.

En el recurso de casación se citan las normas infringidas y la cuestión jurídica planteada aparece claramente identificada. La eventual vulneración de la doctrina jurisprudencial forma parte del debate de fondo y debe examinarse y resolverse al enjuiciar el recurso.

Y en el recurso extraordinario por infracción procesal no se citan preceptos heterogéneos, y la concurrencia o no de la infracción denunciada no determina su admisibilidad, sino su estimación o desestimación.

TERCERO. Recurso extraordinario por infracción procesal. Planteamiento. Decisión de la Sala

1. Planteamiento. El recurso se funda en un motivo único en el que se denuncia, por la vía del art. 469.1.2.^a LEC, la infracción del art. 218.2 por falta de motivación de la sentencia. Los recurrentes alegan que, tanto al contestar a la demanda como al interponer la apelación, denunciaron la indebida aplicación de la cuota de **distribución** fijada unilateralmente por la demandante, en contra del sistema pactado desde el inicio del régimen de copropiedad. Sobre esta cuestión -añaden- la sentencia de primera instancia guarda silencio y la de apelación se limita a aplicarla sin ofrecer motivación.

2. Decisión de la Sala. Desestimación.

2.1. Esta Sala se ha referido al deber de motivación en numerosas resoluciones, por ejemplo, en la sentencia 1523/2023, de 7 de noviembre, citada, a su vez, por la 715/2025, de 12 de mayo:

«[...]el deber de motivación al que se refiere el art. 218.2 LEC requiere, en primer lugar, que la resolución contenga los elementos y razones de juicio que permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que fundamentan la decisión; y en segundo lugar, que la motivación esté fundada en Derecho (SSTC 147/1999, de 4 de agosto; y 118/2006, de 24 de abril). Esto último no queda cumplido con la mera emisión de una declaración de voluntad en un sentido u otro, sino que debe ser consecuencia de una exégesis racional del ordenamiento jurídico y no fruto de la arbitrariedad (por todas, STC 146/2005, de 6 de junio).

»También hemos señalado que "esta exigencia de motivación no autoriza a exigir un razonamiento judicial exhaustivo y 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 invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que ha determinado aquélla (SSTS de 29 de abril de 2008, de 22 de mayo de 2009 y 9 de julio de 2010)".».

También hemos declarado con reiteración, por ejemplo, en la sentencia 83/2025, de 16 de enero, que:

«[...]no debe confundirse la falta de motivación con el desacuerdo con ella».

2.2. El motivo debe desestimarse.

La sentencia impugnada no incurre en falta de motivación, sino que ofrece las razones de su decisión. En concreto, asume lo razonado por la de primera instancia, salvo en lo relativo al *quantum*, y aplica la cuota de

distribución fijada por la Asociación actora porque así resulta de sus estatutos y porque dicha Asociación integra a la mayoría de los propietarios, expresando los acuerdos de esta. Ello satisface las exigencias del art. 218.2 LEC conforme a la doctrina constitucional y de esta Sala, sin que la mera discrepancia del recurrente con la fundamentación o la corrección de esta pueda confundirse con ausencia de motivación.

CUARTO. Recurso de casación. Planteamiento. Decisión de la Sala

1. Planteamiento. El recurso se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción de los arts. 5, 9.1.e), 17.6 y 24 LPH y la vulneración de la doctrina jurisprudencial que exige la unanimidad para la modificación de las cuotas de **distribución** de los **gastos comunes**.

Los recurrentes alegan que la recurrida pretende dotar de fuerza vinculante para todos los propietarios los estatutos de una asociación **privada** de la que ellos no forman parte, obligándoles a contribuir con arreglo a una cuota fijada en dichos estatutos para los asociados. Esa cuota, afirman, altera el régimen de participación establecido por el promotor en el reglamento interno, que se ha venido aplicando pacíficamente desde el origen de la **urbanización** y conforme al cual los **gastos comunes** deben sufragarse en proporción a la superficie de cada parcela **privada**. Añaden que, en ningún caso, pueden vincularles los acuerdos adoptados por los propietarios integrados en la Asociación, al no haberse seguido las formalidades mínimas previstas en la Ley de Propiedad Horizontal para la modificación de las cuotas de participación.»

2. Decisión de la Sala. Estimación del motivo, aunque con efectos diferentes de los pretendidos

El motivo de casación debe ser estimado.

En primer lugar, cuando los recurrentes adquirieron, el 7 de abril de 1989, la parcela integrante de la **urbanización**, segregada de la finca matriz - DIRECCION000 -, manifestaron expresamente -y así se hizo constar en la escritura pública de compraventa- que conocían, aceptaban y se adherían al reglamento de orden interior de la **urbanización**. Dicho reglamento, convenido por todos los propietarios entre sí, declaró su carácter obligatorio para todos los propietarios actuales y futuros, reguló el uso, edificación y conservación de la finca, previendo la existencia de elementos **comunes** (infraestructuras, viales y accesos) y estableció que los **gastos** de mantenimiento se sufragarían proporcionalmente a la superficie de todas y cada una de las parcelas **privadas** -edificadas o no- en relación con la superficie registral de 17 hectáreas de la finca Los Parques Es Cubells (apartado 4.1 de la regla IV sobre conservación y servicios).

En segundo lugar, los estatutos de la asociación demandante carecen de eficacia vinculante frente a quienes no forman parte de ella. Se trata de una entidad **privada** cuyos acuerdos obligan únicamente a sus asociados (art. 6), sin que quepa imponer contra la voluntad del propietario la integración en la Asociación ni extender sus decisiones a terceros no socios, aunque agrupe a la mayoría de los propietarios de la **urbanización**.

En efecto, conforme a dichos estatutos: (i) la condición de socio corresponde a cualquier propietario de bienes inmuebles de la **urbanización** que abone las cuotas acordadas por la asociación (art. 8); (ii) dicha condición es la que faculta para participar en los órganos de gobierno, asistir y votar en las asambleas e impugnar sus acuerdos (art. 9); (iii) y son los socios quienes tienen el deber de cumplir con lo señalado en los estatutos (art. 10) y de sostener económicamente a la Asociación mediante cuotas, de la manera y en la proporción que determine la Asamblea General, que puede establecer cuotas de ingreso, periódicas y extraordinarias, estableciéndose la de cada asociado en función de la superficie construida de cada parcela (art. 28).

En tercer lugar, la jurisprudencia de esta Sala, como declaró la sentencia 489/2021, de 6 de julio:

«[...] ha reconocido la validez de las supracomunidades, comunidades planas o de **urbanizaciones**, respecto de las cuales se admite la coexistencia de dos tipos de comunidades entrelazadas para su administración: la propia y exclusiva de cada edificio ya construido, integrado por una pluralidad de viviendas; y la comunidad sobre la propia **urbanización**. A los efectos de hablar de **urbanización** susceptible de regularse por las normas de la propiedad horizontal, no es imprescindible que se hayan edificado los terrenos, sino que basta con la acreditación de la coexistencia de diferentes unidades inmobiliarias (con independencia de que unas sean edificios, incluso a su vez divididos en régimen de propiedad horizontal, y otras meros terrenos parcelados y dispuesto para su edificación), que existan propietarios distintos y que la propiedad singular y exclusiva sobre cada uno de esos elementos lleve aparejada la participación, con arreglo a una cuota, sobre elementos **comunes** o, al menos, sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios - artículo 24 LPH-, es decir, servicios generales destinados al mejor uso y disfrute o aprovechamiento de los privativos (sentencia 247/2009, de 1 de abril, con cita de las anteriores de 26 de junio de 1995 y 5 de julio de 1996).

»En esta línea, la sentencia 992/2008, de 27 de octubre, declaró:

»"basta para la calificación como complejo inmobiliario la existencia de un régimen de copropiedad o de titularidad compartida sobre instalaciones o servicios inherente al derecho de propiedad privativo sobre los



respectivos inmuebles que conforman el complejo, aunque no se trate de una copropiedad en sentido propio. En la Carta de Roma (V Congreso Internacional de Derecho Registral de 1982) se caracteriza a los complejos inmobiliarios 'por la existencia de una pluralidad de inmuebles conectados entre sí, a través de elementos o servicios **comunes**, o de un régimen de limitaciones y deberes entre los mismos, con vocación de pertenecer a una multiplicidad de titulares, para la consecución y mantenimiento de los intereses generales y particulares de los partícipes'. Según la doctrina científica, la característica de los conjuntos inmobiliarios a que se refiere la LPH es, pues, la existencia de una pluralidad de fincas ligadas por un punto de conexión cifrado en la titularidad compartida, inherente a los derechos privativos sobre cada una de ellas, de elementos inmobiliarios de utilidad **común**, viales, instalaciones o servicios".

»3.2. Consecuencia de todo lo anterior es que, existiendo una **urbanización**, a ella le resulta aplicable el régimen de la LPH, y a todos los propietarios de elementos en ella incluidos les vinculan las normas imperativas contenidas en la regulación especial. Como declaramos en la sentencia 247/2009, de 1 de abril, este criterio no sólo es viable a partir de la entrada en vigor de la reforma de 1999, en cuanto que en ella se establece expresamente la aplicación de la LPH a los complejos inmobiliarios privados (artículo 24), sino también con anterioridad.

»En este sentido, la jurisprudencia de esta sala se ha manifestado reiteradamente a favor de la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal a complejos inmobiliarios existentes con anterioridad a la reforma de la Ley 8/1999, de 6 de abril. Así, la sentencia 357/2003, de 7 de abril, señaló que:

»"hasta la introducción por la Ley 8/1999 del nuevo artículo 24 LPH las **urbanizaciones** carecían en nuestro ordenamiento de una normativa específica y adecuada, lo que dio lugar a que este Tribunal Supremo, ya en la sentencia de 28 de mayo de 1985, hiciera referencia a una copropiedad similar a la conocida como propiedad horizontal por la 'existencia' de un derecho de propiedad sobre un conjunto de elementos **comunes**, de donde se siguió la aplicación analógica de la Ley de Propiedad Horizontal (S^a de 20 de febrero de 1990), e incluso (S^a de 16 de junio de 1995) ya se había declarado la posible existencia de un régimen de facto 'sin que el título constitutivo sea elemento sustancial para la existencia y funcionamiento de la Comunidad, como tampoco lo es la inscripción en el Registro, requisito que igualmente carece de efectos constitutivos, sino simplemente a efectos de publicidad y en cuanto a terceros". Y consolidando esta línea jurisprudencial, la Sentencia de 27 de octubre de 2008 (rec. 2690/2003), recogiendo la doctrina de anteriores resoluciones (SSTS 18 de abril de 1988, 13 de marzo de 1989, 23 de septiembre de 1991, 26 de junio de 1995, 5 de julio de 1996, 7 de abril de 2003 y 15 de abril de 2004), reafirmó la aplicación del régimen de propiedad horizontal a los complejos inmobiliarios "como forma de comunidad yuxtapuesta a la que integran los propietarios de cada uno de los inmuebles, hoy sancionada por el artículo 24 LPH".

»La aplicación de la normativa contenida en la LPH comprende también lo referente a la obligación de contribuir a los **gastos comunes** necesarios para el sostenimiento de los elementos **comunes**, y así, la sentencia de 20 de febrero de 1997, posteriormente reiterada por la 247/2009, de 1 de abril, afirmó que "a una comunidad de propietarios en forma de **urbanización** se aplican por analogía las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo artículo 9 apdo. 5 impone a los copropietarios la obligación de contribución a los **gastos** generales, con arreglo a su cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido".».

En el presente caso, el reglamento de la **urbanización** contiene un criterio de **distribución** de los **gastos comunes** pactado desde el inicio y obligatorio incluso para los futuros propietarios. La alteración de este régimen solo sería posible mediante el consentimiento unánime de todos ellos, pues dicho criterio constituye un elemento estructural del régimen de la comunidad, equiparable a la cuota de participación en la propiedad horizontal. Como hemos visto, conforme a nuestra jurisprudencia, cabe aplicar analógicamente la Ley de Propiedad Horizontal a los complejos inmobiliarios constituidos con anterioridad a la reforma de 1999, lo que comprende tanto la obligación de contribuir a los **gastos comunes** como la inalterabilidad de las cuotas sin unanimidad. Además, dicha doctrina ha subrayado que, existiendo una **urbanización**, le resulta aplicable el régimen de la LPH y que a todos los propietarios de elementos en ella incluidos les vinculan las normas imperativas contenidas en dicha regulación especial, criterio que no solo es viable desde la entrada en vigor de la reforma de 1999, sino también con anterioridad. En consecuencia, la modificación del criterio de reparto fijado en el reglamento originario de la **urbanización** exige el acuerdo unánime de todos los copropietarios, sin que pueda imponerse válidamente por los estatutos de una asociación **privada** integrada solo por parte de ellos.

Por último, debe destacarse que el criterio de reparto introducido en los estatutos de la asociación -basado en la superficie construida de cada parcela- no solo contradice abiertamente lo dispuesto en el reglamento originario, sino que, además, excluye de hecho a los propietarios de parcelas no edificadas, cuando es evidente que también estos se benefician de las zonas e infraestructuras **comunes** y, por tanto, deben contribuir a su mantenimiento.

En consecuencia, procede estimar el motivo de casación, en cuanto que el criterio de contribución a los **gastos comunes** aplicable a los recurridos debe ser el previsto en el reglamento de la **urbanización**, y no el fijado en los estatutos de la asociación. Ahora bien, conviene precisar que la estimación del motivo y la consiguiente asunción de la instancia no determinan la desestimación de la demanda, sino la condena del recurrente al pago de la cantidad que resulte de aplicar a la suma de 2.217.333,20 euros el criterio de **distribución** establecido en dicho reglamento, que dispone en el apartado 4.1 de la regla IV sobre conservación y servicios que:

«Se pagará proporcionalmente a la superficie de todas y cada una de las parcelas **privadas** en relación con la superficie registral de 17 hectáreas de la finca "Los Parques Es Cubells"».

La determinación de dicha cantidad se llevará a cabo en ejecución de sentencia.

QUINTO. Costas y depósitos

1. Al desestimarse el recurso extraordinario por infracción procesal procede imponer las costas de dicho recurso a los recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

2. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes, con devolución del depósito para recurrir (art. 398.2 LEC y disposición adicional decimoquinta, apartado 8, LOPJ, respectivamente).

3. Los pronunciamientos de costas de las instancias no sufren modificación y tampoco el que acuerda, respecto del recurso de apelación, la devolución del depósito para recurrir.

FALLO

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

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Justo y D.ª Carmela contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, el 8 de mayo de 2020, con el n.º 185/2020, en el recurso de apelación 840/2019, con imposición de costas y pérdida del depósito para recurrir.

2.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por los mencionados recurrentes contra dicha sentencia, y casarla, sin imposición de costas a ninguno de los litigantes y con devolución del depósito para recurrir.

3.º-Dejar sin efecto el pronunciamiento del apartado 2º de la sentencia de apelación mencionada y sustituirlo por el siguiente:

Se revoca parcialmente la expresada resolución para estimar parcialmente la demanda con condena solidaria de los demandados de abonar a la parte actora la cantidad que resulte de aplicar a la suma de 2.217.333,20 euros el criterio de **distribución** establecido en el apartado 4.1 de la regla IV sobre conservación y servicios del Reglamento privado para los propietarios de la finca "Los Parques Es Cubells" sobre el uso, edificación y conservación de la finca, con los intereses legales correspondientes.

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

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

Así se acuerda y firma.