

TS, Sala Primera, de lo Civil, 720/2015, de 29 de diciembre

Recurso 2383/2013. Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ.

EXTRACTOS

- La modificación del sistema de reparto fijada en unos "estatutos" aprobados en Junta, no inscritos, requiere acuerdo unánime

"... Hecha la anterior consideración se alcanza el núcleo del supuesto sometido a enjuiciamiento, por las diferentes consecuencias anudadas a su calificación, a saber, si lo aprobado en Junta de Propietarios de 25 mayo de 2006 consistió en los Estatutos que como complemento del Título prevé el párrafo tercero del artículo 5 LPH o, por el contrario, se trató del Reglamento de Régimen interior que regula el artículo 6 del mismo Texto legal .

Este último se refiere al funcionamiento interno de la Comunidad en cuanto a servicios y elementos generales, para regular la convivencia y la adecuada utilización de ellos, sin que proceda su inscripción, estando sometido para su modificación a la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración, mientras que el Estatuto incide directamente sobre derechos y obligaciones de la Ley.

4. Corolario de ello es que para determinar su naturaleza se haya de estar más al contenido de la norma que a su inclusión nominal, distinción que con sutileza trata la sentencia de 5 julio de 2007 .

5. En el caso presente resulta claro sin ningún esfuerzo hermenéutico que los Estatutos en cuestión son los previstos en el artículo 5º LPH y no el Reglamento del régimen interno que prevé el artículo 6º, por cuanto inciden directamente sobre una obligación de la Ley, cual es la contribución por el comunero a los gastos generales.

6. Es cierto que no se encuentran inscritos, pero también lo es que la inscripción no es constitutiva ni, por tanto, obligatoria; de manera que su falta en nada afecta al valor normativo de los Estatutos para quienes son propietarios cuando se aprobaron.

Respecto a los terceros afirma el último inciso del párrafo tercero del artículo 5 LPH que "[...] no perjudicará a terceros sino ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad"

Ahora bien, ello será (STS de 25 de abril de 2013) si se trata de terceros de buena fe que no han tenido conocimiento de ese acuerdo estatutario; lo que se compadece mal con la fecha de su adopción y ejecución sin haber sido objeto de impugnación, sobre todo si se tiene en cuenta que consistía en un tema tan cotidiano y notorio como la

contribución mensual a los gastos generales de la Comunidad. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

FUNDAMENTOS DE DERECHO

FALLAMOS

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1. El procurador de los Tribunales don Jesús León González, en nombre y representación de doña Socorro , don Faustino , don Geronimo y doña María Rosario , presentaron escrito ejercitando Acción de Impugnación de la Junta de Propietarios de fecha 27 de Mayo de 2010, de la comunidad " PARQUE000 ", tramitándose por el cauce de juicio declarativo ordinario frente a la Comunidad de Propietarios " PARQUE000 ", suplicando al Juzgado:

«Que tenga por presentado este escrito con los documentos que acompaño y copia de todo ello, lo admita, y tenga por interpuesta demanda de juicio declarativo ordinario contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS " PARQUE000 " situada sobre la finca nº NUM000 , -RA20- del sector Parque S-2, Dos Hermanas (Sevilla) a fin de que en su día, previa la tramitación oportuna, se dicte Sentencia por la que se declarase nula la convocatoria realizada, se dicte Sentencia por la que se declare la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 27 de mayo de 2010 por el que se acordó por mayoría de asistentes que "Las cuotas ordinarias con carácter mensual y a devengar a partir del 1 de junio del presente correspondan con el coeficiente de participación de cada propietario" por ser contrario a la ley y a los Estatutos que rigen la comunidad de Propietarios, todo ello con expresa imposición de costas al demandado.'

2. Por Decreto de 21 de septiembre de 2010, se admitió a trámite la demanda, emplazando a la parte demandada para comparecer.

3. La procuradora de los Tribunales doña Ana María Junguito Carrión, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios PARQUE000 , contestó a la demanda y suplicó al Juzgado:

«Que teniendo por presentado este escrito con sus copias y documentos acompañados, me tenga por personado y parte en nombre de la Comunidad de Propietarios PARQUE000 , tenga por contestada la demanda, en tiempo y forma, y en su día se dicte sentencia desestimándola totalmente y absolviendo libremente a mi principal de los pedimentos de aquélla, condenando en las costas a la demandante, declarándose no haber lugar a la acción ejercitada de contrario.'

4. El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Dos Hermanas dictó sentencia el 2 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Estimando la demanda interpuesta por doña Socorro , don Faustino , don Geronimo y doña María Rosario , representados por el Procurador de los Tribunales don Jesús León González, contra la Comunidad de Propietarios PARQUE000 , representada por la Procuradora de los Tribunales doña Ana María Junguito Carrión, declaro la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 26 de mayo de 2010, que fijaba "las cuotas ordinarias con carácter mensual y a devengar a partir del 1 de junio del presente correspondan con el coeficiente de participación de cada propietario, por ser contrario a la Ley y a los Estatutos que rigen la Comunidad de Propietarios". Todo ello con expresa imposición de las

costas causadas a la parte demandada.'

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia.

5. Contra la anterior resolución interpuso recurso de apelación la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de PARQUE000 , correspondiendo su resolución a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla que dictó sentencia el 5 de septiembre de 2013 cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

«1.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de la Comunidad de Propietarios de PARQUE000 contra la sentencia dictada el 2 de septiembre de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Dos Hermanas , en el procedimiento ordinario nº 566/2010 del que este rollo dimana.

2.- Revocamos la resolución recurrida, y en su lugar acordamos desestimar la demanda formulada por la representación de doña María Rosario , doña Socorro , don Faustino y don Geronimo contra la Comunidad de Propietarios de PARQUE000 , absolviendo a la Comunidad de las pretensiones deducidas de contrario, imponiendo a la actora las costas de la primera instancia.'

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

6. Contra la anterior resolución interpuso recursos extraordinario por infracción procesal y de casación la representación procesal de don Faustino , doña Socorro , don Geronimo y doña María Rosario , representados por el procurador don Jesús León González, con base en los siguientes motivos.

Recurso extraordinario por infracción procesal. Al amparo del art. 469.1.2 ° y 4º la infracción de los arts. 216 , 218.1 , 456 y 465 LEC , con vulneración del art. 24 CE .

Recurso de casación: Con base en un único motivo en el que se denuncia la infracción de los arts. 5 y 6 LPH , y de los arts. 9.1 e) y 17.1 LPH y la oposición a la doctrina jurisprudencial del TS contenida en las sentencias que cita.

7. La Sala dictó Auto el 25 de febrero de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º. Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Socorro , Faustino , Geronimo y María Rosario , contra la Sentencia dictada, con fecha 5 de septiembre de 2013, por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 6º), en el rollo de apelación nº 7395/2012 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 566/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Dos Hermanas.'

8. La Sala dictó Auto con fecha 11 de marzo de 2014, con la siguiente parte dispositiva:

«No ha lugar a acordar la medida cautelar de suspensión de los puntos 5º y 6º del Acuerdo adoptado por la junta de propietarios el 12 de abril de 2013, solicitada por la representación procesal de Socorro , Faustino , Geronimo y María Rosario .'

9. Dado traslado a las partes, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios PARQUE000 , formuló oposición a los recursos formulados de contrario.

10. No habiendo sido solicitada por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el día 2 de diciembre en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz , Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de Antecedentes.

PRIMERO. Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que continuación se exponen:

1. La representación procesal de doña Socorro , don Faustino , don Geronimo y doña María Rosario formularon demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios PARQUE000 interesando que sé dictarse sentencia por la que: (i) se declare la nulidad de la convocatoria de la Junta y todo lo en ella acordado, y, (ii) subsidiariamente, de no considerarse nula la convocatoria realizada, se declare la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 27 mayo 2010 por el que se acordó por mayoría de los asistentes que . «las cuotas ordinarias con carácter mensual y a devengar a partir del uno de junio del presente correspondan con el coeficiente de participación de cada propietario...»

2. El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia estimatoria de la demanda pero circunscrita a un solo extremo, a saber, el de declarar la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 26 mayo 2010 así interesado y antes transcrito.

3. La razón de su decisión fue que dicho acuerdo instauraba un nuevo régimen de contribución a los gastos comunitarios, con arreglo al coeficiente de participación de cada propietario, lo que suponía una variación de las reglas fijadas en el título de constitución, y por tanto debe considerarse nulo, pues, de acuerdo con reiterada jurisprudencia, la modificación de cuotas que participación altera el título constitutivo con incidencia en las cuotas de contribución a los gastos comunes y su modificación exige la unanimidad de todos los propietarios.

4. Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la Comunidad de Propietarios demandada, correspondiendo su conocimiento a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla que dictó sentencia el 5 septiembre 2003 estimatoria del recurso de apelación, revocando, por ende, la sentencia de Primera Instancia y desestimando la demanda.

5. El Tribunal de Apelación motiva su decisión de forma poco ordenada pero sosteniendo, en esencia, que:

(i) El título constitutivo estableció que la comunidad de propietarios se regirá por la ley de Propiedad Horizontal, por lo que la contribución a gastos comunes debería hacerse conforme a la cuota de participación en los elementos comunes artículo 9.5 de LPH .

(ii) El 25 de mayo de 2006 se aprobaron unos Estatutos en Junta celebrada en esa fecha, denominados "Estatutos de Régimen interior de la Comunidad de propietarios PARQUE000 ", que no fueron inscritos en el Registro de la Propiedad por recaer nota de calificación negativa del Registrador de la Propiedad al infringir, según la nota, los artículos 5 y 9,5 de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, sin que exista constancia de que se recurriese tal decisión.

(iii) El artículo 5 de tales Estatutos establece que: La asamblea de propietarios fijará la cantidad mensual que cada uno de

los propietarios debe abonar como contribución a los gastos comunes. Las cuotas mensuales serán iguales para todas las viviendas.

(iv) A los citados Estatutos los viene a calificar de acuerdo consensuado, por lo que para retornar al sistema previsto en el título constitutivo basta con la mayoría simple de los propietarios, citando en apoyo de su afirmación las SSTs de 16 noviembre 2004 y 22 mayo 2008 .

(v) Considera, pues, en aplicación de la doctrina que expone, que es posible la modificación de los estatutos de régimen interior no inscritos mediante acuerdo mayoritario, que es lo ocurrido en este caso.

(vi) Aunque la sentencia de la primera instancia no se pronunció en la parte dispositiva de la misma sobre la nulidad de la Junta de Propietarios por defectos en la convocatoria, el Tribunal de apelación, valorando la prueba practicada, concluye que la convocatoria fue correcta y sin los defectos denunciados en la demanda

6. Contra la anterior sentencia interpuso la representación procesal de la parte actora recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación, que fue admitido por Auto de la Sala del 25 febrero 2014 y, tras el oportuno traslado, impugnado por la parte recurrida.

SEGUNDO. Recurso Extraordinario por Infracción Procesal.

El recurso extraordinario por infracción procesal contiene un único motivo en el que se denuncia, al amparo del art. 469.1.2º y 4º la infracción de los arts. 216 , 218.1 , 456 y 465 LEC , con vulneración del art. 24 CE .

Alega la parte recurrente que la sentencia recurrida incurre en incongruencia extra petita al resolver sobre una cuestión que no fue objeto del recurso de apelación: los defectos de la convocatoria de la Junta de propietarios en la que se adoptó el acuerdo impugnado. Se argumenta en el motivo que en la demanda se solicitó la nulidad de la Junta por defecto de convocatoria y la nulidad del acuerdo adoptado; que la sentencia de instancia, tras analizar ambos motivos, estimó íntegramente la demanda, al quedar acreditado, entre otros extremos, los defectos de convocatoria denunciados, y que la Comunidad de Propietarios apelante omitió en su recurso ésta cuestión; por consiguiente, la sentencia de apelación, al desestimar el defecto de convocatoria, no invocado por el apelante en su recurso de apelación, incurre en incongruencia.

1. Tiene dicho la Sala (STS 30 de marzo de 2011, Rc. 1847/2007) que «Los pronunciamientos de la sentencia de la primera instancia a los que no se extiende la pretensión impugnativa deben entenderse consentidos por las partes, devienen firmes y no pueden ser modificados en la segunda instancia so pena de incurrir en una reformatio in peius (reforma para peor) que vulnera el derecho a la tutela judicial efectiva por incongruencia extra petita (más allá de lo pedido) (STS de 17 de abril 2007 , 24 de marzo de 2008 , 30 de junio de 2009 , 25 de noviembre de 2010). Estos principios se encuentran recogidos en el artículo 465.4 LEC '

2. Pero también tiene declarado la Sala (STS de 10 de marzo de 2003, Rc. 989/2003) que con la formulación del recurso de apelación se traslada al Tribunal de segunda instancia el conocimiento de las cuestiones expresamente planteadas en el recurso y también el conocimiento de aquellas cuestiones que razonablemente han de entenderse implícitas en la pretensión del recurso de apelación por ser cuestiones dependientes o subordinadas respecto del objeto de la impugnación.

3. Esto último es lo que sucede en el supuesto que se enjuicia y, de ahí, que el motivo no pueda ser estimado.

(i) La parte demandante solicitó la nulidad de la convocatoria de la Junta y todo lo en ella acordado y, subsidiariamente, de no considerarse nula la convocatoria realizada, que se declarase la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 27 de mayo de 2010 a cuyo contenido ya se ha hecho mención.

(ii) El juzgado de primera instancia, invirtiendo el orden, decidió la nulidad del acuerdo y, de forma poco explícita, en el penúltimo párrafo del F.D. tercero de su sentencia, entendió como defectuosa la convocatoria de la Junta.

(iii) Esa defectuosa técnica tuvo como corolario que en la parte dispositiva de la sentencia estimase la demanda pero sólo mencionase expresamente la nulidad del acuerdo

(iv) Ello propició que la Comunidad demandada formalizase su recurso de apelación centrando su impugnación en la nulidad del acuerdo y sin mencionar la de la Junta por defecto de convocatoria, pero resultaba claro que implícitamente así era por la estrecha subordinación existente entre ambas pretensiones.

(v) Sería un contrasentido aquietarse y ganar firmeza la nulidad de la Junta por defecto de la convocatoria y, sin embargo combatir lo acordado en la Junta nula.

(vi) Así lo entendió el Tribunal de apelación, si bien, con técnica también defectuosa, decidió primero sobre la nulidad del acuerdo y después sobre la validez de la Junta, estimando el recurso en ambos extremos.

(vii) Consecuencia de lo anterior es que no se impugna en el recurso de casación, como tendremos ocasión de exponer, la validez de la junta, quedando inatacable en este extremo la sentencia recurrida, y sí solo la nulidad del acuerdo adoptado en ella y que ya se ha transcrito

Recurso de Casación

TERCERO. El recurso de casación contiene un único motivo en el que se denuncia la infracción de los arts. 5 y 6 LPH , y de los arts. 9.1 e) y 17.1 LPH y la oposición a la doctrina jurisprudencial del TS contenida en las sentencias que cita.

En primer lugar, se señala que se infringen los arts. 9.1 e) y 17.1 LPH al haber dispuesto la AP que no es necesaria la unanimidad para modificar el modo de participar en el pago de los gastos. Argumenta el recurrente que la doctrina de esta Sala establece que la modificación de las cuotas de contribución a los gastos comunes constituyen una alteración del título constitutivo y su modificación posterior exige el acuerdo unánime de todos los propietarios (SSTS 2 de febrero y 6 de junio de 1991 y 30 de abril de 2010). En el presente caso el acuerdo impugnado modifica por mayoría de votos la forma de contribución a los gastos comunes establecida en los Estatutos no inscritos de la Comunidad, que, además, exige unanimidad para su modificación.

En segundo lugar, se señala que se infringen los arts. 5 y 6 LPH al establecer la AP que es posible la modificación de los Estatutos no inscritos mediante acuerdo mayoritario. Alega el recurrente que ni la LPH ni la jurisprudencia establecen el requisito de la inscripción de los Estatutos para la validez de los mismos (STS de 9 de noviembre de 1994), salvo en el supuesto excepcional de exoneración de cuotas. También se infringe el art. 6 LPH al equiparar los Estatutos no inscritos con las normas de régimen interno, normas éstas que no pueden regular aspectos reservados a los Estatutos, careciendo de valor para regular la forma de contribución a los gastos comunes (STS de 3 de mayo de 2007).

CUARTO. Decisión de la Sala

1. Según el artículo 396 del Código Civil la propiedad horizontal se rige por las disposiciones especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados. Voluntad de los interesados también respetada en la Ley Especial de 21 de julio de 1960, cuyo artículo 9º, párrafo 5º - hoy 9.1 e) pero con el mismo contenido- , fija como obligación de cada propietario «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título, o a lo especialmente establecido a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble' (STS 21 de octubre de 1988).

La sentencia de 28 de diciembre 1984 declaraba, precisamente en aras a esa voluntad de los interesados, que: «La propia exposición de motivos de la Ley de Propiedad Horizontal prevé que la Ley admite que por obra de la voluntad se especifiquen completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la Ley, de ahí que la formulación de Estatutos no resultara indispensable, si bien podrán estos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal adecuada a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones y también cabe modificar en los Estatutos el sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución, pero que puede modificarse con la observancia de los requisitos legales establecidos en la normativa del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal .'

Con mayor claridad aún en relación con el sistema de reparto de gastos comunes la sentencia de 2 de marzo de 1989 sienta que: «de la necesaria conjugación de lo dispuesto en el último párrafo del artículo 396 del Código Civil , art. 5.3 y 9.5 de la Ley de Propiedad Horizontal , resulta la posibilidad de establecer en los estatutos el régimen especial sobre distribución de gastos, que puede tener por base la fijación de módulos distintos a los significados por la cuota de participación de cada piso o local en el valor total del edificio, sistema de distribución de gastos estatutarios al que habrá de atenerse la Comunidad en tanto no sea modificado con observancia de los requisitos legales establecidos en el art. 16.1 LPH , toda vez que si bien esta Ley contiene normas de derecho necesario, en términos generales, ello no empece a que contenga otras modificables por la voluntad de los particulares que proclama el art. 1255 del Código Civil !'.

En la misma línea se pronuncia la sentencia de 2 de febrero de 1991 , citada por la de 14 de diciembre de 2005, Rc. 1777/1999 , cuando dice: " El sistema de distribución de los gastos generales que, en principio, ha de tener por base la cuota de participación fijada en el título de constitución en régimen de propiedad horizontal, puede ser modificado por medio de los Estatutos, en los que cabe establecer un régimen de participación distinto o incluso consignar ciertas exclusiones en favor de determinados elementos privativos (pisos o locales) del edificio, así se desprende del número 5º del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal , cuando dice que cada propietario contribuirá a los gastos generales con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, y así lo tiene declarado esta Sala al interpretar dicho precepto -sentencias de 16 de febrero de 1971 , 5 de diciembre de 1974 , 27 de abril de 1976 , 7 de diciembre de 1974 , 27 de abril de 1976 , 7 de octubre de 1978 , 28 de diciembre de 1984 , 2 de marzo de 1989 -. A dicho sistema estatutario de distribución de gastos habrá de atenerse la Comunidad en tanto no sea modificado por la misma con observancia de los requisitos legales establecidos en la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal , que exige el acuerdo unánime de todos los propietarios que integran la Comunidad para poder modificar las reglas contenidas en los estatutos .".

2. Se aprecia, pues, como el título constitutivo, además de las exigencias que contienen los párrafos primero y segundo del artículo 5 LPH , puede contener las reglas estatutarias del párrafo tercero en los términos que la jurisprudencia citada recoge respecto al reparto de gastos comunes y con los requisitos a los que hace mención a efectos de modificación.

El artículo 9. 5º de la LPH , actualmente el 9.1 e), establece la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos

generales de la Comunidad, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo "especialmente establecido". En un caso o en otro las exigencias de modificación son las mismas y, de ahí, que la sentencia de 19 de julio de 2000, Rc. 2967/1995 , recoja que: "En el presente caso, en el título constitutivo se había especialmente establecido un sistema de distribución de todo gasto (y reparación) relativo a la calefacción, que era en proporción a los elementos instalados en cada vivienda o local. No puede una Junta de propietarios cambiar este sistema, por otro, de distribución en cada vivienda o local cambiar este sistema, por otro, de distribución según cuota de participación, por simple mayoría, por lo que la sentencia de instancia no ha infringido el artículo 9, nº 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sino que lo ha cumplido correctamente, como ha cumplido asimismo lo ordenado en el último párrafo del artículo 5 sobre modificación del título constitutivo de la propiedad horizontal..."

3. Hecha la anterior consideración se alcanza el núcleo del supuesto sometido a enjuiciamiento, por las diferentes consecuencias anudadas a su calificación, a saber, si lo aprobado en Junta de Propietarios de 25 mayo de 2006 consistió en los Estatutos que como complemento del Título prevé el párrafo tercero del artículo 5 LPH o, por el contrario, se trató del Reglamento de Régimen interior que regula el artículo 6 del mismo Texto legal .

Este último se refiere al funcionamiento interno de la Comunidad en cuanto a servicios y elementos generales, para regular la convivencia y la adecuada utilización de ellos, sin que proceda su inscripción, estando sometido para su modificación a la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración, mientras que el Estatuto incide directamente sobre derechos y obligaciones de la Ley.

4. Corolario de ello es que para determinar su naturaleza se haya de estar más al contenido de la norma que a su inclusión nominal, distinción que con sutileza trata la sentencia de 5 julio de 2007 .

5. En el caso presente resulta claro sin ningún esfuerzo hermenéutico que los Estatutos en cuestión son los previstos en el artículo 5º LPH y no el Reglamento del régimen interno que prevé el artículo 6º, por cuanto inciden directamente sobre una obligación de la Ley, cual es la contribución por el comunero a los gastos generales.

6. Es cierto que no se encuentran inscritos, pero también lo es que la inscripción no es constitutiva ni, por tanto, obligatoria; de manera que su falta en nada afecta al valor normativo de los Estatutos para quienes son propietarios cuando se aprobaron.

Respecto a los terceros afirma el último inciso del párrafo tercero del artículo 5 LPH que "[...] no perjudicará a terceros sino ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad"

Ahora bien, ello será (STS de 25 de abril de 2013) si se trata de terceros de buena fe que no han tenido conocimiento de ese acuerdo estatutario; lo que se compadece mal con la fecha de su adopción y ejecución sin haber sido objeto de impugnación, sobre todo si se tiene en cuenta que consistía en un tema tan cotidiano y notorio como la contribución mensual a los gastos generales de la Comunidad.

QUINTO. Al estimarse el recurso de casación procede, asumiendo la instancia, estimar parcialmente el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y, por ende, estimar parcialmente la demanda.

SEXTO. Conforme a los artículos 394.1 y 398.1 de la LEC procede no imponer a la parte recurrente las costas del recurso de casación, pero si las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

SÉPTIMO. En aplicación de los anteriores preceptos no ha lugar a hacer expresa condena en costas en ninguna de las instancias.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de don Faustino , doña Socorro , don Faustino , don Geronimo y doña María Rosario , representados por el procurador don Jesús León González, contra la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, el 5 de septiembre de 2013, en el rollo de apelación nº 7395/2012 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 566/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Dos Hermanas (Sevilla).

2. Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de don Faustino , doña Socorro , don Faustino , don Geronimo y doña María Rosario , representados por el procurador don Jesús León González, contra la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, el 5 de septiembre de 2013, en el rollo de apelación nº 7395/2012 , dimanante de los autos de juicio ordinario nº 566/2010 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Dos Hermanas (Sevilla).

3. Casar la sentencia de la audiencia en el extremo recurrido.

4. En su lugar, estimar parcialmente, asumiendo la instancia, el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios PARQUE000 contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera instancia e instrucción número dos de Dos Hermanas el 2 de septiembre de 2011 en el procedimiento de juicio ordinario 566/2010, declarando con estimación parcial de la demanda la nulidad del acuerdo de la Junta de Propietarios de fecha 26 de mayo de 2010 que fijaba que "las cuotas ordinarias con carácter mensual y a devengar a partir del 1 de junio del presente correspondan con el coeficiente de participación de cada propietario, por ser contrario a la Ley y a los Estatutos que rigen la Comunidad de Propietarios".

5. Imponer a la parte recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

6. No hacer imposición de las costas de recurso de casación.

7. No hacer expresa condena en costas en ninguna de las instancias.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado.- Francisco Marin Castan .- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller .- Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Eduardo Baena Ruiz .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Eduardo Baena Ruiz , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.