

EDJ 1976/187

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 21-5-1976, nº 151/1976

Pte: Gimeno Fernández, Mariano

Bibliografía

Comentada en " Asistentes a la Junta de Propietarios que se ausentan durante su celebración ¿En qué posición quedan, como presentes o como ausentes? Foro Abierto"

Comentada en "¿Es preciso que sea fehaciente la comunicación a los ausentes del contenido de los acuerdos alcanzados en la Junta? ¿Es válido el uso de internet para ello? (Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008)"

Resumen

Frente a la resolución de la instancia que declaró que había transcurrido el plazo para poder ejercitar la acción de impugnación sobre unos acuerdos de comunidad de propietarios se interpone el presente recurso de casación. Sostiene la parte recurrente que no ha pasado el plazo para ejercitar la acción y que el citado acuerdo exige unanimidad. La Sala estima el recurso y señala que en el supuesto no consta que la demandada hubiera tenido conocimiento de lo acordado hasta la fecha del requerimiento notarial y la diligencia de exhibición de los libros. Es a partir de ese momento cuando empieza a contar el plazo y teniendo en cuenta que existió acto de conciliación y posterior presentación de demanda tuvo lugar una interrupción del plazo prescriptivo por lo que es posible el ejercicio de la acción. Indica además el TS que el acuerdo requiere unanimidad pues imponía a los condueños el uso exclusivo del piso para vivienda y una limitación en el número de huéspedes.

ÍNDICE

FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Adopción de acuerdos

Acuerdos que precisan unanimidad

Acuerdos contrarios a los estatutos

Impugnación de los acuerdos

Ejercicio de acciones

Legitimación activa

De cualquier comunero

En interés propio

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Bibliografía

Comentada en " Asistentes a la Junta de Propietarios que se ausentan durante su celebración ¿En qué posición quedan, como presentes o como ausentes? Foro Abierto"

Comentada en "¿Es preciso que sea fehaciente la comunicación a los ausentes del contenido de los acuerdos alcanzados en la Junta? ¿Es válido el uso de internet para ello? (Análisis de la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 2008)"

En la villa de Madrid, a 21 de mayo de 1976; en los autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia numero 3 de los de Granada, y en grado de apelación ante la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de la misma capital por Dª Rosario. mayor de edad, soltera, sin profesión especial y vecina de Granada, contra D. José por sí y como Presidente de la Comunidad de Propietarios del edificio San..., número...; sobre dejar sin efecto acuerdo de la Junta de Propietarios: autos pendientes ante esta Sala, en virtud de recurso de casación

por infracción de Ley interpuesto por la demandante representada por el Procurador D. José y bajo la dirección del Letrado D. Juan Linares Vilaseca; no habiendo comparecido ante este Tribunal Supremo el demandado y recurrido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Que en primer término la sentencia recurrida que acepta íntegramente los fundamentos de la de primera instancia, apoya la desestimación de la demanda en que en la fecha de la celebración del acto de conciliación, que precedió a la interposición de aquélla, había transcurrido ya el plazo para poderse ejercitar por la actora la impugnación de los acuerdos de las Juntas de 13 de marzo y 31 de julio de 1973, ya que el mismo debió empezar a computarse a partir del día siguiente a la celebración de las mismas, para las que había sido citada y asistido la demandante.

SEGUNDO.- Que contra la expresada tesis de la sentencia recurrida, se alza el motivo primero del recurso formalizado al amparo del número primero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denunciando la interpretación errónea del párrafo segundo del número primero del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960 y la violación del artículo 1253 del Código Civil el establecer una presunción, en la que falta un enlace preciso y directo cual exige este último precepto.

TERCERO.- Que el primero de los preceptos invocados en el motivo cuya interpretación errónea se acusa, si se examina en su conjunto y espíritu, se llega a la conclusión de que lo que exige y trata de garantizar es, que aquellos acuerdos en que se requiera para su aprobación la unanimidad de todos los condueños, por afectar al título constitutivo o a los Estatutos, no pueda llegarse a estimar la existencia de aquélla, por la inactividad de oposición de alguno de ellos que el propio precepto autoriza, transcurrido el plazo de un mes, sin que resulte acreditado la notificación fehaciente -del acuerdo o acuerdos en cuestión, es decir sin género alguno de dudas y en forma que pueda hacer fe en juicio, el hecho de que aquel tuvo conocimiento exacto de la aprobación del acuerdo y sus términos, y si bien la exigencia de la notificación según la literalidad de la redacción del indicado precepto, hace referencia a los condueños que no hayan asistido a la Junta, es evidente que cuando se haya ausentado antes de su terminación, ha de constar acreditado que aquel conocimiento lo tuvo con anterioridad al momento de su ausencia, por haberse llegado a la aprobación del acuerdo, no sólo en principio sino en los términos de su enunciado, o articulado, si se trata de los Estatutos, pues sobre este conocimiento completo o perfecto opera la exclusión de la exigencia de la notificación posterior fehaciente, que no puede ser suplida por una presunción que como en la que se apoya el Tribunal de instancia, es atacada a través del mismo motivo del recurso, acusándose la violación del artículo 1253 del Código Civil, y en que las conclusiones fácticas de que se deduce, no afirma dicho exacto conocimiento ni que la aprobación de los acuerdos en los términos y con el alcance que queda anteriormente expresado, se hubiera logrado con anterioridad a que la actora se ausentara de las Juntas, no bastando para acreditarlo la presunción de no ser verosímil, sin prueba de la necesidad que la impulsó a ello, se ausentara la actora de las reuniones o Juntas, sin conocer el acuerdo recaído, y si bien es cierto, que en principio corresponde al tribunal de instancia la estimación de la prueba de presunciones, puede prosperar su impugnación en casación al amparo del cauce de este primer motivo por violación del artículo 1253 del Código Civil, cuando la deducción con arreglo a las normas del criterio humano, no resulte lo suficientemente fuerte, verosímil o lógica, a la vista de los imprecisos hechos que la determinan y que relata la sentencia recurrida, mucho más cuando se trata de supuestos de la trascendencia del presente, que la Ley exige en su espíritu, acreditado de modo claro y terminante.

CUARTO.- Que sentado lo que precede, visto que la demandada no consta tuviera conocimiento exacto y completo, de lo acordado, hasta el requerimiento notarial realizado a su instancia y consiguiente diligencia de exhibición de libros de actas en 28 de agosto de 1963, celebrando el acto de conciliación en 8 de septiembre siguiente y presentada la demanda en 6 de noviembre del mismo año, fecha no contradicha por la sentencia de instancia, aquél produjo el efecto de interrumpir la prescripción según determina el artículo 749 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si va seguido de la presentación de la demanda en el plazo de dos meses siguientes, supuesto que se da en el caso de autos, y así lo declara la sentencia de esta Sala de 3 de diciembre de 1966, en su caso de impugnación de acuerdos de una comunidad de propietarios análogos al presente, lo que determina la estimación del motivo primero del recurso.

QUINTO.- Que bajo los motivos segundo y tercero, ya referentes al fondo, del asunto, ambos formalizados al amparo del número primero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el primero de ellos se denuncia la interpretación errónea del número primero del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal y en el segundo, la violación por inaplicación del artículo tercero de la misma Ley de Propiedad Horizontal y artículo 348 del Código Civil y asimismo interpretación errónea del artículo séptimo de la repetida Ley de Propiedad Horizontal, tanto en lo que se refiere a la aprobación de los Estatutos en cuanto impone a los condueños el destino exclusivo del piso a vivienda, como en la pretendida limitación del número de huéspedes, pues es indudable que para tales acuerdos no basta la mayoría sino que por el precepto del número primero del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal se exige la unanimidad, que no ha existido en el caso de autos como lo demuestra la oposición de la demanda, siendo de tener en cuenta que la modalidad de la propiedad horizontal como se desprende del artículo tercero de la mencionada Ley que la regula confiere al dueño del piso, el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre el mismo, a diferencia de lo que sucede con los restantes elementos integrantes de servicios comunes los que se atribuyen en copropiedad con los distintos condueños, siendo de aplicación al caso de autos, la doctrina que con toda claridad estableció la sentencia de esta Sala de 2 de junio de 1970, caso de gran analogía con el presente, relativo a la declaración de nulidad e invalidez de un acuerdo de Comunidad de Propietarios, mediante el que se prohibía en los locales comerciales, la música y sin instalación de Salas de fiestas, Clubs de bailes, musicales, siendo acogida la impugnación, habida cuenta que no conteniendo el título constitutivo de la propiedad horizontal de la casa donde los locales comerciales se hallaban enclavados, regla alguna estatutaria sobre el destino que, pudiera darse a los locales comerciales, supuesto que se da y reconoce la sentencia recurrida, concurre en el caso de autos, el acuerdo combatido implicaba una modificación de aquel título y el establecimiento de una regla de tal clase, para cuya validez se requiere la unanimidad conforme a la norma primera del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, en relación con el artículo quinto párrafo tercero y cuarto de la misma Ley, con lo que de ningún modo se quiere decir que los ocupantes de esos locales,

gocen de la más omnímoda libertad para dedicarlos a las actividades indicadas u otras que resulten dudosas para la finca, inmorales, peligrosas, incómodas o insalubres, sino que únicamente en estos supuestos queda restringida esa libertad en virtud del contenido del artículo séptimo, párrafo tercero de la propia Ley, que si resultare efectivamente infringida, podrá dar lugar a la aplicación de lo estatuido en el artículo 19 de la misma, doctrina que genéricamente debe darse por reproducida y de aplicación al caso de autos, determinando igualmente la estimación de los motivos segundo y tercero del recurso.

SEXTO.- Que estimados los tres motivos del recurso, procede declarar haber lugar a la casación en su totalidad, puesto que las peticiones que a modo de reconvención, formuló la demandante envuelven una limitación de los derechos dominicales que pertenecen al piso, no sujetos en el orden civil a más limitación que a los supuestos que se expresan en el párrafo último del artículo séptimo de la Ley de Propiedad Horizontal cuya infracción, como se ha sostenido anteriormente, tiene su acusación y defensa, en su caso, a través del cauce -determinado en el artículo 19 de la propia Ley.

SEPTIMO.- Que de conformidad con lo que previene el artículo 745 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede acordar la devolución del depósito constituido a la recurrente, sin que proceda hacer especial declaración en cuanto a las costas.

FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación por infracción de: Ley, interpuesto por la representación de D^a Rosario, contra la sentencia que con fecha 24 de abril de 1975, dictó la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Granada, la cual casamos y anulamos sin hacer especial imposición de las costas causadas en este recurso; devuélvase el depósito constituido y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación que remitió.

Así, por esta nuestra sentencia, que se publicará en el "Boletín Oficial del Estado" e insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Tomás Ogáyar.- Mariano Gimeno.- Gregorio Díez.- Julio Calvillo.- Antonio Peral. Rubricados.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el excelentísimo señor D. Mariano Gimeno Fernández, Magistrado de la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo, Ponente que ha sido en estos autos, celebrando audiencia pública la misma en el día de su fecha, de lo que como Secretario, certifico.

Madrid, a 21 de mayo de 1976. José Sarabia. Rubricado.