



Roj: **SAP SS 2011/2021 - ECLI:ES:APSS:2021:2011**

Id Cendoj: **20069370022021101557**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Donostia-San Sebastián**

Sección: **2**

Fecha: **27/12/2021**

Nº de Recurso: **2709/2020**

Nº de Resolución: **1613/2021**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Procedimiento ordinario**

Ponente: **YOLANDA DOMEÑO NIETO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIPUZKOA. SECCIÓN SEGUNDA - UPAD**

**ZULUP - GIPUZKOAKO PROBINTZIA AUZITEGIKO BIGARREN ATALA**

SAN MARTIN, 41-1ª planta - C.P./PK: 20007

**TEL.** : 943-000712 **Fax / Faxes** : 943-000701

Correo electrónico/ Helbide elektronikoa: [audiencia.s2.gipuzkoa@justizia.eus](mailto:audiencia.s2.gipuzkoa@justizia.eus) /  
[probauzitegia.2a.gipuzkoa@justizia.eus](mailto:probauzitegia.2a.gipuzkoa@justizia.eus)

NIG PV / IZO EAE: 20.05.2-18/009003

NIG CGPJ / IZO BJKN :20069.42.1-2018/0009003

**Recurso apelación procedimiento ordinario LEC 2000 / Prozedura arrunteko apelazio-errekurtsoa; 2000ko PZL 2709/2020 - O**

O.Judicial origen / *Jatorriko Epaitegia* : Juzgado de Primera Instancia nº 2 de San Sebastián - UPAD Civil / Arlo Zibileko ZULUP - Donostiako Lehen Auzialdiko 2 zenbakiko Epaitegia

Autos de Procedimiento ordinario 680/2018 (e)ko autoak

Recurrente / Errekurtsogilea: Onesimo y Constanza

Procurador/a/ Prokuradorea: ANA ARRIZABALAGA LERCHUNDI y ANA ARRIZABALAGA LERCHUNDI

Abogado/a / Abokatua:

Recurrido/a / Errekurritua: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PASEO000 NUMERO NUM000 DE SAN SEBASTIAN

Procurador/a / Prokuradorea: TERESA ZULUETA CALVO

Abogado/a/ Abokatua: ANA ISABEL DE PRADO ELETA

**SENTENCIA N.º 1613/2021**

ILMOS./ILMAS. SRES./SRAS.

D./D.ª YOLANDA DOMEÑO NIETO

D./D.ª ANE MAITE LOYOLA IRIONDO

D./D.ª FELIPE PEÑALBA OTADUY

En Donostia / San Sebastián, a veintisiete de Diciembre de dos mil veintiuno.

La Audiencia Provincial de Gipuzkoa. Sección Segunda - UPAD, constituida por los/as Ilmos/Ilmas. Sres./Sras. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles de Procedimiento ordinario 680/2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de San Sebastián - UPAD Civil, a instancia



de D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza (apelantes - demandados), representados por la procuradora D<sup>a</sup>. ANA ARRIZABALAGA LERCHUNDI y defendidos por el letrado D. DANIEL CASTRO UBETAGOIENA, contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE PASEO000 , NUMERO NUM000 DE SAN SEBASTIAN (apelada - demandante), representada por la procuradora D<sup>a</sup>. TERESA ZULUETA CALVO y defendida por la letrada D<sup>a</sup>. ANA ISABEL DE PRADO ELETA; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 18 de Febrero de 2020.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El 18 de Febrero de 2.020 el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 2 de San Sebastián dictó sentencia, que contiene el siguiente Fallo:

"QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda instada por la procuradora Doña Teresa Zulueta Calvo, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , N<sup>o</sup> NUM000 , de Donostia-San Sebastián, contra Don Onesimo , Doña Constanza , Doña Verónica y Don Conrado , y por lo tanto debo:

1.-Declarar la nulidad de la compraventa otorgada entre los demandados efectuada en escritura pública de fecha 22 de febrero de 2018 en la Notaría de Lasarte Oria de Don Miguel Ángel Martínez Urroz, protocolo 397, de la finca n<sup>o</sup> NUM001 : Trastero n<sup>o</sup> NUM002 en NUM003 planta alta del edificio DIRECCION000 , hoy PASEO000 , N<sup>o</sup> NUM000 .

2.- Condenar a los demandados a estar y pasar por esta declaración."

**SEGUNDO.-** Notificada a las partes la resolución de referencia, se interpuso recurso de apelación contra ella, que fue admitido, y, elevados los autos a esta Audiencia, se señaló día para Votación y Fallo el 23 de Noviembre de 2.021.

**TERCERO.-** En la tramitación de este recurso se han cumplido todas las formalidades prescritas por la ley.

**CUARTO.-** Ha sido Ponente en esta instancia la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup>. YOLANDA DOMEÑO NIETO.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia recurrida.

**PRIMERO.-** Por parte de D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza se ha interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de fecha 18 de Febrero de 2.020, dictada por el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 2 de San Sebastián, en solicitud de que se dicte nueva sentencia, por la que, estimando los motivos del presente recurso, revoque la misma en los términos por ellos interesados, haciendo expresa imposición a la parte demandante-apelada de las costas generadas en esta segunda instancia.

Alegan así, para fundamentar el referido recurso, y tras apuntar, como cuestión previa, que la estimación de la demanda no tendría consecuencias prácticas y sería ineficaz y estéril, en la medida de que no podría restablecerse la situación que se quería amparar en un principio, que se ha producido un error en la aplicación del principio general de la teoría de los actos propios, pues procedieron a segregar el trastero n<sup>o</sup> NUM002 y posteriormente vendieron el piso NUM004 NUM005 al Sr. Ricardo , actos jurídicos que fueron pacíficamente aceptados por la Comunidad de Copropietarios, que no puso ningún impedimento a los mismos, aunque supuso, de facto, que ellos, ocupantes del trastero, no fueran a su vez, ocupantes de una vivienda, y más de un año después, el 22 de febrero de 2018, vendieron el trastero a los codemandados, si bien antes de dicha venta, en fecha 16 de noviembre de 2017, la Comunidad acordó otorgarles un plazo de dos meses, para que procedieran a la venta del mismo, pero ningún copropietario optó por ejercer dicha opción de compra preferente, por lo que es evidente que han existido, ante dos situaciones idénticas, conductas radicalmente diferentes por parte de la actora.

Sostienen, acto seguido, que ha de estimarse la nulidad de la cláusula estatutaria tercera por contemplar una prohibición de disponer prohibida por la Ley, pues lo que se dilucida en este juicio es si ellos, en pleno ejercicio de sus derechos civiles, en el año 2020, sin ninguna limitación en su capacidad para realizar actos de disposición patrimonial, pueden libremente enajenar, vender, o transmitir una finca que es de su propiedad, o, dicho de otra manera, si una norma estatutaria, de evidente rango inferior, puede prohibirles ejercer ese derecho de transmisión libremente, que el principio de jerarquía normativa impide que pueda aplicarse una norma de rango inferior cuando sea contraria a otra de rango superior y, por ello, ha de dilucidarse si estamos ante una prohibición de disponer o, por el contrario, estamos ante una simple limitación de uso o destino, amparada por el art. 5.3 de la LPH, y por tanto aplicable, y que si la Jurisprudencia ha admitido la nulidad de las cláusulas contenidas en estatutos comunitarios, que prohíben que los propietarios arrienden su piso sin permiso de la



Junta, por ser contraria a Ley, es evidente que esta postura habría de decantarse también a aquellos supuestos como el que se enjuicia, en el que existan cláusulas que prohíben a propietarios, no ya arrendar su vivienda, sino poder venderla o enajenarla.

Mantienen, a continuación, que la redacción de la cláusula es restrictiva, contradictoria, confusa, incoherente, limitativa de derechos e inaplicable, y que no es clara, ni expresa, ni precisa, que las prohibiciones han de ser expresas, pero el contenido de la cláusula es un auténtico despropósito, pues establece prohibiciones de disponer sin previamente delimitar quienes son los sujetos obligados a dichas prohibiciones, que se refiere a personas distintas del usuario u ocupante y puede englobar a infinidad de situaciones posesorias, arrendaticias e incluso precaristas, que la misma no contiene una prohibición expresa y directa de vender y, por lo tanto, no debería ser tenida en cuenta en el ejercicio de un acto jurídico como el de una compraventa de un inmueble y que la actora se contradice cuando señala que la segregación era posible, para pasar a ser anejo de otra vivienda del inmueble, pues la literalidad de la cláusula tercera es clara, es decir, en la medida que los trasteros de la planta vigésima siempre serán anejos del edificio no pueden segregarse, independientemente de quien sea el ocupante o usuario.

Añaden que existe otro elemento que la resolución no ha tenido en cuenta y es que sí siguieron las instrucciones recibidas por la Comunidad de Copropietarios, pues pusieron el trastero a la venta, a través de un anuncio, en el que se pone a disposición de cualquier copropietario y ningún vecino ejerció la opción, por lo que la sinrazón de la situación se encuentra en que su capacidad de disposición queda al albur de los copropietarios/demandantes, es decir, si ellos quieren, pues ya dijo una de las testigos copropietarias que ningún vecino quiso comprarlo, porque era caro, por lo que si abaratan el precio, hasta que sea satisfactorio para los vecinos, a lo mejor lo adquirirían, en caso contrario no podrá venderlo nunca.

Y finalizan indicando que el artículo 26 de la Ley Hipotecaria establece que las prohibiciones de disponer o enajenar se harán constar en el Registro de la Propiedad y producirán efectos y entienden que existe un error en la sentencia, a la hora de proceder a la aplicación de esta doctrina referida a las prohibiciones de disponer y, por ello, la cláusula debería de ser declarada nula, pues les prohíbe poder transmitir un bien inmueble de su propiedad libremente.

SEGUNDO.- A la vista de los términos en que ha sido formulado el recurso mencionado es evidente que no se han cuestionado por los codemandados D. Conrado y D<sup>a</sup>. Verónica los pronunciamientos contenidos en la sentencia dictada en la instancia y por los que se ha acordado la total estimación de las pretensiones contenidas en la demanda iniciadora de este procedimiento y, en concreto, la estimación de la petición formulada por la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , n<sup>o</sup> NUM000 de esta ciudad de San Sebastián de que se declare la "nulidad de la compraventa otorgada entre los demandados efectuada en escritura pública de fecha 22 de febrero de 2018 en la Notaría de Lasarte Oria de Don Miguel Ángel Martínez Urroz, protocolo 397, de la finca n<sup>o</sup> NUM001 : Trastero n<sup>o</sup> NUM002 en NUM003 planta alta del edificio DIRECCION000 , hoy PASEO000 , N<sup>o</sup> NUM000 ", con su condena "a estar y pasar por esta declaración", y a la total desestimación de la demanda reconvenicional por los mismos interpuesta, y por la que solicitaban la declaración de "NULIDAD de la cláusula estatutaria tercera contenida en el título constitutivo de las normas estatutarias de la Comunidad de Copropietarios del PASEO000 n<sup>o</sup> NUM000 , DIRECCION000 ", con la consiguiente condena de la demandante a estar y pasar por dicha declaración y a la cancelación del asiento Registral de la mencionada cláusula tercera.

En cambio, ese mismo examen de los términos del recurso interpuesto permite constatar que por parte de los apelantes D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza si se han cuestionado esos mismos pronunciamientos mencionados, estimatorios de la demanda interpuesta por la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , n<sup>o</sup> NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, y desestimatorios de la demanda reconvenicional también por ellos formulada en igual sentido al ya indicado, alegando que se ha producido por parte del Juzgador de instancia un error en la valoración de la prueba practicada y una incorrecta aplicación a la misma de las normas legales vigentes, razón por la cual procede llevar a cabo el examen de las actuaciones, a fin de determinar si, en efecto, se ha producido o no la referida incorrecta valoración de la prueba practicada y si ha sido o no aplicada al caso la normativa pertinente y reguladora de la materia de que se trata y, por ello, si la sentencia dictada ha de ser mantenida o, por el contrario, revocada en los términos que por ellos han sido pretendidos.

TERCERO.- Y, teniendo en cuenta los motivos de recurso planteados por D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza , y conforme a los cuales los mismos sostienen, como ya se ha indicado, que la cláusula 3<sup>a</sup> de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios ubicada en el PASEO000 , n<sup>o</sup> NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, al limitar su capacidad para realizar actos de disposición patrimonial, ha de considerarse nula y que, por lo tanto, la venta por ellos realizada a los otros codemandados del trastero n<sup>o</sup> NUM002 de su propiedad, ubicado en la planta NUM003 del edificio, deviene inatacable, lo primero que ha de precisarse es que el recurso interpuesto ha de ser desestimado, por cuanto que, tras verificar el examen de las actuaciones y a la vista de esa prueba practicada en ellas, se constata sin duda alguna que la mencionada prueba ha sido correctamente valorada,



cuando se ha resuelto no sólo que la citada cláusula 3ª contenida en los Estatutos comunitarios en modo alguno puede ser considerada nula, sino por el contrario válida y eficaz, por lo que había de desplegar, en este caso que nos ocupa, todos sus plenos efectos, sino, además, que los mencionados codemandados actuaron en contra de dicha cláusula, por lo que había de ser dejada sin efecto la referida venta de ese trastero a unas personas ajenas a la Comunidad demandante.

Desde luego, la prueba practicada en el presente procedimiento permite constatar, por una parte, que la cláusula 3ª de los Estatutos de la Propiedad de la Comunidad de Propietarios del PASEO000, nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, que regulan la misma desde que se constituyó en fecha 11 de Abril de 1.975, establece que "Los trasteros de la planta NUM003 siempre serán anejos de viviendas del edificio y nunca podrán ser ocupados por ningún título por personas distintas del usuario u ocupante de la vivienda a que correspondan", y, por otra parte, que, no obstante ser los demandados D. Onesimo y Dª. Constanza, copropietarios que fueron de la referida Comunidad, dado que ostentaron la titularidad de las viviendas NUM004 NUM005 y NUM004 NUM006, en ella ubicadas, concededores de la referida cláusula, teniendo en cuenta que en el momento de llevar a cabo la adquisición de las citadas viviendas ya constaba en esos Estatutos de la Comunidad, sin que conste que haya sufrido alteración alguna, procedieron a la venta del trastero anejo a la primera de ellas, el trastero nº NUM002, existente en la planta NUM003, a D. Conrado y Dª. Verónica, quienes igualmente tenían conocimiento de la misma, pues ello no ha sido negado por los mencionados compradores.

Es, por ello, y teniendo en cuenta la circunstancia de que los copropietarios de una Comunidad se encuentran perfectamente legitimados para determinar las normas por las que la misma ha de regularse, de conformidad con lo dispuesto en el art 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que ha de estimarse que la mencionada compraventa se llevó a cabo por parte de D. Onesimo y Dª. Constanza, como vendedores, y de D. Conrado y Dª. Verónica, como compradores, contraviniendo el contenido de la citada cláusula y, por esa razón, había de estimarse, en lógica consecuencia, la pretensión formulada por la Comunidad de Propietarios del PASEO000, nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, al solicitar la declaración de nulidad de la mencionada compraventa y la cancelación del asiento registral que la contiene en el Registro de la Propiedad de esta ciudad, así como cuantos asientos traigan causa de ella, tal y como ha sido acordado con toda corrección en la sentencia impugnada y dictada en la primera instancia.

CUARTO.- En efecto, el examen de las actuaciones permite apreciar que por parte la Comunidad de Propietarios del PASEO000, nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián se ha interpuesto la demanda iniciadora de este procedimiento solicitando la declaración de nulidad de la compraventa verificada en fecha 22 de Febrero de 2.018, del trastero nº NUM002, situado en la planta NUM003 del edificio en el que la misma se asienta, y que fue suscrita entre D. Onesimo y Dª. Constanza, en su calidad de vendedores, y D. Conrado y Dª. Verónica, en su calidad de compradores, al ser nula la misma, por haberse verificado en contra de los establecido en la cláusula 3ª de los Estatutos de la Propiedad, que contienen las normas por las que se rige, y los citados demandados se han opuesto a la mencionada pretensión, sosteniendo que la citada cláusula es nula, por contravenir lo dispuesto en el artículo 33 de la Constitución Española y en los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, así como en el artículo 348 del Código Civil, como consecuencia de lo cual consideran los citados codemandados que dicha compraventa ha de estimarse perfectamente válida.

Y, ante las mencionadas pretensiones de demandante reconvenida y de los demandados reconvinientes, y tras analizar la prueba practicada en el acto del juicio y aplicar la normativa que ha estimado pertinente, ha precisado el Juez de instancia en su resolución que "En el presente caso, la limitación que impide disponer de los trasteros separadamente de las viviendas del edificio viene recogida ya en los Estatutos de la Comunidad incluidos en el Título Constitutivo del inmueble (página 142 de los autos, artículo 3), y aparece redactado de una forma clara, precisa y terminante, de forma que no deja lugar a dudas interpretativas al respecto", que "La Comunidad, en el ámbito de sus funciones establecidas en el citado artículo 5 LPH, introdujo un límite respecto del poder de disponer de los trasteros, de tal manera que fueran siempre los propietarios de las viviendas los que pudieran disponer de los mismos, en aras de reforzar la seguridad de los que fueran a vivir en dicha Comunidad, puesto que el acceso a dichos trasteros se ubicaba en elementos comunes. Dicha norma no supone, claramente, una prohibición absoluta y perpetua del derecho de la propiedad, como alega la parte demandada, sino que modula precisamente el poder de disposición del propietario" y que "no nos encontramos una norma estatutaria nula, ni que contraviene los artículos 26 y 27 de la Ley Hipotecaria, como pretende la demandada y a su vez reconviniente, sino ante una limitación del derecho de la propiedad, que tiene su origen en los Estatutos incluidos en el propio Título Constitutivo de la Comunidad, que establecieron una regla clara, precisa y terminante, con la finalidad de reforzar la seguridad de los propietarios de las viviendas de la Comunidad, teniendo en cuenta que el derecho de la propiedad no tiene un carácter absoluto y omnímodo, sino que puede modularse, como específicamente contempla el artículo 5 LPH".



Y, tras exponer dichas consideraciones, ha concluido el mismo señalando que "En el presente caso, por tanto, nos encontramos ante una compraventa que infringe el artículo 3 de los Estatutos de la Comunidad, al venderse con conocimiento de dicha regla el trastero a unos terceros que no disponían de vivienda en la Comunidad, con lo que despliega sus efectos el artículo 1.275 del Código Civil, que destaca que los contratos con causa ilícita no pueden producir efecto alguno, y debe estimarse íntegramente la acción de nulidad ejercitada por la parte actora".

QUINTO.- Pues bien, dichos pronunciamientos resultan de todo punto correctos, si se tiene en cuenta que, aun cuando es lo cierto que el mencionado art. 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad privada, determinando que la función social de ese derecho "delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes" y precisando que "Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes", y que el citado art. 348 del Código Civil, por su parte, determina que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes", es igualmente cierto que el art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal establece, y se reseña textualmente, lo siguiente:

"El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano.

En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o por resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución".

Y son correctos esos pronunciamientos, además, por cuanto que es igualmente cierto que la Jurisprudencia que ha desarrollado este último precepto, tal y como ha puesto de manifiesto el Juez a quo en su resolución, ha admitido sin duda alguna que los copropietarios puedan, por propia voluntad, establecer en sus Estatutos una serie de limitaciones a sus facultades de disposición y, por ello, que afecten a sus derechos de propiedad, cuando el interés de la Comunidad lo haga aconsejable y así lo estimen conveniente.

SEXTO.- Desde luego, no puede en modo alguno obviarse en el presente caso, como ha establecido reiterada doctrina jurisprudencial, que las Comunidades de Propietarios pueden sin duda alguna contener en sus Estatutos, que constituyen las normas por las que se regulan las relaciones entre los distintos copropietarios que las integran y de estos con la Comunidad en la que se ubican, determinadas reglas que puedan afectar a sus derechos de propiedad y a las facultades dominicales de ellos derivadas, siempre que tales reglas, que pueden contener limitaciones o establecer prohibiciones en relación a los mismos y que han de constar debidamente plasmadas y reflejadas en ellos, hayan sido adoptadas por sus copropietarios con sujeción al principio de autonomía de la voluntad, con sujeción a las mayorías que la Ley pueda exigir para los distintos acuerdos que se tomen y atendiendo siempre al interés de todos ellos y de la propia Comunidad, teniendo en cuenta la circunstancia de que si bien es cierto que nadie puede verse privado de su derecho de propiedad, también lo es que el mismo no tiene en modo alguno un carácter absoluto.

Es, por ello, por lo que la cláusula 3ª contenida en los Estatutos de la Propiedad de la Comunidad de Propietarios del PASEO000, nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, cláusula que resulta de una claridad meridiana, pues su lectura, como ya se ha expuesto previamente, permite constatar que prohíbe a los propietarios de los trasteros en ella existentes disponer de los mismos mediante su transmisión a personas ajenas a todos los copropietarios, máxime si se tiene en cuenta que los demandados D. Onesimo y Dª. Constanza adquirieron sus viviendas con esa limitación o prohibición en sus Estatutos hace ya varios años, y, por lo tanto, no sólo conocían, o cuando menos tenían que conocer, los mismos y su contenido, sino que, además, se han aquietado durante todos los años que las han ocupado, y hasta la fecha de su venta, con ese contenido y con esa limitación impuesta, es decir, con esa prohibición de disposición a terceros ajenos a la Comunidad que



en la cláusula 3ª se contiene, lo cual sí que constituye sin duda alguna por parte de ambos un acto propio de asunción de los términos de la misma.

Ciertamente, la doctrina de los actos propios, que encuentra su apoyo legal en el art. 7, 1 del Código Civil y constituye un principio basado en la necesidad de proteger la buena fe y la confianza, así como la apariencia y estabilidad de las situaciones jurídicas, exige, para que su autor quede ligado frente al sujeto pasivo de los mismos, una palmaria contradicción entre lo realizado por el primero y la acción que luego el propio interesado ejercita, o, lo que es igual, que exista un nexo de causalidad entre dichos actos y su incompatibilidad con lo ulteriormente pretendido, debiendo concurrir en los actos propios la condición de ser inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar o extinguir, sin ninguna duda, una precisada situación jurídica que afecta a su autor, en tanto que definen inalterablemente la misma y ocasionan la contradicción entre la conducta precedente y la actual, y en el presente caso resulta patente que la actuación de D. Onesimo y Dª. Constanza adquiriendo sus viviendas en el edificio en el que se ubica la Comunidad del PASEO000 , nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, con los Estatutos que regulan sus relaciones, y aceptando a lo largo de los años las cláusulas contenidas en ellos, sin ponerles objeción alguna y sin siquiera pretender su modificación en las distintas Juntas celebradas en el curso de los mismos, supone un acto propio claro y patente, a través del cual asumen sus términos y se muestran conformes con ellos, por lo que, en consecuencia, resulta un total contrasentido, en el momento actual, proceder a cuestionarlos, sosteniendo su supuesta nulidad.

SEPTIMO.- En cambio, no puede tomarse en la más mínima consideración la alegación que D. Onesimo y Dª. Constanza efectúan en su escrito de recurso en el sentido de que se ha producido un error en la aplicación de ese principio general de la teoría de los actos propios, con base en que procedieron a segregar el trastero nº NUM002 y posteriormente vendieron el piso NUM004 NUM005 al Sr. Ricardo , actos jurídicos que fueron pacíficamente aceptados por la Comunidad de Copropietarios, aunque supuso, de facto, que no fueran ocupantes de una vivienda, y más de un año después vendieron ese trastero a los codemandados y la Comunidad les otorgó un plazo de dos meses, para que procedieran a su venta, por lo que han existido, ante dos situaciones idénticas, conductas radicalmente diferentes por parte de la misma, por cuanto que la explicación ofrecida por el administrador de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, acerca de la razón por la cual no dio cuenta con anterioridad a la misma de la circunstancia de que el trastero nº NUM002 seguía siendo de la titularidad de los referidos codemandados, a pesar de que habían procedido a la venta de la vivienda de la que era anejo, resulta de todo punto razonable y justifica sobradamente la actuación de la citada demandante.

En efecto, el referido administrador indicó en el acto del juicio, según resulta de la audición de la cinta remitida a esta instancia con su contenido, que el mismo consideró que D. Onesimo y Dª. Constanza seguían siendo propietarios de una vivienda ubicada en la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián, a pesar de que habían vendido la vivienda situada en el NUM004 piso, letra NUM005 , debido a que estimaba que seguían siendo titulares de la vivienda ubicada en el NUM004 piso, letra NUM006 , aun cuando lo ocupaba una hija suya y la familia de la misma, habiendo procedido a cobrar a esa hija y a su marido el importe de los gastos de comunidad de la citada vivienda, debido a que así se lo había indicado el codemandado y debido a que no le había sido comunicada la venta de dicha vivienda a su descendiente, comunicación que, evidentemente, a los referidos vendedores incumbía llevar a cabo.

Y, no sólo se da la circunstancia de que D. Onesimo y Dª. Constanza no comunicaron al administrador de la Comunidad la venta verificada de la vivienda situada en el piso NUM004 , NUM006 a su hija y al marido de esta, tal y como era su obligación, razón por la cual, y al considerar que esa vivienda seguía siendo propiedad de los mencionados codemandados, cargó los gastos del trastero a esa vivienda, tras la venta de la vivienda situada en el NUM004 , NUM005 , estimando que los mismos seguían siendo titulares de una vivienda en el edificio, sino que, además, se da la circunstancia de que se procedió por sus ocupantes a abonar tales gastos durante meses, sin poner objeción alguna, y fue tan sólo cuando los mismos solicitaron la oportuna certificación de cargas, debido a que iban a proceder a su venta, cuando el referido administrador pudo conocer que esa vivienda no pertenecía ya a los codemandados y que el trastero permanecía en poder de los mismos, a pesar de no ser propietarios de vivienda alguna en el edificio, y pudo dar cuenta de lo sucedido a la Comunidad de Propietarios, momento este en el que la misma, al tener conocimiento de dicha circunstancia, les exigió que procedieran a su venta a uno de los copropietarios del inmueble, por lo que de ninguna manera pueda apreciarse en la conducta de la demandante una actuación contraria a sus propios actos.

Y tampoco puede verificarse dicha apreciación con respecto a la actuación de la Comunidad de Propietarios del PASEO000 , nº NUM000 de esta ciudad de San Sebastián con posterioridad a la exigencia de la referida venta y tras llevarse a cabo la misma, si se tiene en cuenta que la citada demandante en el momento en que tuvo conocimiento de que D. Onesimo y Dª. Constanza habían procedido a la venta del trastero de su propiedad a D. Conrado y Dª. Verónica , quienes no ostentan la condición de copropietarios del inmueble, procedió



a la inmediata interposición de la demanda iniciadora de este procedimiento en contra de vendedores y compradores, instando, como ya se ha indicado, su declaración de nulidad, al haberse verificado con infracción de las normas que la regulan y que se encuentra contenidas en sus Estatutos.

En consecuencia con todo lo expuesto, y dado que ha quedado debidamente justificado en los autos que D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza procedieron a vender el trastero de su propiedad a D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza, a pesar de no tener los mismos la condición de copropietarios del inmueble, contraviniendo el contenido de la citada cláusula 3<sup>a</sup> de los Estatutos de la Propiedad, es evidente que vulneraron la misma, produciéndose la infracción de lo dispuesto en el art. 1.275 del Código Civil, por lo que la pretensión articulada por la Comunidad de Propietarios del PASEO000, n<sup>o</sup> NUM000 de esta ciudad de San Sebastián en su demanda, en el sentido de solicitar la nulidad de la compraventa del ese trastero n<sup>o</sup> NUM002, otorgada entre los codemandados en escritura de fecha 22 de Febrero de 2. 018, había de ser estimada, tal y como ha sido acordado en la sentencia dictada en la instancia, la cual, al resultar de todo punto correcta, ha de ser confirmada, con la consiguiente desestimación que ello ha de conllevar del recurso de apelación interpuesto en su contra.

OCTAVO.- Puesto que ha sido desestimado el recurso de apelación interpuesto por D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza contra la sentencia dictada en la instancia, deberán los mismos abonar el importe de las costas devengadas en el curso de la presente segunda instancia, con motivo de la tramitación del mencionado recurso, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el art. 394 del mismo cuerpo legal.

En virtud de la potestad que nos ha sido conferida por la Soberanía Popular y en nombre de Su Majestad el Rey.

### FALLAMOS

Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Onesimo y D<sup>a</sup>. Constanza contra la sentencia de fecha 18 de Febrero de 2.020, dictada por el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia n<sup>o</sup> 2 de San Sebastián, debemos confirmar y confirmamos íntegramente la mencionada resolución, manteniendo todos los pronunciamientos en ella contenidos e imponiendo a los citados apelantes el importe de las costas devengadas en el curso de la presente segunda instancia, y como consecuencia de la tramitación de su recurso.

Así, por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los/las Ilmos./Ilmas. Sres./Sras. Magistrados/as que la firman y leída por el/la Ilmo./Ilma. Magistrado/a Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo, la Letrada de la Administración de Justicia, certifico.

---

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

---