

## EDJ 2000/24874

AP Soria, S 3-5-2000, nº 80/2000, rec. 91/2000

Pte: Carnicero Giménez de Azcárate, Rafael María

### Resumen

La AP estima el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia del juzgado de primera instancia, que desestimó la acción de reclamación de cuotas impagadas ejercitada por la comunidad de propietarios demandante frente a los propietarios demandados que forman parte de la referida comunidad. Entiende la Sala que de conformidad con las pruebas practicadas hay que concluir que los acuerdos adoptados por la junta de propietarios se realizaron sin la convocatoria de los propietarios demandantes, por lo que teniendo en cuenta que los pactos adoptados requerían unanimidad procede declarar la nulidad radical de los mismos y, en consecuencia, la confirmación de la resolución recurrida.

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
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 la normativa legal

##### Impugnación de los acuerdos

##### Ejecución de los acuerdos

##### Pago de cuotas y gastos de comunidad

##### En general

### FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Apelación, Propiedad horizontal

#### Legislación

Cita Ley 8/1999 de 6 abril 1999. Reforma Ley sobre Propiedad Horizontal

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

Cita art.6apa.3 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.523, art.736 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

#### Jurisprudencia

Cita STS Sala 1ª de 22 mayo 1992 (J1992/5141)

Cita STS Sala 1ª de 2 abril 1990 (J1990/3639)

Cita STS Sala 1ª de 6 febrero 1989 (J1989/1065)

Cita STS Sala 1ª de 25 noviembre 1988 (J1988/9298)

Cita STS Sala 1ª de 18 diciembre 1984 (J1984/7571)

Cita STS Sala 1ª de 4 abril 1984 (J1984/7151)

#### Bibliografía

Citada en "Los acuerdos de la Junta de Propietarios contrarios a la Ley"

### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de instancia se dictó sentencia en los referidos autos, cuya parte dispositiva, literalmente copiada dice así:"Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la "Comunidad de Propietarios calle..., núm.... de Soria" contra D.

Atanasio, D. Arsenio, D<sup>a</sup> Clotilde, D. Rafael, D. Frutos, D. Angel, D. Agustín y D<sup>a</sup> Faustina, debo declarar y declaro no haber lugar a la misma, absolviendo a los demandados de todos sus pedimentos, con expresa imposición a la parte actora de las costas causadas en este procedimiento".

SEGUNDO.- Dicha sentencia, se recurrió en apelación por la parte demandante, dándose traslado del mismo a las partes, remitiéndose las actuaciones a esta Audiencia Provincial de Soria, donde se formó el Rollo de Apelación Civil núm. 91/2000, y no habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en segunda instancia y no estimándose necesaria la celebración de vista oral, quedaron los autos conclusos, en virtud de lo preceptuado en el art. 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 , para dictar sentencia.

Es Ponente el Ilmo. Sr. D. Rafael María Carnicero Giménez de Azcárate.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

No se aceptan los fundamentos jurídicos de la resolución recurrida.

PRIMERO.- La "Comunidad de Propietarios calle..., núm.... de Soria" interpuso demanda de juicio especial del artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ejercitando acción de reclamación de cuotas impagadas. La parte demandada se opuso, alegando, en síntesis, razones de forma -ausencia de convocación de los demandados a la Junta en la que se aprueba la deuda- y de fondo -oposición a la deuda-. El Juzgado de Instancia desestimó la demanda, considerando que los acuerdos de los que resulta la deuda reclamada en esta litis son nulos de pleno derecho, al no ser convocados los demandados a la Junta de Propietarios en la que se acordaron las reparaciones del inmueble y la aprobación de gastos, por lo que no pueden ser repercutidos a los demandados, que no tuvieron conocimiento de los mismos. Contra dicha resolución se alza el presente recurso por la actora, alegando que se ha presentado la demanda cumpliendo los requisitos del artículo 21 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , y que los acuerdos fueron notificados a los demandados, que no los impugnaron, por lo que no pueden oponerse al abono de las cantidades reclamadas.

SEGUNDO.- El Tribunal Supremo, en Sentencia de 25 de noviembre de 1988 EDJ 1988/9298 , tiene declarado que en relación con el anterior artículo 15 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (cuyo correlativo es el actual artículo 16 de la reformada Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal EDL 1999/60873 ) ha de distinguirse entre aquellos acuerdos que aparezcan contrarios a la ley en el sentido del art. 6.3 CC EDL 1889/1 , lo que aparejaría su nulidad de pleno derecho y los demás contrarios a aquella Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 o los estatutos privativos que han de entenderse, en principio, alcanzados por la salvedad de que supuesta la contravención de la citada Ley EDL 1960/55 o de los estatutos, admiten de ordinario la convalidación consiguiente a la caducidad de la acción de impugnación, por la falta de ejercicio de la misma dentro del plazo legal a la adopción del acuerdo en presencia del impugnante o de la notificación al mismo (Sentencias de 4 de abril EDJ 1984/7151 y 18 de diciembre de 1984 EDJ 1984/7571 ), así como que los acuerdos adoptados con vicios formales, si bien al pronto podían considerarse radicalmente nulos, son provisionalmente ejecutivos, haciéndose definitivos cuando no se acude al Juez para que, según la norma 3<sup>a</sup> del artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (actual artículo 18 EDL 1999/60873 ) acuerde la suspensión de los mismos y, por tanto, si no se impugnan serán plenamente válidos y consiguientemente ejercitables, y ello porque aunque fuesen contrarios a las normas imperativas, quedan o permanecen válidos cuando se establece un efecto distinto de la nulidad para el caso de contravención, según reconoce el artículo 6.3 del Código Civil EDL 1889/1 , efecto distinto que es precisamente la posibilidad de impugnación a través de las normas 3<sup>a</sup> y 4<sup>a</sup> del citado artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (actual artículo 18 EDL 1999/60873 ). El Alto Tribunal en Sentencia de 2 de abril 1990 EDJ 1990/3639 considera como conforme a la más reciente doctrina jurisprudencial (Sentencia de 6 febrero 1989 EDJ 1989/1065 ), el caso de un acuerdo adoptado por una Junta celebrada sin citar a alguno de los propietarios, aunque para su adopción se requiera unanimidad, no constituye un supuesto de nulidad radical o absoluta, no posible de subsanación por el transcurso del tiempo, sino de un acuerdo sometido a la normativa del artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (actual artículo 18 EDL 1999/60873 ), que preceptúa que el derecho que corresponde a los propietarios disidentes para impugnar los acuerdos contrarios a la Ley EDL 1960/55 o a los estatutos, deberá ejercitarse dentro del plazo legal, que se contará, para los que estuvieron ausentes de la misma desde la fecha de la comunicación del acuerdo. Recuerda el Tribunal Supremo, en Sentencia de 17 abril 1990, que para enervar acuerdos se requiere haberlo impugnado dentro del plazo legal en que se adoptó o a la notificación, conforme previene el artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (actual artículo 18 EDL 1999/60873 ) y aún así el acuerdo tiene carácter provisionalmente ejecutivo, salvo que judicialmente se ordene la suspensión. Insiste el repetido Tribunal en Sentencia de 24 septiembre 1991, en que ni siquiera en el caso de un acuerdo adoptado por una junta celebrada sin citar a alguno de los propietarios, aunque se requiera unanimidad, se produce la nulidad radical o absoluta, sino que el acuerdo queda sometido a la normativa del art. 16.4 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 (artículo 18 EDL 1999/60873 ). Por tanto, tal y como declara el citado Tribunal en Sentencia de 22 mayo 1992 EDJ 1992/5141 , consecuentemente, siempre que se trate de impugnaciones basadas en infracciones normativas del régimen de propiedad horizontal, como es el caso, la jurisprudencia sostiene que para enervar acuerdos se requiere haberlos impugnado dentro del plazo legal al que se adoptó o a la notificación, conforme previene el artículo 16 Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 ,(artículo 18 EDL 1999/60873 ) y aún así el acuerdo tiene carácter provisionalmente ejecutivo, salvo que judicialmente se ordene la suspensión (Sentencia de 17 abril 1990).

Esta es la doctrina que siguen, entre otras, las Audiencias Provinciales de Granada, Sección 3<sup>a</sup>, Sentencia de 30 de junio de 1998; o de León, Sentencia de 16 de abril de 1993.

Esta jurisprudencia resulta aplicable a tenor del artículo 18 de la nueva Ley de Propiedad Horizontal EDL 1999/60873 , que establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos:

a) Cuando sean contrarios a la Ley EDL 1960/55 o a los Estatutos de la comunidad de propietarios.

b) Cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios.

c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Es decir, ahora hay que impugnar en todo caso, no cabiendo ya discusión sobre esta exigencia, aunque teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado 3, que establece el plazo de caducidad de un año de la acción para el supuesto de la regla a) -acuerdos contrarios a la Ley o a los estatutos-, y de tres meses para los acuerdos de las reglas b) y c) -resto de los acuerdos-.

De lo anterior se deduce que los propietarios hoy demandados apelados, en disconformidad con el acuerdo del que alegan su ilegalidad al haberse adoptado sin su convocatoria, debían haberlo impugnado en el plazo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 desde que conocieron el mismo, no limitándose a oponerse en este proceso la reclamación, siendo entre tanto provisionalmente ejecutivo salvo que el Juez ordene la suspensión.

Ninguna de las dos cosas han hecho, debiendo, en consecuencia, estimarse íntegramente la demanda formulada, con imposición de las costas de la primera instancia (artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 ) y consiguiente revocación de la sentencia recurrida.

TERCERO.- El suplico de la demanda solicita asimismo que "se condene a los demandados al pago de los recibos de gastos comunes que se vayan emitiendo hasta sentencia", petición que debemos interpretar de conformidad con el artículo 21.11 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , que establece que "podrán acumularse durante el curso del proceso, sin necesidad de retrotraer el procedimiento, las cuotas vencidas con posterioridad a la presentación de la demanda, considerándose comunes a la ampliación los trámites que le hayan precedido. Esta facultad se extenderá a la fase de ejecución de sentencia. La acumulación durante el proceso de la deuda vencida con la comunidad con posterioridad a la presentación de la demanda requerirá su previa acreditación mediante una nueva certificación del acuerdo aprobatorio de la liquidación, expedida con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 EDL 1960/55 ".

CUARTO.- Las costas del presente recurso no se imponen a ninguno de los litigantes, al haber prosperado la apelación, artículo 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 .

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general aplicación.

## FALLO

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la "Comunidad de Propietarios calle..., núm.... de Soria", representados por la Procurador Sra. Muro Sanz y defendidos por la Letrado Sr. Gil Muñoz, contra la sentencia I dictada el 16 de marzo de 2000 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Soria, en el juicio monitorio de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 número 385/99, revocamos la expresada resolución; y en su lugar, ACORDAMOS: estimar la demanda formulada por la "Comunidad de Propietarios calle..., núm.... de Soria""Comunidad de Propietarios calle..., núm.... de Soria", contra D. Atanasio, D. Arsenio, D<sup>a</sup> Clotilde, D. Rafael, D. Frutos, D. Angel, D. Agustín y D<sup>a</sup> Faustina, representados por la Procurador Sra. González Lorenzo y defendidos por el Letrado Sr. De María Diges; condenándoles a satisfacer a la comunidad actora la cantidad total de 302.528 pesetas de conformidad con sus respectivos recibos adeudados, con los intereses legales, más las cuotas de gastos comunes que se vayan emitiendo de conformidad con el artículo 21.11 de la Ley de Propiedad Horizontal EDL 1960/55 , con imposición de las costas de Primera instancia.

No procede hacer pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Ruiz Ramo.- Rafael María Carnicero Giménez de Azcárate.- María del Carmen Martínez Sánchez.