

EDJ 2007/80171

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 28-6-2007, nº 726/2007, rec. 3062/2000

Pte: García Varela, Román

Comentada en "Las comunidades de propietarios en edificios de segunda residencia y mixtos. Uso y abuso de derecho (I)"

Resumen

El TS estima el recurso de casación interpuesto por la demandada, contra la resolución dictada por la AP que casa y anula, con revocación de la sentencia de instancia que desestima. Este Tribunal establece la nulidad de todas las juntas de propietarios celebradas por la comunidad demandante a partir de la fecha indicada sobre las obras para garantizar la seguridad, salubridad y ornato públicos de su edificio, así como la estabilidad de los elementos de la fachada del mismo, porque consta acreditado el incumplimiento de todos los presupuestos legales respecto a la citación y notificación de los acuerdos, dado el conocimiento del domicilio real de la parte demandada, sin que la anómala participación de la arrendataria en algunas juntas sirva para convalidar los defectos observados en este litigio.

NORMATIVA ESTUDIADA

Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal
art.12 , art.16.4 , art.17

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	5

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DERECHO DE PROPIEDAD

PROPIEDADES ESPECIALES

Propiedad horizontal

Órganos de la comunidad

Junta de propietarios

Convocatoria y constitución

Impugnación de los acuerdos

PROCESO CIVIL

RECURSOS

Casación

Infracción de ley o jurisprudencia

Violación de la ley

Formulación del motivo

En qué consiste la infracción

Cita precisa de la norma infringida

Precepto infractor realmente aplicado

Preceptos realmente aplicables

Jurisprudencia invocable

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

Propiedad Horizontal

Junta de Propietarios

Clases

Convocadas por propietarios

Convocatoria

Forma
Lugar
Plazo
Documentación
Falta de citación. Efectos

Constitución y celebración
Lugar de celebración
Día y hora de celebración

Acuerdos nulos y anulables
Impugnación de los acuerdos
Acuerdos impugnables
Contrarios a la ley o a los estatutos

FICHA TÉCNICA

Favorable a: Copropietario; Desfavorable a: Comunidad de propietarios

Procedimiento: Recurso de casación

Legislación

Aplica art.12, art.16.4, art.17 de Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 49/1960 de 21 julio 1960. Propiedad Horizontal

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por SAP Lleida de 5 marzo 2009 (J2009/195016)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 22 julio 2009 (J2009/358914)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 9 diciembre 2009 (J2009/379938)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 15 junio 2010 (J2010/113267)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 14 enero 2010 (J2010/24044)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 10 junio 2011 (J2011/185611)

Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 4 octubre 2011 (J2011/229098)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 23 septiembre 2011 (J2011/239929)

Citada en el mismo sentido por SAP Avila de 29 julio 2011 (J2011/253045)

Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 7 septiembre 2011 (J2011/276063)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 12 diciembre 2011 (J2011/292393)

Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 3 marzo 2011 (J2011/44397)

Citada en el mismo sentido por SAP Huelva de 1 marzo 2012 (J2012/152622)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 12 enero 2012 (J2012/37474)

Bibliografía

Comentada en "Las comunidades de propietarios en edificios de segunda residencia y mixtos. Uso y abuso de derecho (I)"

En la Villa de Madrid, a veintiocho de junio de dos mil siete.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por "B., S.A.", representada por el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo núm. 2459/99- por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa, en fecha 4 de mayo de 2000, dimanante de autos de juicio declarativo de menor cuantía sobre reclamación de cantidad, seguidos con el número 541/98 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de San Sebastián.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador D. Juan Guillermo González Belmonte, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios "DIRECCION000", sita en la AVENIDA000, núm.000, de San Sebastián, promovió demanda de juicio declarativo de menor cuantía, turnada al Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de San Sebastián, contra "B., S.A." -, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia estimando la demanda y condenando a "B., S.A." al pago de diecinueve millones cuatrocientas dieciocho mil setecientas setenta y ocho pesetas (19.418.778 ptas.) más los intereses legales correspondientes a dicha cantidad, y a las costas si se opusiere".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador D. Santiago García del Cerro Espina, en nombre y representación de "B., S.A.", la contestó oponiéndose a la misma, y, formulando a su vez reconvención, suplicando al Juzgado:" (...) Se dicte sentencia por la que se desestime la demanda y se absuelva a mi representada con imposición de las costas al demandante, dada su manifiesta temeridad y mala fe, declarando además la nulidad de todas las juntas de propietarios celebradas, o alternativamente su impugnación".

3º.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador D. Juan Guillermo González Belmonte, en su representación, contestó a la demanda reconvenicional, suplicando al Juzgado:" (...) Dicte en su día sentencia apreciando la excepción y en su defecto desestime la reconvención, estimando en todos sus términos la demanda inicial de esta representación procesal, con expresa imposición de las costas causadas a la demanda "B., S.A.".

4º.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de San Sebastián dictó sentencia, en fecha 10 de septiembre de 1999, cuya parte dispositiva dice literalmente:"Desestimando la excepción de falta de personalidad del demandante presentada por el Procurador Sr. García del Cerro en nombre y representación de "B., S.A.", y estimando la demanda formulada por la Comunidad de Propietarios "DIRECCION000" del núm.000 de la AVENIDA000, de esta capital, frente a "B., S.A.", debo condenar y condeno a éste a abonar la suma de 19.418.778 pesetas, más los intereses legales desde la presentación de la misma y hasta la fecha de la presente resolución, y a los intereses legales incrementados en dos puntos a partir de dicha fecha y hasta el completo pago. Procede la imposición a la parte demandada de las costas causadas en la instancia. Desestimando la excepción de defecto legal en el modo de proponer la demanda presentada por la representación de la actora Sr. González Belmonte, contra "B., S.A.", y desestimando la reconvención presentada por el Sr. García del Cerro, en nombre y representación de "B., S.A." contra la Comunidad de Propietarios" DIRECCION000" del núm.000 de la AVENIDA000 de esta capital, no procediendo declarar la nulidad ni admitir la impugnación de las Juntas celebradas, y haciendo expresa condena en costas al demandado reconviniente".

5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa dictó sentencia, en fecha 4 de mayo de 2000, cuyo fallo se transcribe textualmente:"Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Santiago García del Cerro y Espina en nombre y representación de "B., S.A." contra la sentencia de 10 de septiembre 1999 dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de San Sebastián confirmando la misma, todo ello con expresa imposición de costas en esta alzada".

SEGUNDO.- El Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, en nombre y representación de "B., S.A.", interpuso, en fecha 7 de julio de 2000, recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia, por los siguientes motivos, al amparo del artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 :

1º) Por infracción de los artículos 12 a 17 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, especialmente del artículo 15 de la citada Ley.

2º) Por vulneración de los artículos 12 a 17 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55.

3º) Por violación del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, y, terminó suplicando a la Sala:" (...) Por interpuesto en nombre de mi mandante el recurso de casación preparado contra la sentencia dictada en fecha 9 de mayo de 2000 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa en el procedimiento de que dimana; admitir a trámite el recurso; y en definitiva, dictar sentencia dando lugar al mismo y casando la resolución recurrida, con los pronunciamientos que correspondan conforme a Derecho y la devolución del depósito constituido a esta parte recurrente".

TERCERO.- Admitido el recurso, no habiendo comparecido la recurrida, la Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 7 de junio de 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ROMÁN GARCÍA VARELA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE LA AVENIDA000 núm.000 DE SAN SEBASTIÁN" demandó por los trámites del juicio declarativo de menor cuantía a la entidad "B., S.A." e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia, a lo que la demandada se opuso y, además, reconvino, con los pedimentos que allí se exponen.

La cuestión litigiosa queda centrada en casación en la determinación de si se han cumplido o no los requisitos legales necesarios para la convocatoria de las Juntas de Propietarios sobre la realización de las obras, cuya repercusión pecuniaria en la comunera demandada es objeto de la demanda, y si procede o no la nulidad de los acuerdos adoptados, que se replica en la reconvención.

El Juzgado acogió la demanda y rechazó la reconvención, y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia.

"B., S.A." ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia por los motivos que se examinan a continuación.

SEGUNDO.- Los motivos primero y segundo del recurso, ambos con cobertura en el artículo 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 -uno, por infracción de los artículos 12 a 17, especialmente el artículo 15, de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, por cuanto que, según acusa, la sentencia impugnada ha declarado que la parte actora practicaba todo tipo de notificaciones a la arrendataria de los locales de la demandada y la entidad propietaria siempre cumplió con sus obligaciones, sin embargo no alude al hecho acreditado de que la Comunidad de Propietarios conocía el domicilio de la demandada, como válido para las notificaciones y era consciente de que debía efectuarlas a ésta y no a la arrendataria; y otro, por transgresión de los artículos 12 a 17, inclusive, de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55, puesto que, según denuncia, la sentencia de instancia no ha valorado

que el plazo para la impugnación de los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios debe contarse desde el momento de su válida notificación de la recurrente, que no se inicia hasta la iniciación de este litigio- se examinan conjuntamente y se estiman por las razones que se dicen seguidamente.

La sentencia recurrida ha declarado literalmente lo siguiente: "Según la tesis de los actores refrendada ahora por este Tribunal se está ante el supuesto en donde tras largas de años, se opta por negar el pago tratando así de sorprender la buena fe presumible en la comunidad de propietarios, que se vio en la clara necesidad de acometer una serie de obras de todo punto imprescindibles.

Antes de su concreción, durante las obras y después tuvieron los demandados puntual conocimiento de todo, sin que hicieran la más mínima objeción, o utilizando la terminología de la parte actora, "ni impugnaron nada" y "sí por contra consintieron todo de hecho".

Y que no se cuestione la necesidad o no de las obras a realizar cuando fue el propio arquitecto municipal del Ayuntamiento de San Sebastián el que informó acerca del edificio en cuestión y de su falta de condiciones de seguridad y salubridad; y como se concedió a la comunidad el plazo de dos meses para acometer las obras necesarias.

Se tomaron los acuerdos en orden a las obras y no consta impugnación por ningún lado, siendo asimismo rechazable el negar los actos de los arrendatarios de los locales, por cuanto además de actuar como tales, todo el mundo fue, era consciente que era a través de ellos como la propiedad tenía cabal información de todo lo que ocurría, y así durante años.

Es por ello que sin mayores preámbulos proceda la confirmación de la resolución de instancia tanto en lo referente a la admisión de la demanda como en el rechazo de la reconvencción haciendo propios sus razonamientos previa desestimación del recurso, todo ello con expresa imposición de costas en esta alzada".

Y la sentencia del Juzgado, ratificada por la de la Audiencia, consideró que ha quedado acreditado en autos que las citaciones de las convocatorias de Juntas se entregaban por escrito, con todos los requisitos legales, en el local propiedad de la parte demandada, cuyos arrendatarios asistían a las mismas y les eran notificadas las actas resultantes, sin que ninguno de los acuerdos adoptados fuera impugnado en forma y plazo, no siendo admisible el argumento de que la litigante pasiva los ignoraba, debido a que los arrendatarios de los locales tenían conocimiento y participaban en las Juntas y, a través de estos, estaban enterados de su existencia y contenido; que no consta una delegación expresa de la propiedad en los arrendatarios para la existencia y voto en las Juntas, pero no se puede obviar que, con arreglo a los principios de buena fe y a la teoría de los actos propios, manifestada de hecho por los arrendatarios al asistir, recibir las notificaciones y votar, se crea una apariencia de propiedad y, al menos, de conformidad en la demandada de lo actuado por los arrendatarios; y que, en definitiva, aún cuando con arreglo a los acuerdos que motivan este pleito, se exige una delegación expresa por tratarse de asuntos sobre aprobación o modificación de reglas contenidas en el título constitutivo o de los estatutos, o de obras extraordinarias y de mejora, y ésta misma no conste, el plazo de impugnación de los acuerdos es de treinta días desde su adopción o, en su caso, notificación, por lo que debemos desestimar cualquier intento por parte del reconviniendo de anular dichos acuerdos, los cuales se han subsanado, pues la demandada reconviniendo tuvo conocimiento de ellos, y pudo ejercitar las acciones oportunas dentro de plazo, sin embargo hizo dejación de la facultad contenida en el artículo 16.4 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 para impugnar un acuerdo contrario a la ley o los estatutos.

Esta Sala no acepta la argumentación de la resolución de instancia.

La Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ha dispuesto unas normas para la convocatoria de las Juntas de Propietarios, que deben ser cumplidas, al configurar un sistema de garantías, ya que, si bien los titulares de pisos o locales de negocio gozan de libertad de acudir o no a las Juntas, no se les puede impedir su asistencia por falta de conocimiento de su celebración.

En la citación correspondiente, debe constar el lugar, el día y la hora de celebración y el orden del día, pues, como antes se ha indicado, aunque la asistencia sea voluntaria, no cabe privar a ningún propietario del previo conocimiento de los temas a tratar, que les sirva para decidir su posición y su asistencia, lo que resultará imposible si no figura en la convocatoria.

La citación debe ser personal y por escrito en el domicilio señalado, que constituya la residencia de los titulares en España, o, en su defecto, en el propio piso o local y, subsidiariamente, en el tablón de anuncios o lugar destinado en la finca a estos fines, sin que quepa que las convocatorias, con todos los requisitos exigidos, se efectúen verbalmente, toda vez que ello quiebra las garantías concernientes al propietario.

La Ley establece que la asistencia a la Junta será personal o por representación legal o voluntaria, y, para acreditar ésta, basta un escrito firmado por el propietario.

En el caso debatido, la sentencia de instancia reconoce el incumplimiento de todos los presupuestos referidos respecto a la citación y notificación de los acuerdos, dado el conocimiento del domicilio real de la parte demandada, sin que la anómala participación de la arrendataria "DIRECCION001 C.B." en algunas Juntas sirva para convalidar los defectos observados en las referidas en este litigio.

Por último, la falta de notificación personal de los acuerdos a la litigante pasiva impide el inicio del plazo para su impugnación.

TERCERO.- La estimación de los motivos primero y segundo del recurso determina la casación de la sentencia recurrida, así como la revocación de la recaída en el Juzgado, y hace innecesario el examen del restante; y asumidas por esta Sala las funciones de la instancia, procede rechazar la demanda formulada por la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000, SITO EN LA AVENIDA000 núm.000 DE DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN" y estimar la reconvencción deducida por "B., S.A.", con base en los razonamientos contenidos en el fundamento de derecho segundo de esta resolución y de la manera que se determina en su parte dispositiva.

Con imposición de las costas de primera instancia relativas a la demanda y la reconvencción a la parte actora, y sin hacer expresa condena de las causadas en la apelación y en este recurso de casación, de acuerdo con los artículos 523, 710 y 1715.2, respectivamente, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Asimismo, procede la devolución a la parte recurrente del depósito constituido, conforme al citado artículo 1715.

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

FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por "B., S.A." contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa en fecha de cuatro de mayo de dos mil, cuya resolución anulamos.

Con revocación de la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Sebastián en fecha de diez de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, desestimamos la demanda formulada por el Procurador D. Juan Guillermo González Belmonte, en nombre y representación de la Presidenta de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL DIRECCION000 DE LA AVENIDA000 NÚMERO núm.000 DE SAN SEBASTIÁN", contra "B., S.A." con rechazo de la excepción de falta de personalidad de la parte demandante aducida de contrario.

Asimismo, con repulsa de la excepción de falta de defecto legal en el modo de proponer la demanda interesada por al actora, estimamos la reconvencción deducida por "B., S.A." y declaramos la nulidad de todas las Juntas de Propietarios celebradas por la Comunidad demandante a partir de la de 14 de enero de 1992, que también se anula, sobre las obras para garantizar la seguridad, salubridad y ornato públicos de su edificio, así como la estabilidad de los elementos de la fachada del mismo.

Imponemos las costas de primera instancia relativas a la demanda y la reconvencción a la parte actora, y no hacemos expresa condena de las ocasionadas en la apelación y en este recurso de casación.

Devuélvase el depósito constituido a la parte recurrente.

Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta. Firmado y rubricado.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Román García Varela, 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 Secretario de la misma, certifico.

Fuente de suministro: Centro de Documentación Judicial. IdCendoj: 28079110012007100723