



Roj: **STS 1247/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:1247**

Id Cendoj: **28079110012019100216**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/04/2019**

Nº de Recurso: **3098/2016**

Nº de Resolución: **224/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP S 921/2016,**
STS 1247/2019

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 224/2019

Fecha de sentencia: 10/04/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3098/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/03/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE CANTABRIA, SECCION N.º 2

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: ezp

Nota:

CASACIÓN núm.: 3098/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 224/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan



En Madrid, a 10 de abril de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada el 22 de junio de 2016, por la Audiencia Provincial de Cantabria (sección 2.ª), en el rollo de apelación n.º 541/2015, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 686/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santoña.

- Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrente, la procuradora D.ª M.ª Asunción Sánchez González, en nombre y representación de Electrodomésticos Barrojo, S.L.

Ha comparecido en calidad de parte recurrida, la procuradora D.ª Virginia Rosa Lobo Ruiz, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 , NUM000 de Noja.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Eduardo Baena Ruiz.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes.*

1.- La procuradora doña María Fuente López, en nombre y representación de la mercantil Electrodomésticos Barrojo, S.L, interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Noja (Cantabria), CALLE000 n.º NUM000 (hoy CALLE001 n.º NUM001). El suplico de la demanda dice:

"[...] se dicte sentencia por la que estimando la presente demanda se dicte sentencia declarando la nulidad del acuerdo tomado en junta extraordinaria de 24 de agosto de 2012 consistente en que "se aprueba el acuerdo de llevar adelante las obras de instalación de ascensor en el edificio", con expresa imposición de costas."

2.- Admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a las partes para contestar.

3.- La procuradora doña Beatriz García Unzueta, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 (Edificio sito en Noja (Cantabria), contestó a la demanda formulada de contrario y suplicó al Juzgado:

"[...] se desestime la demanda por falta de legitimación pasiva y, en cuanto al fondo, previos los trámites legales, dejando desde ahora verificado el recibimiento del pleito a prueba para el momento procesal oportuno, se dicte sentencia desestimándose íntegramente la demanda, y absolviéndose de la misma a esta parte se declaren válidos y conformes a derecho los acuerdos aprobados en Junta Extraordinaria de Propietarios del bloque NUM000 de fecha 24 de agosto de 2012, todo ello con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandante, por ser de Justicia que pido en Santoña a veintidós de mayo de dos mil trece."

4.- El Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santoña, dictó sentencia el 16 de febrero de 2015 con la siguiente parte dispositiva:

"DESESTIMAR la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Rosa María Fuente en nombre y representación de ELECTRODOMÉSTICOS BARROJO S.L., debo declarar y declaro la nulidad del acuerdo adoptado en la Junta Extraordinaria de 24 de agosto de 2012 del bloque NUM000 integrado dentro de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 -EDIFICIO SITO EN NOJA (CANTABRIA), CALLE000 N.º NUM000 por el que se aprobó el acuerdo de llevar adelante las obras de instalación del ascensor en el edificio y debo condenar y condeno a dicha comunidad de propietarios a estar y pasar por dicha declaración.

"Las costas procesales deberán ser abonadas por la parte demandada."

5.- Por la representación procesal de electrodomésticos Barroso, se solicitó la aclaración de la anterior sentencia, y el Juzgado dictó auto el 8 de mayo de 2015 con el siguiente fallo:

"Acuerdo la aclaración de la sentencia dictada en las presentes actuaciones de 16 de febrero de 2015 en los siguientes términos: en el Fallo de la sentencia donde dice "desestimar la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales" debe decir "estimar la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales.""

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Noja (Cantabria), CALLE000 n.º NUM000 , correspondiendo su resolución a la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, que dictó sentencia el 22 de junio de 2016 con la siguiente parte dispositiva:

"1º.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. García Unzueta, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 -Edificio sito en Noja (Cantabria) CALLE000 n.º NUM000 , contra la . sentencia dictada el 16 de febrero de 2015 por el juzgado de primera instancia n.º 1 de Santoña , que se revoca íntegramente.



"2.º.- En consecuencia, se desestima la demanda presentada por la entidad mercantil Electrodomésticos Barrojo, S.L

"3.º.- Se reproduce el fundamento de derecho cuarto relativo a las costas procesales.

"Contra la presente resolución puede interponerse los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación ante este mismo Tribunal en el plazo de los veinte contados desde el siguiente a su notificación, debiendo constituirse y acreditarse en dicho instante el depósito previsto en la Disposición Adicional 15."

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación.*

1.- Contra la anterior sentencia interpuso recurso de casación la representación procesal de Electrodomésticos Barrojo, S.L, con base en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Se denuncia la infracción de los arts. 5 , 13.1 , 14 y 17.1.^a LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación, y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en virtud de la cual no se reconoce la existencia de una comunidad separada (subcomunidad), salvo que se haya previsto en el título constitutivo, o mediante su modificación por acuerdo unánime. Citándose las sentencias de esta sala de 22 de octubre de 2007 (rec. 3440/2000) , 3 de enero de 2007 (rec. 192/1995).

Motivo segundo.- Se denuncia la infracción de los arts. 5 , 13.1 , 14 y 17.1 .^a, 18 LH en relación con el art. 6.3 CC y 369 CC , por su inaplicación, y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, según la cual , cuando se reconoce el funcionamiento independiente de las subcomunidades, su capacidad o ámbito de actuación no puede exceder de los actos de administración o de gestión de sus propios intereses.

Motivo tercero.- Se denuncia la infracción de los arts. 13 y 16.2 LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación.

Motivo cuarto.- Se denuncia la infracción de los arts. 3.b) , 9.1.e) y 17.1 LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación.

2.- La sala dictó auto el 12 de diciembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Electrodomésticos Barrojo, S.L. contra la sentencia dictada el 22 de junio de 2016 por la Audiencia Provincial de Cantabria (sección 2.ª), en el rollo de apelación n.º 541/2015 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 686/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santoña.

"2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte o partes recurridas formalicen por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la secretaría."

3.- Dado traslado a las partes, la representación procesal de la Comunidad de Propietarios del edificio sito en Noja (Cantabria), CALLE000 n.º NUM000 , manifestó su oposición al recurso formulado de contrario.

4.- No habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el 27 de marzo de 2019 en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes.*

Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que se exponen a continuación:

1.- En la sentencia de primera instancia se recoge el planteamiento del litigio en los siguientes términos:

"En el presente procedimiento, por la parte actora, sobre la base del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal , se ejercita acción de impugnación del acuerdo comunitario adoptado en fecha de 24 de agosto de 2014 en virtud de Junta General Extraordinaria cuyo contenido en el que sigue:

""se aprueba el acuerdo de llevar adelante las obras de instalación en el edificio".

"La actora fundamenta su *impugnación* en la falta de capacidad y facultad de la subcomunidad del bloque NUM000 para la adopción de acuerdos comunitarios al considerar que de los Estatutos de la Comunidad no se desprende la existencia más que de una, única comunidad de propietarios que se integra por los diez bloques" existentes en el complejo residencial. Así, la pretensión ejercitada se dirige a declarar la inexistencia, de dicho acuerdo habida cuenta de que se adoptó por quién no es de la comunidad de propietarios demandada,



sino por una subcomunidad carente de la potestad de convocar juntas y adoptar acuerdos en los términos del impugnado. Por tanto, solicita la nulidad del acuerdo, teniéndolo por inexistente también en cuanto a la comunidad general habida cuenta de que no existe convocatoria para tratar de la cuestión debatida, esto es, la instalación del ascensor en el bloque NUM000 .

"Respecto al contenido del acuerdo que se impugna se considera contrario a la ley y a los Estatutos en tanto en cuanto estos exoneran a los locales de cualquier gasto relativo al ascensor.

"Añade la parte actora a los argumentos de impugnación del acuerdo de instalación del ascensor la falta de convocatoria de los propietarios de los garajes, así como el carácter genérico del acuerdo adoptado en lo tocante a la efectiva ejecución de obras y el gasto que implicaría su práctica y la falta de mayorías en la votación efectuada.

"Por todo ello, interesa se acuerde la nulidad del mencionado acuerdo con expresa imposición de costas a la parte demandada.

"La pretensión ejercitada por la parte actora ha sido contestada por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE000 -EDIFICIO SITO EN NOJA (CANTABRIA) CALLE000 N.º NUM000 poniendo de manifiesto la existencia de una única comunidad de propietarios que se constituye por los diez bloques que configuran el conjunto urbanístico como se desprende de la escritura de declaración de obra nueva y división de régimen de Propiedad Horizontal así como de la Junta de Propietarios celebrada el 27 de abril de 2007 que estableció la existencia de una única comunidad de propietarios y solo a efectos internos se halla dividida en bloques para una mejor facilidad de administración de los vecinos de cada bloque para así decidir y resolver cuestiones que afecten de forma exclusiva al bloque. Reconoce la demandada que cada bloque designa a su propio presidente aunque solo el presidente elegido por el conjunto urbanístico ostenta representación en juicio y fuera de él.

"Sobre la base de lo anterior alega la existencia de una falta de legitimación pasiva del bloque NUM000 de la comunidad de propietarios al existir una única comunidad de propietarios de lo que es perfectamente conocedora la demandante y así la comunidad del portal cuatro carece de legitimación para intervenir en la presente *litis* o el acto del juicio.

"Respecto a la cuestión de fondo alude al debido cumplimiento de la normativa de la Ley de propiedad Horizontal en cuanto a las convocatorias y acuerdos adoptados en torno a la instalación del ascensor por lo que considera que el acuerdo impugnado es válido debiendo desestimarse la pretensión de nulidad instada por la demandante con imposición de costas."

2.- La sentencia de primera instancia estima la demanda con la siguiente motivación:

(i) La cuestión debatida es determinar si, como sostiene la parte demandante, el acuerdo de instalación del ascensor ha sido fruto de un ente que carece de capacidad y facultad para adoptar acuerdos comunitarios o si por el contrario la decisión de instalación surge en el seno de la Junta de propietarios de la comunidad general y cuenta con la observancia de los requisitos para su legalidad.

(ii) Del acta de constitución de la comunidad de propietarios de 29 de abril de 2007 se colige que no existe nada más que una Comunidad de Propietarios, aunque a efectos organizativos se creen subcomunidades, entre las que se encuentran las de los diferentes bloques.

(iii) En Junta general de la Comunidad de fecha 7 de agosto de 2010 se sometió a los presentes, entre los que se encontraban el demandante, el parecer sobre que "los propietarios de las viviendas de los bloques NUM000 , NUM002 , NUM003 y NUM004 solicitan a la administración que mire si se puede poner ascensores el edificio, y si procede, hacer reuniones para explicarlo y tomar decisiones que proceda".

(iv) Fruto de ese acuerdo, y tras las reuniones pertinentes, se celebró Junta extraordinaria del bloque NUM000 el día 2 de octubre de 2010, cuyo único punto del día era la instalación del ascensor en dicho bloque.

No se acordó la instalación por no darse las mayorías legales necesarias.

(v) Como el acuerdo que se impugna es de fecha 24 de agosto de 2012, y, tras el resultado negativo de la Junta del bloque litigioso de 2 de octubre de 2010, no había recaído acuerdo de la Junta general de la comunidad en los términos de la del día 7 de agosto de 2010 ya citada, respecto al bloque NUM000 , es por lo que se declara la nulidad del acuerdo adoptado por el bloque NUM000 en la Junta de 24 de agosto de 2012.

La *ratio decidendi* es que no puede pretenderse, sin más, que el acuerdo de la Junta general de la comunidad de fecha 7 de agosto de 2010, sirva de permiso, sin límite alguno, para volver a plantear cuestiones que solo pueden emanar de la voluntad general, que tiene su acomodo en la Junta de la comunidad.

Por tanto, el acuerdo no ha nacido en el seno de la Junta de Propietarios que es la capacitada para ello.



3.- La parte demandada interpuso recurso de apelación contra la anterior sentencia.

El recurso denuncia la existencia de un error en la valoración de la prueba y en la recta interpretación de las normas jurídicas por entender que se ha seguido el procedimiento ordenado para que la junta del bloque NUM000 , previo conocimiento y autorización de la junta del conjunto urbanístico, pudiera adoptar el acuerdo para instalación del ascensor, cómo ha ocurrido en otros bloques de la misma comunidad, con el conocimiento y participación de la entidad hoy impugnante. Por lo demás, combate los argumentos sostenidos como oposición de fondo al acuerdo impugnado de 24 de agosto de 2012, sobre los que se insiste en la oposición al recurso: la existencia de una cláusula estatutaria de exención de gastos de instalación del ascensor a los locales; la falta de convocatoria a la junta de los titulares de los garajes del bloque NUM000 ; la convocatoria para el acuerdo realizada de forma o manera muy genérica; y, en fin, la falta de *quorum* para la adopción del acuerdo según la exigencia legal, pues no se ha obtenido el voto favorable de los 3/5 de los copropietarios que representen 3/5 partes de los coeficientes de participación.

4.- Correspondió conocer del recurso a la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria, que dictó sentencia el 22 de junio de 2016 por la que estimó el recurso de apelación y, por ende, desestimó la demanda.

Motiva su decisión, en lo ahora relevante, en los siguientes términos:

(i) Reconoce, al igual que la parte demandada y apelante, que existe solo una comunidad.

Pero añade que: la existencia de una comunidad regularmente constituida con arreglo a la LPH que agrupa a la totalidad de los bloques y planta de garajes que se indican (con unos órganos tales como la Junta de propietarios, el presidente y el vicepresidente, la Junta directiva -con los presidentes de los bloques y de la planta de garajes- y el administrador) no es incompatible con la realidad que ha supuesto y supone la presencia de distintas subcomunidades formadas en cada bloque y planta de garajes que no solamente han venido convocando reuniones de los copropietarios estrictamente afectados -y a las que ha venido asistiendo el demandante, como las de 2.10.2010 y 24.8.2012- sino que incluso tienen su reconocimiento estatutario desde el instante en que, por un lado, y como se indica en la demanda, cada copropietario tenía asignado un coeficiente de participación en el conjunto urbanístico (1.877% el actor) y otro coeficiente para su propio bloque (22.50%; también el actor en el bloque NUM000), y, del otro, como se ha mencionado, la propia junta directiva del conjunto urbanístico se formaba con los presidentes de cada bloque (v.g., al folio 55 consta el acta de 4.8.2012, donde se designaron los presidentes de cada bloque).

(ii) Completa su motivación, en sintonía con lo pretendido por la parte en el recurso de apelación, con la afirmación de que: ni siquiera puede afirmarse que la reunión de la subcomunidad del bloque NUM000 fuera convocada y celebrada al margen del conocimiento del conjunto urbanístico, pues ya en su junta general de 7.8. 2010 (documento n.º 9 contestación) se había comunicado el interés en la instalación proyectada, que tuvo su continuación en la junta informativa del bloque NUM000 de 13. 8. 2010 que acordó la convocatoria de junta de la subcomunidad celebrada el 2. 10. 2010 en el que la propuesta de instalación fue rechazada; antecedentes, todos ellos, de la convocatoria de la junta de 24 de agosto de 2012, ahora impugnada.

(iii) Respecto a que no fueron convocados los propietarios de garajes del sótano del bloque NUM000 a la Junta en que se adoptó el acuerdo impugnado, la *ratio decidendi* es que la subcomunidad del bloque NUM000 no alcanza a los propietarios de plazas de garaje situadas en su subsuelo, que integran una subcomunidad distinta que los agrupa con independencia de la línea vertical donde se encuentran.

5.- La demandante y apelada interpone recurso de apelación al amparo del art. 477.2.3.º LEC que estructura en cuatro motivos.

En el motivo primero se denuncia la infracción de los arts. 5 , 13.1 , 14 y 17.1.ª LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación, y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en virtud de la cual no se reconoce la existencia de una comunidad separada (subcomunidad), salvo que se haya previsto en el título constitutivo, o mediante su modificación por acuerdo unánime. Citándose las sentencias de esta sala de 22 de octubre de 2007 (rec. 3440/2000), 3 de enero de 2007 (rec. 192/ 1995).

En el motivo segundo se denuncia la infracción de los arts. 5 , 13.1 , 14 y 17.1 .ª, 18 LH en relación con el art. 6.3 CC y 369 CC , por su inaplicación , y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, según la cual , cuando se reconoce el funcionamiento independiente de las subcomunidades, su capacidad o ámbito de actuación no puede exceder de los actos de administración o de gestión de sus propios intereses. Citándose las sentencias de esta sala de 29 de abril de 2015 (rec. 381/2013), 5 de diciembre de 2012 (rec. 2052/2009). 5 de julio de 1996 (rec. 3258/1992 y 23 de septiembre de 1991 (rec. 1959/1989).



En el motivo tercero se denuncia la infracción de los arts. 13 y 16.2 LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación, y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que establece la necesaria convocatoria de todos los propietarios para su asistencia a la junta de propietarios., y el carácter imperativo de las normas relativas a la citación de los copropietarios, cuya vulneración es sancionada con la nulidad radical de la junta y de los acuerdos en ella adoptados. Y se citan al respecto las sentencias de esta sala de 10 de julio de 2003 (rec. 3504/1997), 21 de julio de 1999 (rec. 192/1995), 3 de febrero de 1994 (rec. 1106/1991), como más modernas.

En el motivo cuarto se denuncia la infracción de los arts. 3.b), 9.1.e) y 17.1 LH en relación con el art. 6.3 CC , por su inaplicación, y se alega la existencia de interés casacional en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo que afirma:

i) La obligación de contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Y se citan varias sentencias de esta sala entre ellas las más recientes de 13 de noviembre de 2012 (rec. 173/2010), 20 de octubre de 2010 (rec. 2218/2006), 29 de mayo de 2009 (rec. 720/2004).

(ii) Que para que quepa considerar como individualizables determinados gastos, es preciso que se determine la exclusión en el Título constitutivo, o, en su caso, en los estatutos comunitarios, como así se expresa, entre otras, en las sentencias de la sala primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2012 (rec. 2030/2008), 29 de mayo de 2009 (rec. 720/2004), 14 de marzo de 2000 (rec. 1724/1995).

(iii) Que en aquellos casos en los que la instalación del ascensor en un edificio que carece del mismo y que es necesario para la habitabilidad del inmueble, constituye un servicio o mejora exigible y todos los comuneros tienen la obligación de contribuir a los mismos, sin que las cláusulas de exención del deber de participar en las reparaciones ordinarias y extraordinarias correspondientes al portal, escalera y ascensor, permitan considerar a los propietarios de los locales afectados liberados también del deber de contribuir a los gastos de instalación del ascensor, como se expresa en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2014 (rec. 489/2012), 20 de octubre de 2010 (rec. 2218/2006) y 6 de mayo de 2013 .

6.- La sala dictó auto el 12 de diciembre de 2018 por el que acordó admitir el recurso de casación y, previo el oportuno traslado, la parte recurrida formalizó, en plazo, escrito de oposición al recurso.

SEGUNDO.- *Decisión de la sala.*

1.- Ante todo procede dejar claro, para la adecuada inteligencia de la presente resolución, que los escritos rectores del procedimiento coinciden en la existencia de una sola Comunidad de propietarios, en la que se incluye los diez bloques que configuran el conjunto urbanístico.

Con esa afirmación de contenido jurídico de ambas partes, coincide, según se ha recogido, la sentencia de primera instancia así como la recurrida, dictada por la audiencia.

Ninguna parte, ni ninguna sentencia, mantiene que las subcomunidades constituidas, a efectos organizativos, en la Junta de fecha 29 de abril de 2007, tuviesen *per se*, y desligados de la voluntad de la Comunidad de Propietarios, capacidad para adoptar acuerdos de la naturaleza del acuerdo litigioso.

2.- La sentencia de primera instancia concede validez a la Junta extraordinaria del bloque NUM000 de fecha 2 de octubre de 2010, aunque no prosperase el acuerdo por no concitar la mayoría legal, porque traía causa de la autorización emanada de la Junta de la comunidad de fecha 7 de agosto de 2010.

Lo que sucede es que sostiene la anterior sentencia que tal autorización decayó tras la celebración de la Junta extraordinario del bloque NUM000 , antes mencionada.

Entiende que esa voluntad general de la Comunidad debía reiterarse si el bloque iv quería celebrar más adelante otra Junta con el mismo objeto, como sucedió respecto de los bloques NUM003 y NUM004 en la Junta General Ordinaria del año 2012.

3.- La sentencia recurrida, en sintonía con la parte demandada, recurrente en apelación, discrepa de la sentencia de la primera instancia, en el sentido de que la subcomunidad del bloque iv no convocó y celebró la junta de 24 de agosto de 2012 , respecto del acuerdo impugnado, al margen del conocimiento del conjunto urbanístico, pues traía causa de la junta general de fecha 7 de agosto de 2010.

Para la sentencia de la audiencia la autorización seguía vigente, siendo ese el modo de actuar de los demás bloques en acuerdos de esa naturaleza.



Por tanto, cuando reconoce a la subcomunidad del bloque iv capacidad para poder adoptar el acuerdo impugnado, no es por encontrarse constituida la misma en los términos que reconoce el vigente artículo 2., letra d) LPH , sino por encontrarse previamente habilitada por la voluntad general de la Comunidad de propietarios del conjunto urbanístico.

4.- Corolario de lo expuesto es que ésta y no otra, es la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida, a la que inexorablemente se debe anudar los motivos del recurso de casación, pues la infracción de norma o jurisprudencia aplicable al caso que se invoque en el recurso debe ser relevante para el fallo, atendida la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida (Autos de 6 de marzo de 2019, rec. 962/2017; de 27 de febrero de 2019, rec. 3376/2018; de 20 de febrero de 2019, rec. 3178/2016; de 13 de febrero de 2019, rec. 3316/2016, entre otros muchos).

5.- Con tales antecedentes, la sala se encuentra en disposición de decidir sobre los motivos del recurso de casación.

TERCERO.- *Motivo primero.*

El motivo se ha de desestimar, con independencia de que procediese su inadmisión, que conduce al mismo resultado en esta fase procesal.

En efecto, como se ha expuesto, la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida no consiste en reconocer la existencia de una comunidad separada (subcomunidad) con funcionamiento independiente, en el seno de una comunidad en régimen de propiedad horizontal, sino en su existencia, a efectos organizativos, y con dependencia de la comunidad de propietarios para adoptar acuerdos de la naturaleza del litigioso, con cuya autorización funcionó.

En consecuencia, el enunciado del motivo y jurisprudencia que le sirve de apoyo no se orientan a atacar y combatir la *ratio decidendi* de la sentencia recurrida.

CUARTO.- *Motivo segundo.*

Debe correr la misma suerte que el precedente y por la misma razón.

La sentencia recurrida recoge "que no existe un funcionamiento independiente de subcomunidad alguna en el conjunto urbanístico residencial CALLE000 ", sino una sola comunidad, con subcomunidades a efectos internos, que adoptan acuerdos con sometimiento y conocimiento de la junta general del conjunto urbanístico, y en este caso entiende que existió autorización de ésta.

QUINTO.- *Motivo tercero.*

El motivo tercero hay que interrelacionarlo con la sentencia recurrida y ésta solo se refiere al hecho de que no fuesen convocados a la junta dos propietarios de los garajes.

La sentencia parte, así como la de primera instancia, que la autorización de la junta general de la comunidad relacionada con la instalación de ascensores tiene como destinatarias las subcomunidades de bloques, en el caso de autos el bloque NUM000 , y estas subcomunidades no alcanzan a los propietarios de plazas de garaje situados en el subsuelo, que integran una subcomunidad distinta.

De otra parte, todo trae causa de una autorización de la junta general del conjunto urbanístico, de fecha 7 de agosto de 2010, que no fue impugnada, y a la que fueron convocados todos los propietarios que integran el conjunto urbanístico.

Por todo ello el motivo se desestima.

SEXTO.- *Motivo cuarto.*

El enunciado y desarrollo del motivo cuarto no alcanza esta sala a interrelacionarlo claramente con el contenido de las cuestiones tratadas en la sentencia recurrida, a salvo la alegación que contiene la letra C del motivo al folio 28 del recurso.

Si se trata de esto último ya aparece suficientemente razonado en el motivo anterior y en las cuestiones previas, en que se deja constancia sobre la *ratio decidendi* de la sentencia, siendo artificiosa la pretendida por la parte recurrente.

Sobre ello se detiene la parte recurrida en su escrito de oposición al recurso.

Por tanto, el motivo se desestima.

SÉPTIMO.- De conformidad con lo dispuesto en los artículos 394.1 y 398.1 LEC , procede imponer a la parte recurrente las costas del recurso.



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 representación procesal de de Electrodomésticos Barrojo, S.L., contra la sentencia dictada el 22 de junio de 2016, por la Audiencia Provincial de Cantabria (sección 2.ª), en el rollo de apelación n.º 541/2015, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 686/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Santoña.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida, cuya firmeza se declara.

3.º- Imponer a la parte recurrente las costas del recurso.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ