

CASACIÓN núm.: 3581/2020

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez
Valls

TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1007/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 25 de junio de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la calle Alfonso XII n.º 50, representada por el procurador D. Noel de Dorremocha Guiot, bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Urdangarin Jiménez, contra la sentencia dictada por la Sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 665/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1079/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 53. Ha sido parte recurrida D.^a Emilia Ruiz-Jarabo Quemada y D.^a Mercedes Jauregualzo Zubeldia, representadas por la procuradora D.^a M.^a Dolores Tejero García-Tejero y bajo la dirección letrada de D. Jorge Aparicio Marbán.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Noel de Dorremocha Guiot, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Alfonso XII n.º 50, de Madrid, interpuso demanda de juicio ordinario contra D.^a Emilia Ruiz-Jarabo Quemada y D.^a Mercedes Jauregualzo Zubeldia, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[e]n la que:

»1.- Se declaren válidos, ejecutivos y de obligado cumplimiento para las demandadas los acuerdos adoptados en los puntos 1 y 3 del orden del Día de la junta general extraordinaria de propietarios de la actora celebrada el día 29 de noviembre de 2016, que constan a los folios M4073612 al M4073615, ambos inclusive, del Libro de Actas aportado como ANEXO 4 de la demanda, y, consecuentemente, la naturaleza jurídica de elementos comunes de los espacios trasteros señalados con los números 12 y 13, respectivamente, del semisótano, y descritos en certificado aportado como ANEXO 28 de la demanda.

»2.- Se declare que las demandadas DOÑA MARÍA-MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA y DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA, han procedido a utilizar en forma privativa, exclusiva y excluyente de los demás propietarios del edificio, los indicados espacios o trasteros números 12 y 13 del semisótano, cerrándolos con candado, sin conocimiento ni consentimiento de la Comunidad de Propietarios demandante.

»3.- Se declare que las demandadas, DOÑA MARÍA-MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA y DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA, carecen de título que ampare dichas ocupaciones o usos exclusivos y excluyentes de los espacios o trasteros números 12 y 13, del semisótano, debiendo cesar en dichos usos y ocupaciones exclusivas y excluyentes.

»4.- Se condene a las demandadas DOÑA MARÍA-MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA y DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA a estar y pasar por dichas declaraciones y a hacer entrega a la Comunidad de Propietarios actora de la libre y expedita posesión de los indicados espacios o trasteros números 12 y 13, del semisótano, para su uso comunitario, compartido por todos los propietarios del edificio, y a retirar los enseres, muebles y demás utensilios que las demandadas hayan colocado en dichos espacios o trasteros, hasta que en junta de propietarios se decida el uso que deba darse a los mismos.



»5.- Se condene a las demandadas al pago de las costas causadas».

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid y se registró con el n.º 1079/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.ª M.ª Dolores Tejero García-Tejero, en representación de D.ª Emilia Ruiz-Jarabo Quemada y D.ª Mercedes Jauregualzo Zubeldia, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado «[s]e dicte en su día Sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con imposición de costas a la demandante», y formuló reconvención, suplicando:

«[d]icte Sentencia por la que:

»- Se declare que DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA es propietaria del espacio denominado cuarto trastero número 12 del edificio situado en la calle Alfonso XII n.º 50 de Madrid, o subsidiariamente, que ha adquirido por usucapión el derecho al uso privativo de dicho cuarto trastero.

»- Se declare que DOÑA MARÍA-MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA es propietaria del espacio denominado cuarto trastero número 13 del edificio situado en la calle Alfonso XII n.º 50 de Madrid, o subsidiariamente, que ha adquirido por usucapión el derecho al uso privativo de dicho cuarto trastero».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid dictó sentencia de fecha 22 de mayo de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando la demanda presentada por el Procurador D. Noel De Dorremochea Guiot en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE ALFONSO XII Nº 50 DE MADRID contra DÑA. MARÍA DE LAS MERCEDES JAURAGUALZO ZUBELDA y DÑA. EMILIA RUIZ JARABO QUEMADA y desestimando la reconvención:

»1- Se declaran válidos, ejecutivos y de obligado cumplimiento los acuerdos adoptados en los puntos uno y tres del orden del día de la junta general extraordinaria de propietarios de la actora celebrada el 29 de noviembre de 2016 que constan a los folios M 4073612 al M 4073615, ambos inclusive, del libro de actas que declaran como elementos comunes los espacios o trasteros señalados como números 12 y 13 respectivamente, del semisótano.

»2- Se declara que las demandadas carecen de título que ampare dichas ocupaciones o usos exclusivos y excluyentes de los espacios o trasteros números 12 y 13 del

semisótano, debiendo cesar en dichos usos u ocupaciones exclusivos y excluyentes, condenándolas a estar y pasar por dichas declaraciones y a hacer entrega a la comunidad de propietarios actora de la libre y expedita posesión de los indicados espacios para su uso comunitario, compartido por todos los propietarios del edificio y a retirar los enseres, muebles y demás utensilios que las demandadas hayan colocado en dichos espacios o trasteros hasta que la junta de propietarios se decida el uso que deba darse a los mismos y al pago de las costas procesales».

5.- La representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la calle Alfonso XII contestó a la demanda reconvenicional suplicando al juzgado:

«[d]icte sentencia desestimándose la misma, absolviendo a la demandada en reconvenición de los pedimentos de la misma; y con expresa imposición de costas de la reconvenición a las reconvinientes».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Emilia Ruiz-Jarabo Quemada y D.^a Mercedes Jauregualzo Zubeldia.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 14.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 665/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 1 de junio de 2020, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por DOÑA EMILIA RUIZJARABO QUEMADA Y DOÑA MARÍA DE LAS MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA, representadas por la Procuradora DOÑA MARÍA DOLORES TEJERO GARCÍA TEJERO, contra la sentencia dictada el 22 de mayo del 2019 y auto de 19 de julio de 2019 dictados por el Juzgado de Primera Instancia nº 53 de Madrid en el procedimiento ordinario registrado con el número 1079/2017, debemos REVOCAR las referidas resoluciones y en su lugar DESESTIMAR la demanda interpuesta por COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE ALFONSO XII Nº 50 DE MADRID contra DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA Y DOÑA MARÍA DE LAS MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA, absolviendo a las demandadas de los pedimentos del suplico de la demanda, y ESTIMANDO la demanda reconvenicional interpuesta por DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA Y DOÑA MARÍA DE LAS MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE ALFONSO XII Nº 50 DE MADRID, declarar:



»1.- Que DOÑA EMILIA RUIZ-JARABO QUEMADA es propietaria del denominado cuarto trastero nº 12 situado en el semisótano del edificio en la calle Alfonso XII nº 50 de Madrid.

»2.- Que DOÑA MARÍA DE LAS MERCEDES JAUREGUALZO ZUBELDIA es propietaria del denominado cuarto trastero nº 13 situado en el semisótano del edificio de la calle Alfonso XII de Madrid.

»Con condena a la demandante y demandada reconvenida a las costas de primera instancia y sin hacer declaración respecto de las costas causadas en esta alzada».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- El procurador D. Noel Alain de Dorremocha Guiot, en representación de la Comunidad de Propietarios de la calle Alfonso XII n.º 50, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«MOTIVO PRIMERO.- [...] Vulneración del artículo 1933 del Código Civil, y de los artículos 5 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal».

«MOTIVO SEGUNDO.- [...] Vulneración del artículo 6.3 del Código Civil, del artículo 396 del Código Civil, y del artículo 18.1, 18.3 y 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 6 de julio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la Calle Alfonso XII n.º 50 contra la sentencia dictada con fecha de 1 de junio de 2019 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10.ª), en el rollo de apelación n.º 665/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 1079/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 53 de Madrid.

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

»Contra esta resolución no cabe recurso».

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

4.- Por providencia de 6 de mayo de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 17 de junio del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los siguientes antecedentes relevantes.

1.º- Es objeto del proceso la acción reivindicatoria ejercitada por la comunidad de propietarios del edificio litigioso, sito en la calle Alfonso XII, número 50 de Madrid, con respecto a dos trasteros que aparecen identificados con los números 12 y 13 del semisótano del inmueble que son utilizados, en exclusiva, y respectivamente por la demandada la Sra. Jaureguialzo, propietaria del piso 2.º izquierda, que lleva como anejo el trastero n.º 6, y por la codemandada la Sra. Ruiz-Jarabo, propietaria del 5.º izquierda, que tiene como anejo los trasteros 9 y 27. La demandante considera que se trata de elementos comunes, por lo que solicita se declare que los citados trasteros pertenecen a la comunidad de propietarios, sin que las demandadas ostenten derecho alguno sobre ellos de manera que procede la restitución de su posesión.

2.º- A esta pretensión se oponen las demandadas con el argumento de que han adquirido los trasteros por prescripción adquisitiva, al sostener que eran disfrutados, antes de la constitución del régimen de propiedad horizontal, por sus propietarias las hermanas Quemada Mora, dueñas en proindiviso de todo el inmueble, y siguieron utilizándolos tras el otorgamiento de la escritura pública de extinción del proindiviso sobre el inmueble, adjudicación de los

pisos a las propietarias y constitución del régimen de propiedad horizontal mediante instrumento público de 30 de noviembre de 1962, por el que se dividió el edificio en 15 pisos, cada uno con sus anejos en el semisótano del edificio, sin que conste la adjudicación de los trasteros 12 y 13, que son utilizados únicamente por las codemandadas desde hace más de 30 años en concepto de dueñas, los cuales están cerrados con la llave correspondiente de la que disponen solo las codemandadas.

3.º- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número 53 de Madrid, que estimó la acción ejercitada, y declaró que los trasteros 12 y 13 son elementos comunes, tal y como se había acordado en la junta de propietarios celebrada el 29 de noviembre 2016, cuya validez no ha sido impugnada, condenando a las demandadas a desalojarlos y ponerlos a disposición de la comunidad demandante, con la correlativa desestimación de la reconvención formulada por medio de la cual estas pretendían que se declarase la adquisición de la propiedad de los trasteros por prescripción adquisitiva o usucapión.

4.º- Contra dicha resolución judicial se interpuso recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió a la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado en la que desestimó la demanda y acogió la acción reconvencional.

A tales efectos, el tribunal provincial partió de la base de que los trasteros son elementos comunes por destino con respecto a los cuales cabe su adquisición por prescripción adquisitiva, conclusión que apoya en sentencias dictadas por la propia audiencia provincial. A continuación, concluye que, a la fecha celebración de la junta el 29 de noviembre de 2016, las codemandadas habían consumado su adquisición por haber transcurrido más de 30 años, y concurrir los requisitos de posesión en concepto de dueñas, pública, pacífica y no interrumpida conforme al artículo 1941 del Código Civil, lo que se justifica a través de un pormenorizado examen de la prueba practicada en los autos, que conduce al tribunal provincial a la decisión de que la reconvención debe ser acogida, sin que sea óbice lo acordado por la comunidad de propietarios en la precitada junta de 29 de noviembre 2016, ya



que el acuerdo adoptado al respecto adolece de nulidad radical, al privar a las demandadas de su titularidad dominical sobre los trasteros, lo que supone la vulneración de normas legales distintas a las que constituyen el bloque normativo de la Ley de Propiedad Horizontal.

5.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la comunidad de propietarios el correspondiente recurso de casación.

SEGUNDO.- *Examen del primero de los motivos del recurso de casación*

El primer motivo se construye sobre la base de la vulneración del artículo 1933 del Código Civil (en adelante CC), y de los artículos 5 y 17.6 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante LPH). Si bien, el mentado motivo cita normas heterogéneas tales como el art. 1933 del CC, relativo a la prescripción adquisitiva o usucapión en provecho de los comuneros, el art. 5 de la LPH, relativo a la modificación del título de la propiedad horizontal, y el art. 17.6 LPH sobre las mayorías necesarias para proceder a la adopción de acuerdos, lo que, por sí solo, sería suficiente para rechazar el recurso, comoquiera que plantea un problema jurídico relativo a si cabe la prescripción con respecto a los elementos comunes por destino, a través de una generosa aplicación del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE, y toda vez que con la admisión del recurso no se causa indefensión alguna a la contraparte, que perfectamente entendió las razones de la impugnación como resulta de su escrito de oposición al recurso de casación, procederemos a su examen.

En el desarrollo del recurso se razona, en síntesis, que la prescripción de un copropietario aprovecha a todos los demás, que no ha habido previamente una desafectación del elemento común acordada por unanimidad, sino que, por el contrario, se celebró una junta de propietarios, el 29 de noviembre de 2016, en la que se acordó la naturaleza de elementos comunes de los trasteros y su devolución a la comunidad. Se citan distintas sentencias de esta sala con fundamento en las cuales entiende la parte recurrente que su recurso debe prosperar.

TERCERO.- *Desestimación del motivo*



A los efectos decisorios del presente recurso de casación, partimos de las consideraciones siguientes que sistematizamos en los apartados de este fundamento de derecho con la finalidad de cumplir las exigencias constitucionales de motivación impuestas por el art. 120 CE.

3.1 La propiedad horizontal como un régimen de propiedad especial.

La exposición de motivos de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal explica cuál es la esencia de esta forma de titularidad dominical, cuando proclama que:

«La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la Ley de 26 octubre 1939 en el texto del artículo trescientos noventa y seis del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesorio, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes».

En este esfuerzo delimitador de la esencia de la propiedad horizontal señalamos, por ejemplo, en las SSTS 1643/2023, de 27 de noviembre y 105/2024, de 30 de enero, las especiales connotaciones jurídicas que caracterizan esta forma de propiedad, en los términos siguientes:

«En la Ley de Propiedad Horizontal confluye el derecho singular y exclusivo de cada propietario sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con la copropiedad de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, mediante la fijación de una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo, que opera de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad (art. 3 LPH y 396 CC)».

En definitiva, confluyen elementos privativos, de titularidad dominical individual, con otros comunes a todos los copropietarios de los pisos o locales que forman parte del edificio; o dicho de otro modo, es una forma especial de propiedad privativa vinculada a una copropiedad. Este régimen legal no es incompatible con la posibilidad de un uso privativo de los elementos comunes, toda vez que el art. 9.1 a) de su ley reguladora, proclama que son obligaciones de cada propietario:





«Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos».

Este régimen jurídico determina un haz de relaciones del que dimanan una serie de derechos y obligaciones que, en caso de ser desconocidos, engendran el planteamiento legítimo de acciones judiciales (STS 217/2023, de 13 de febrero).

3.2 Elementos comunes por naturaleza y la posibilidad de desafectación de los comunes por destino.

La regla general, que opera bajo el régimen de propiedad horizontal, consiste en que, una vez constituido, todo aquello que no ostenta la condición de privativo la tiene de común, al tiempo que se distingue entre elementos comunes por naturaleza o por destino.

Los primeros son aquellos que no pueden transmutar su condición de común a privativa pues son imprescindibles para el disfrute de la cosa propia, inescindibles del derecho singular de propiedad, y no susceptibles de división y apropiación, de manera tal que solo podrán ser enajenados, gravados o embargados juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable; mientras que los segundos -comunes por destino o accesorios- pueden ser objeto de desafectación y mudar su condición jurídica de común a privativa.

Esta distinción es admitida por la jurisprudencia sin fisuras, y buena muestra de ello la encontramos en la STS 402/2012, de 18 de junio, cuando se expresa en los términos siguientes:

«Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal se componen por elementos comunes y privativos. Dentro de los denominados elementos comunes, algunos tienen tal consideración por su propia naturaleza y otros por destino. La diferencia estriba en que los primeros no pueden quedar desafectados, por resultar imprescindibles para asegurar el uso y disfrute de los diferentes pisos o locales que configuran el edificio, mientras que los denominados elementos comunes por destino, a través del título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, o por acuerdo unánime de la comunidad de propietarios, podrían ser objeto de desafectación».



De igual forma, se expresa la STS 623/2024, de 8 de mayo, cuando insiste en tal doctrina, al disponer:

«Lo cierto es que, en sede de propiedad horizontal, la jurisprudencia ha venido admitiendo la distinción entre elementos comunes por naturaleza y por destino. Los elementos comunes por naturaleza lo son cuando su propia existencia viene exigida para el uso y aprovechamiento de las unidades privativas, cuando son "necesarios para su adecuado uso y disfrute" en palabras del art. 396 CC. Pero puede haber elementos comunes por conveniencia, cuando así se acuerde, para un mejor disfrute de los elementos privativos. Ello es coherente con lo dispuesto en el art. 396 CC, que no excluye totalmente la autonomía privada, puesto que en su último párrafo establece que "esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados"».

En efecto, la jurisprudencia reconoce que es posible la desafectación de elementos comunes no esenciales, y recuerda que el art. 396 CC no es imperativo en su totalidad, y de esta forma se expresa la STS 80/2024, de 23 de enero, cuya doctrina reproduce y hace propia la STS 623/2024, de 8 de mayo, que dispone:

«La desafectación de elementos comunes no esenciales es posible en la medida que el art. 396 CC no es en su totalidad de ius cogens, sino de ius dispositivum (sentencia 265/2011, de 8 de abril, y las que en ella se citan). Lo que permite que, bien en el originario título constitutivo del edificio en régimen de propiedad horizontal, bien por acuerdo posterior unánime de la comunidad de propietarios, pueda atribuirse carácter de privativos (desafectación) a ciertos elementos comunes que no siéndolo por naturaleza o esenciales, como el suelo, las cimentaciones, los muros, las escaleras, etc., lo sean solo por destino o accesorios, como los patios interiores, las terrazas a nivel o cubiertas de parte del edificio, etc.».

Por consiguiente, a los efectos de determinar cuándo un elemento del inmueble tiene carácter privativo o común, habrá de estarse a lo dispuesto en el título constitutivo de la propiedad horizontal –reserva de titularidad- o a un posible acuerdo unánime de desafectación, que puede ser, por lo tanto, originaria si se contiene en el título constitutivo o posterior en virtud de un acuerdo de desafectación adoptado por unanimidad.

Por su parte, el art. 397 CC proclama que: «ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común,

aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos», y la jurisprudencia ha admitido que dicho consentimiento sea no solo expreso sino también tácito.

De esta forma, se manifiesta la STS 617/2013, de 15 de octubre, cuando advierte que:

«En esta sede se ha manifestado como posible que el consentimiento prestado por la comunidad pueda ser tácito; en concreto, con valor de doctrina jurisprudencial, se ha declarado que ha de estarse a los hechos concretos para decidir si el silencio puede ser apreciado como consentimiento tácito o manifestación de una determinada voluntad; de este modo, para poder establecer si en un determinado supuesto se ha producido un silencio por parte de la comunidad de propietarios capaz de ser interpretado como un consentimiento tácito, deberán valorarse las relaciones preexistentes entre las partes, la conducta o comportamiento de éstas y las circunstancias que preceden y acompañan al silencio susceptible de ser interpretado como asentimiento (SSTS de 26 de noviembre de 2010 [RC nº 2401/2005] y 16 de julio de 2009 [RC nº 1007/2005], aparte de otras). (STS, Civil del 05 de Julio del 2011. Recurso: 1434/2008)».

Ahora bien, no cabe equiparar el simple conocimiento con el consentimiento, ni el silencio como manifestación de voluntad; por ello, habrá de estarse a las concretas circunstancias de cada caso judicializado para determinar si el silencio puede entenderse como expresión de voluntad, y siempre y cuando sea elocuente en el sentido de que constituya una expresión inequívoca de conformidad, de manera que provoque en el destinatario la lógica creencia de que se consentía; y, todo ello, en virtud de las exigencias dimanantes de la buena fe o de los usos generales del tráfico (SSTS 471/2021, de 29 de junio; 1686/2023, de 4 de diciembre; 107/2024, de 30 de enero y 486/2024, de 11 de abril).

Ahora bien, además de estas forma de desafectación, la jurisprudencia ha admitido una suerte de desafectación por ministerio de la ley, en el caso de que un elemento común por destino devenga en privativo como consecuencia de la prescripción adquisitiva o usucapión, y, por lo tanto, constituya un título legítimo para privar de su uso y disfrute al resto de los comuneros, que pasivamente y, de forma consciente, no han objetado esa posesión, en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente, por el plazo que la ley establece.

En este sentido, nos pronunciamos en la STS 623/2024, de 8 de mayo, cuando señalamos que:

«En la medida en que los elementos comunes por naturaleza, en cuanto que presupuestos consustanciales a la propia existencia de la propiedad horizontal deben ser necesariamente comunitarios, no podrían configurarse como privativos, ni originaria ni posteriormente en virtud de desafectación. Por la misma razón tampoco sería posible que se adquiriera su propiedad por usucapión. Pero no sucede lo mismo con las zonas a las que se atribuye carácter comunitario cuando no sean necesarias para el uso o disfrute de los elementos privativos».

El artículo 1.936 del CC proclama que son susceptibles de prescripción «todas las cosas que están en el comercio de los hombres»; por consiguiente, si hay elementos comunes por destino, susceptibles de entrar en el tráfico jurídico y ser objeto de desafectación, podrán ser entonces usucapidos siempre, claro está, que concurran los requisitos para ello. Por su parte, el art. 609 del CC, en su último párrafo, admite la prescripción como forma de adquisición de la propiedad.

3.3 La prescripción en el caso de comunidad de propietarios

No es impedimento para la estimación de la reconvención, lo dispuesto en el art. 1933 del CC, cuando establece que «la prescripción ganada por un comunero aprovecha a los demás», lo que significa que es bastante que uno de ellos cumpla los requisitos de la usucapión para que ésta expanda su eficacia en beneficio del resto de los integrantes de la comunidad, por lo que frente al antiguo propietario cualquiera de ellos puede oponer la prescripción adquisitiva ganada.

Ahora bien, dicho precepto, rectamente entendido, no significa que, en el marco de la propia comunidad, no quepa la prescripción en provecho exclusivo de uno solo de los comuneros, siempre que mude o invierta el título de posesión de la cosa común, de manera tal que lo haga como dueño, de forma exclusiva y excluyente, mediante la ejecución de actos públicos de inequívoca significación dominical, y como tales obstativos o impeditivos del derecho de sus consortes, momento a partir del cual se computa el plazo para

que opere el juego normativo del instituto y se adquiriera el dominio entero de la cosa o derecho.

En tal sentido, como no podía ser de otra forma, se expresa la STS 659/1969, de 4 de diciembre, cuando señala que:

«[e]ste Tribunal tiene declarado reiteradamente que no es incompatible la existencia de una comunidad con la usucapación a favor de uno de los comuneros, siempre que éste con actos claros y manifiestos evidencie la posesión de la cosa común en concepto de dueño y transcurra el tiempo marcado por la Ley ante la pasividad y silencio del condueño o condueños de la parte o partes poseídas».

De igual forma, la STS 259/2011, de 27 de abril, admite la operatividad de la usucapación a favor de uno solo de los comuneros, siempre que ejerza su dominio sobre la cosa con carácter exclusivo y no en concepto de copropietario, al establecer que:

«[l]a sentencia de 15 de diciembre de 1993 (rec. 524/91), que a su vez se funda en la de 4 de diciembre de 1969, lo que se declara es que "para que la finca propiedad común pueda ser usucapida por uno o más condueños frente a otro u otros" es necesario "que aquellos ejerciten su posesión precisamente en concepto de dueños", lo que "comporta el carácter exclusivo de la posesión a título de dominio", de modo que cuando se ejerce un dominio en concepto de copropiedad, no de propiedad exclusiva, se da una "situación de copropiedad incompatible con la usucapación"».

3.4 Valoración de las circunstancias concurrentes

Pues bien, en el caso presente, como consta de los hechos acreditados por la sentencia del tribunal provincial, las codemandadas venían poseyendo los trasteros de forma exclusiva y no compartida con el resto de los copropietarios del edificio, puesto que eran las únicas que los disfrutaban y las únicas, también, que tenían el acceso a ellos mediante las oportunas llaves, lo que constituía una manifestación, en el tráfico jurídico, de su dominio sobre la cosa, en tanto en cuanto mediante actos externos, y no a través de una simple intención, excluían de forma pública, no clandestina ni, por lo tanto, a espaldas de los otros los copropietarios, la posibilidad de su aprovechamiento por la comunidad vecinal, que toleró dicha situación durante más de treinta años, sin oponerse, ni interrumpirla.

**CUARTO.- Segundo motivo del recurso de casación**

Se fundamenta, en esta ocasión, en la vulneración de los arts. 6.3 y 396 del CC, 18.1, 18.3 y 18.4 de la LPH. En su desarrollo, el recurrente sostiene que la sentencia de la audiencia declara la nulidad absoluta, radical o de pleno derecho del acuerdo adoptado en la junta general extraordinaria de propietarios celebrada el día 29 de noviembre de 2016, independientemente de que no se haya producido su impugnación judicial dentro del plazo de caducidad establecido en la ley. La recurrente sostiene que no se trata de un acuerdo que infrinja una ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o que sea contrario a la moral o el orden público o implique un fraude de ley; por consiguiente, perfectamente válido y vinculante.

QUINTO.- Desestimación del motivo

Tampoco el motivo puede correr mejor suerte que el anterior.

El plazo de caducidad para el ejercicio de las acciones derivadas de la normativa de propiedad horizontal es de tres meses desde la fecha de adopción del acuerdo, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año.

En las SSTS 12/2022, de 12 de enero y 332/2024, de 6 de marzo, expusimos la jurisprudencia al respecto.

«Por otro lado, también es doctrina jurisprudencial (recogida, entre otras, en las sentencias de esta sala de 28 de octubre de 2004, 25 de enero de 2005, 17 de diciembre de 2009 y 6 de noviembre de 2013), que si bien son meramente anulables los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la LPH o de los estatutos de la respectiva comunidad de propietarios, corresponde la más grave calificación de nulidad radical o absoluta a aquellos acuerdos que infrinjan cualquier otra ley imperativa o prohibitiva, que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de contravención, o que, por ser contrarios a la moral o el orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código Civil, y por tanto insubsanables por el transcurso del tiempo (SSTS 29 de octubre de 2010, RC 1077/2006, 18 de abril de 2007 RC 1317/2000, y 320/2020, de 18 de junio)».

Por su parte, la STS 342/2018, de 7 de junio, proclamó que:



«En el ámbito del art. 18.3 LPH ha sido objeto de debate la diferenciación entre acuerdos nulos, y por ende sin sujeción a plazo de impugnación, y acuerdos anulables, que sí están sometidos a plazo.

»En principio, los actos contrarios a la Ley son nulos de pleno derecho, conforme al art. 6.3 CC, pero este precepto añade "salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para su contravención".

»Precisamente es lo que hace el art. 18.1 a) LPH, que exige la necesidad de impugnar las posibles infracciones de la Ley o los Estatutos, pues, de no ser así, sufriría el normal desenvolvimiento de la Comunidad.

»En este sentido la sala ha consolidado un cuerpo de doctrina al distinguir entre acuerdos meramente anulables, y por tanto susceptibles de sanación una vez transcurrido el plazo legal previsto para su impugnación, de aquellos que son radicalmente nulos.

»En el primer grupo estarían comprendidos aquellos cuya ilegalidad tenga origen en cualquier infracción de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la Comunidad, mientras que en el segundo se incluirían los que infrinjan cualquier otra Ley imperativa o prohibitiva, sin un efecto diferente para el caso de contravención, los que sean contrarios a la moral o al orden público, o los que impliquen un fraude de ley (SSTS de 18 de abril de 2007, de 11 de octubre de 2007, de 25 de febrero de 2012, de 5 de marzo de 2014, entre otras).

»Por tanto, es de sumo interés y esencial, a los efectos del recurso, diferenciar entre acuerdos contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal, y los que puedan afectar a otras leyes que pudiesen calificarse como nulos (sentencias de 25 de enero de 2005)».

Pues bien, en este caso, el acuerdo de la comunidad de propietarios consiste en la proclamación de que los trasteros litigiosos son elementos comunes del edificio, cuya propiedad o uso exclusivo no se atribuye a propietario alguno, por lo que se requiere a las codemandadas para que cesen de forma inmediata en ese uso privativo y devuelvan los trasteros a la comunidad.

Es evidente, que no podemos considerar dicho acuerdo firme y ejecutivo, de manera tal que defina de forma definitiva la titularidad dominical de los trasteros y que, por lo tanto, las demandadas deban indefectiblemente desalojarlos y reponerlos a la comunidad. En efecto, no corresponde a un acuerdo comunitario dirimir una contienda de tal naturaleza, privando, por medio de un acuerdo comunitario, y no por decisión judicial, a las codemandadas de la titularidad dominical sobre los trasteros que les



pertenecen, lo que supone la vulneración de preceptos ajenos al régimen jurídico de la propiedad horizontal como los arts. 348, 349, 1930 y siguientes del CC, 24.1 y 33.3 CE, y que determina su nulidad absoluta no sometida a los plazos de caducidad del art. 18 LPH.

SEXTO.- Costas y depósito

- 1.- Procede imponer las costas procesales del recurso interpuesto a la parte demandante, al ser desestimado (art. 398 LEC).
- 2.- Acordamos la pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15, apartado 9, LOPJ).

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 de casación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio, sito en la calle Alfonso XII, n.º 50, de Madrid, contra la sentencia de 1 de junio de 2020, dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 665/2019.
- 2.º- Imponer a la recurrente las costas procesales del recurso, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.

