



Roj: **STSJ CAT 5827/2018 - ECLI:ES:TSCAT:2018:5827**

Id Cendoj: **08019310012018100107**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Barcelona**

Sección: **1**

Fecha: **13/09/2018**

Nº de Recurso: **39/2018**

Nº de Resolución: **74/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **MARIA EUGENIA ALEGRET BURGUES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 9550/2017,**
STSJ CAT 5827/2018,
AATSJ CAT 407/2018

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

Sala Civil y Penal

Recurso de casación núm. 39/2018

SENTENCIA NÚM. 74

Presidente:

Ilmo. Sr. D. José Francisco Valls Gombau

Magistrados:

Ilma. Sra. D^a. M^a Eugènia Alegret Burgués

Ilmo. Sr. D. Jordi Seguí Puntas

Barcelona, 13 de septiembre de 2018

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, integrada por los Magistrados que se expresan más arriba, ha visto el recurso de casación núm. 39/2018 contra la sentencia dictada en el 499/2015 Recurso de apelación - Sección Civil 14 Audiencia Provincial Barcelona como consecuencia del procedimiento 535/2014 Procedimiento ordinario - Juzgado Primera Instancia 31 Barcelona. La Sra. Ofelia ha interpuesto recurso de casación, representada por el/la Procurador/a JESUS MIGUEL ACIN BIOTA y defendida por el/la Letrado/a EDUARD MANUEL CIURANA RODRIGUEZ. La CP C. DIRECCION000 NUM000 BARCELONA, parte recurrida en este procedimiento, ha estado representada por el Procurador Sr. SERGI BASTIDA BATLLE y defendida por el/la Letrado/a FRANCESC DA DELCLÓS PERIS.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El Procurador de los Tribunales Sr/a. Jesús Miguel Acín Biota, actuó en nombre y representación de Ofelia formulando demanda de 535/2014 Procedimiento ordinario - Juzgado Primera Instancia 31 Barcelona . Seguida la tramitación legal, el Juzgado indicado dictó sentencia con fecha 20 de octubre de 2017 , la parte dispositiva de la cual dice lo siguiente:

"Desestimo íntegramente la demanda formulada por Ofelia , contra Comunidad de Propietarios de la Finca de la Calle DIRECCION000 NUM000 de Barcelona, absolviendo a esta de las pretensiones deducidas en su contra, sin hacer especial condena en costas".



SEGUNDO .- Contra esta Sentencia, la parte actora interpuso recurso de apelación, que se admitió y se sustanció en la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona la cual dictó Sentencia en fecha 20 de octubre de 2017 , con la siguiente parte dispositiva:

"1.- Desestimant el recurs d'apel·lació interposat per la Sra. Ofelia i la impugnació formulada per la COMUNITAT DE PROPIETARIS DEL CARRER DIRECCION000 N° NUM001 DE BARCELONA contra la Sentència dictada el 24 de febrer de 2015 pel Jutjat de Primera Instància nº 31 de Barcelona, confirmem la resolució recorreguda.

2.- No imposem a cap de les parts el pagament de les costes d'aquesta alçada.

Es declara la pèrdua per la part apel·lant del dipòsit constituït per a recórrer".

TERCERO .- Contra esta Sentencia, la representación procesal de Ofelia interpuso recurso de casación. Por Auto de fecha 12 de marzo de 2018, este Tribunal se declaró competente y lo admitió a trámite, dándose traslado a la parte recurrida para formalizar oposición por escrito en el plazo de veinte días.

CUARTO .- Por providencia de fecha 3 de mayo de 2018 se tuvo por formulada oposición al recurso de casación y de conformidad con el art. 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se señaló para su votación y fallo que ha tenido lugar el día 12 de julio de 2018.

Ha sido ponente el/la Magistrado/a Doña Mª Eugènia Alegret Burgués.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- *Planteamiento*

La Sentencia dictada en segunda instancia por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona y objeto del presente recurso de casación por interés casacional, confirmó la de primer grado que desestimaba la demanda interpuesta por la Sra. Ofelia contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la calle DIRECCION000 nº NUM000 de Barcelona.

En la demanda solicitaba la actora que se declarase la nulidad del acuerdo adoptado por la comunidad demandada en Junta celebrada en fecha 26 de marzo de 2014 por el que se modificaban los Estatutos de la comunidad para prohibir el uso turístico y otros análogos en todos los elementos privativos del inmueble, acuerdo que se adoptó una vez la actora comunicó su intención de llevar a cabo dicha actividad en su piso a la administradora de la finca.

La sentencia de apelación admite la validez del acuerdo y también su afectación a la parte demandante por estimar que aun cuando el acuerdo comunitario fue tomado una vez la Sra. Ofelia ya había manifestado su voluntad de utilizar su piso para esa actividad y obtenido las licencias administrativas correspondientes, sabía que los propietarios se oponían a ella con anterioridad.

El recurso de casación se presenta por tres motivos en los que se denuncia la violación de los artículos 553-11.3, en relación con el art. 553 - 31.1,a); el art. 553-10.2,c), en relación con el art. 547-1.1 y 553 - 37.1; y la infracción del art. 9 de la CE en relación con la normativa anterior del CCCat, por inexistencia de doctrina legal ex art. 3.b) de la Llei 4/2012 del recurso de casación en materia de derecho civil de Cataluña, o bien, por vulneración de la jurisprudencia de esta Sala según la letra a) del art. 3 de la misma ley .

Los tres motivos del recurso tienden a combatir la decisión de la Audiencia de estimar que el acuerdo comunitario objeto de la litis también es oponible a la parte demandante a pesar de que ya contaba, cuando fue adoptado, con el permiso administrativo para llevar a cabo la actividad.

La Sala apreció la existencia de interés casacional en el caso ya que sobre la eventual retroactividad de las normas limitadoras de los usos que pueden llevar a cabo los copropietarios, por acuerdos de la Junta de la Comunidad, solo existía en realidad una sentencia, la nº 33/2016 de 19 de mayo , que además trataba el supuesto en forma tangencial.

La parte recurrida se opone a la admisión del recurso de casación sosteniendo que lo que se pretende es una nueva revisión de los hechos.

Pues bien, no se dan los óbices de admisibilidad del recurso que se apuntan ya que no existe prácticamente controversia en cuanto a lo sucedido, sino que lo discutido son las consecuencias jurídicas de los hechos o lo que es igual la corrección de la aplicación de la normativa jurídica atinente al caso, que es lo propio del recurso de casación cuando no existe jurisprudencia sobre una determinada cuestión jurídica, o bien ha sido infringida, si la hubiere, por la sentencia de apelación.



Ello sentado, dada la evidente conexidad entre los tres motivos del recurso, todos ellos serán resueltos a la vez por la Sala.

SEGUNDO .- *Antecedentes*

Son antecedentes necesarios de los que debe partirse para la resolución del presente recurso de casación, los siguientes:

1.- La demandante adquirió el piso NUM002 NUM003 que forma parte del edificio de la calle DIRECCION000 nº NUM000 de la ciudad de Barcelona el día 29 de octubre de 2010. Entonces en los Estatutos de la Comunidad no existían restricciones sobre el destino o actividades de los pisos.

2.- La actora comunicó a la Administradora de la finca antes del día 3 de marzo de 2014 su intención de destinar el piso a vivienda de uso turístico siendo la causa de optar por este tipo de alquiler, tras su traslado laboral fuera de Barcelona, el hecho de poder seguir disfrutando de su vivienda cuando visitase la ciudad, lo que iba a hacer frecuentemente.

3.- En la Junta ordinaria de la Comunidad de 3 de marzo de 2014, con la asistencia de un 46,19 % de los propietarios, en el apartado de ruegos y preguntas, la Administradora de la finca informó a los asistentes de la voluntad de la actora de destinar la vivienda a uso turístico. Los propietarios presentes manifestaron que no estaban de acuerdo instando a la Administradora a una convocatoria de Junta extraordinaria para modificar los Estatutos.

4.- El día 4 de marzo del mismo año, la Sra. Ofelia obtiene el "assabentat" de la Administración pública para iniciar la actividad.

5.- El día 26 de marzo de 2014, la Comunidad, en Junta extraordinaria celebrada al efecto, con el voto en contra de la demandante, adopta por mayoría el acuerdo siguiente:

"Establir com a norma estatutària la prohibició que en tots els locals i pisos de l'immoble es pugui exercir l'activitat d'arrendaments turístics i figures afins, estenent-se també als arrendaments de curta durada, que en conjunt puguin donar-se o regular-se en un futur i que per la seva naturalesa o activitat puguin causar greus problemes de convivència, deteriorament en l'immoble o es puguin considerar molestos i contraris a la convivència dels veïns."

Mediante el mecanismo de la formación sucesiva, el acuerdo alcanza el quórum exigido por el artículo 553-25.2 del CCCat para modificar los Estatutos.

6.- Impugnado el acuerdo judicialmente por la Sra. Ofelia, recae sentencia en segunda instancia el día 20-10-2017 en la que se decide la validez del mismo por haber sido adoptado con las mayorías precisas y su afectación a la parte actora con la siguiente argumentación:

" *Malgrat l'argumentació de la STSJC que hem reproduït, entenem que en el cas litigiós l'acord de la junta de 26 de març de 2014 vincula l'actora, amb base a les consideracions següents:*

1) L'any 2010 la Sra. Ofelia no compra el pis per a destinar-lo a un ús turístic; 2) Quan els assistents a la junta de 3 de març de 2014 ja manifesten la seva oposició a l'ús turístic del pis, l'actora encara no disposa de l'assabentat de l'Ajuntament ni tampoc ha acreditat que hagi complert ja amb els requisits de la Generalitat. Cert que obtindrà l'assabentat al dia següent, 4 de març, abans que la comunitat de propietaris modifiqui en forma els estatuts a la Junta de 24 de març, però aleshores l'actora ja sap que la comunitat de propietaris hi està en contra, tot i que l'acord de modificació dels estatuts prohibint l'activitat no s'ha pogut adoptar encara en forma; 3) L'art. 553-11.3 del CCC, que disposa que les normes del estatuts són oposables a terceres persones des que s'inscriuen en el RP no és aplicable aquí, perquè quan la comunitat de propietaris pren l'acord l'any 2014 l'actora fa més de tres anys que ha deixat de ser una tercera respecte de la comunitat de propietaris, de la qual és membre des que va comprar el pis l'any 2010; 4) La interpretació que la part actora efectua de l'art. 553-25.4 del CCC suposaria en la pràctica deixar-lo quasi sense efecte; i 5) La validesa de l'acord impugnat no implica que aquest tingui efectes retroactius, sinó que aquests s'estenen cap endavant en el temps.

En definitiva, l'acord adoptat vincula a l'actora des que es pren i en endavant".

TERCERO .- *El uso y destino de los elementos privativos en el régimen de propiedad horizontal. Estatutos de la comunidad y sus modificaciones. Afectación a terceros.*

Como hemos dicho en otras ocasiones, por todas STSJC de 20 de julio de 2015, la regulación actual de la propiedad horizontal viene recogida en Cataluña en el art. 553 del CCCat, aunque el art. 551-2,2 ya dice, que la comunidad en régimen de propiedad horizontal se rige por el título de constitución, que debe adecuarse a lo establecido en el Capítulo III de la Ley.



En este sistema los propietarios de los elementos privativos tienen el derecho de propiedad exclusiva mientras que comparten la propiedad de los elementos comunes.

Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular de los elementos privativos las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que tiende a la conservación del edificio y a la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere de una base material y objetiva.

De este modo, los propietarios de los elementos privativos pueden ejercitar todas las facultades propias del derecho de propiedad, entre ellas, destinarlos a los usos que prefieran sin más restricciones que las que deriven de la ley y del régimen de propiedad horizontal (art. 553-37.1 y art. 545-1 y ss del CCCat).

En este sentido, aunque en el título constitutivo de la Propiedad horizontal conste un determinado destino de los elementos privativos, de hecho, el título puede ser modificado en este punto sin necesidad del consentimiento de la Junta de propietarios si los Estatutos de la Comunidad de propietarios no hubiesen prohibido alterarlo.

Así se infiere del art. 553-9.1 b) en relación con el art. 553-10.2 c) del CCCat en la redacción vigente cuando ocurrieron los hechos.

Esta Sala ha recordado que los Estatutos de la comunidad constituyen un conjunto de reglas plasmadas por escrito y con fuerza de ley establecidas de común acuerdo por los copropietarios de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal para completar y desarrollar su ordenación legal.

Conforme a la normativa catalana (art. 553-11) los Estatutos regulan los aspectos referentes al régimen jurídico real de la Comunidad, pudiendo contener reglas sobre el destino, uso y aprovechamiento de los bienes privativos y de los bienes comunes; limitaciones de uso y demás cargas de los elementos privativos; ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones o, entre otros, la aplicación de gastos e ingresos y la distribución de cargas y beneficios.

Los Estatutos tienen carácter convencional pero una vez acordados se convierten en normas que no pueden ser modificadas sino por acuerdo de los propietarios con las mayorías requeridas por la ley.

El Tribunal Constitucional en las Sentencias 301/1993, de 21 de octubre y 28/1999, de 8 de marzo , estimó que en el régimen de propiedad horizontal la necesidad de compaginar los derechos e intereses concurrentes de una pluralidad de propietarios y ocupantes de los pisos, justificaba la fijación, legal o estatutaria, de específicas restricciones o límites a los derechos de uso y disfrute de los inmuebles por parte de sus respectivos titulares, sin que ello pudiese afectar al art. 33 de la CE .

Como indicamos en la STSJCat 33/2016 de 19 de mayo , en Cataluña, a diferencia del régimen regulador de la LPH de 21-7-1960, la modificación de los Estatutos, no requiere del acuerdo unánime de los miembros de la comunidad sino solo de las cuatro quintas partes, incluida la restricción o limitación del uso de los elementos privativos según resulta de lo dispuesto en el art. 553-25 , 2 en relación con el art. 553-11 del CCCat en su redacción originaria, que es la aplicable al caso por razones temporales [*Es preciso el voto favorable de las cuatro quintas partes de los propietarios, que deben representar las cuatro quintas partes de las cuotas de participación, para adoptar acuerdos de modificación del título de constitución y de los Estatutos, salvo que el título establezca otra cosa*]. A partir de su inscripción en el Registro de la Propiedad la modificación de los Estatutos podrá ser opuesta a terceros.

Para la válida adopción de un acuerdo de esta clase no es aplicable (salvo que la modificación estatutaria se refiriese específicamente al uso de un piso o local concreto y no a la generalidad de los departamentos de la comunidad), la previsión del artículo 553-25,4 en su primitiva redacción conforme al cual *los acuerdos que disminuyan las facultades de uso y goce de cualquier propietario o propietaria requieren que este los consienta expresamente*.

No siendo exigible en estos casos la unanimidad, la voluntad contraria de uno o varios miembros de la comunidad no puede alterar el sistema de mayorías previsto por la norma legal para modificar los Estatutos. Interpretarlo de otro modo ese modo dejaría vacía de contenido la posibilidad de modificar los Estatutos con el régimen de los 4/5.

En consecuencia, el acuerdo que restrinja o limite las actividades que pueden realizarse en los elementos privativos, adoptado por los órganos competentes de la Comunidad con el quórum previsto en el art. 553-25 , 2 del CCCat (actualmente art. 553-26,2), es válido como tal e inscribible en el Registro de la Propiedad. Así lo ha entendido -en este punto acertadamente- la Sentencia recurrida.



Cuestión distinta es que la restricción sobre el uso o destino de los elementos privativos sea oponible con efectos retroactivos a aquellos copropietarios que adquirieron los pisos o locales sin que constase inscrita la limitación en el Registro o lo que es igual la eficacia de una restricción adoptada *ex post*, esto es, después de la adquisición del titular, cuando no ha consentido que se limite el uso de su elemento privativo oponiéndose al acuerdo.

En la sentencia 33/2016, de 19 de mayo, ya avanzamos que el art. 553-11, 3 del CCCat (tanto en la redacción aplicable a los hechos que nos ocupan como en la actual) impedía que los acuerdos restrictivos de un uso antes no prohibido pudiese ser opuesto a quienes adquirieron sus elementos privativos sin esa limitación, por vulnerar la norma antes citada y el principio de seguridad jurídica establecido en el art. 9,3 de la CE.

También dijimos en la Sentencia citada que el acuerdo de modificación de los Estatutos una vez inscrito, sería eficaz y oponible a los futuros terceros adquirentes además, lógicamente, de serlo a los actuales que no se hubiesen opuesto al mismo. O que incluso pudiera serlo en el momento en que se produjese el cese de la actividad posteriormente prohibida.

La interpretación realizada del artículo 553-25, 2 y 4 del CCCat en orden a no entender necesaria la unanimidad sino solo la aprobación de los 4/5 de los propietarios que representen los 4/5 de las cuotas, que no era seguida entonces por DGDEJ (vide al efecto resoluciones de 14-7-2015 o 15-10-2015) vino corroborada con la promulgación de la Ley 5/2015, de 13 de mayo, conforme a la cual el consentimiento expreso de los afectados solo es exigible *ex art.* 553-25, 4 cuando los acuerdos priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de los *elementos comunes*.

Tras nuestra Sentencia 33/2016 de 19 de mayo y la modificación legal indicada, la DGDEJ ha modificado su criterio (R. 6-2-2017 DOGC 14 de febrero) en el sentido de que si bien la limitación del uso aprobada con el voto favorable de más del 80% es inscribible, sobre la base del principio general de irretroactividad de las normas restrictivas de derechos, el acuerdo no afectará al propietario actual que no haya prestado su consentimiento aunque sí a los futuros adquirentes de su elemento privativo, pues cuando lo adquieran la norma ya constará inscrita (FJ 2.9).

CUARTO.- Resolución del recurso de casación. Estimación

Expuesta la normativa y la doctrina aplicable, el recurso de casación debe ser estimado.

Cuando la Sra. Ofelia adquirió su finca no existía ninguna limitación de los usos posibles de la vivienda en los Estatutos de la Comunidad.

Poco importa para el caso que todavía no estuviese generalizado el uso turístico de los pisos en algunas zonas de la ciudad de Barcelona pues la Comunidad tampoco modificó sus Estatutos hasta que tuvo conocimiento de que la demandante pensaba destinarlo a vivienda turística, en marzo de 2014, cuando desde el Decreto 164/2010, de 9 de noviembre, se regulaban administrativamente las viviendas de uso turístico. En esta normativa, se definía este tipo de vivienda como aquellas que contando con la debida autorización administrativa sus titulares por si o a través de intermediarios las ceden para su uso a terceros en condiciones de inmediata disponibilidad para una estancia de temporada en régimen de alquiler o de cualquier otra forma que implique contraprestación económica (art. 1).

De otra parte, esta Sala ya tenía establecido en las STSJCat 3.6.2011 y en la de 20.2.2012 que la mera descripción inicial que los propietarios originales de toda la finca hiciesen de los diferentes departamentos en la escritura de división horizontal, no obliga al posterior propietario del elemento privativo, ya que al presumirse libre la propiedad, de conformidad con el art. 541-1.1 CCCat, puede cambiarse después el destino de la finca, si no contraviene alguna disposición legal o contractual.

Por tanto, en el presente caso no fue la noticia de que la comunidad pensaba prohibir el uso modificando los Estatutos la que impulsó a la Sra. Ofelia a reservar el piso a este aprovechamiento económico, sino al contrario, fue la comunidad la que, enterada de esa intención, decidió convocar la reunión para modificar los Estatutos para tratar de impedirselo.

Sin embargo, el acuerdo comunitario se tomó el día 26 de marzo de 2014 en Junta extraordinaria celebrada al efecto. Necesitó de una formación sucesiva de un mes para alcanzar el quorum exigido por la ley, por lo que, en cualquier caso, la modificación estatutaria se hizo cuando la Sra. Ofelia ya había consolidado su expectativa al uso después prohibido, al tener concedida la licencia administrativa para iniciar la actividad, la cual, si pudo obtenerse fue, precisamente, porque no se hallaba prohibida en aquel momento por los Estatutos comunitarios (art. 68.6 del Decreto 159/2012, de 20 de noviembre).

El día 3 de marzo de 2014 la Comunidad no tomó acuerdo alguno respecto a la modificación de los Estatutos, ni tampoco la Sra. Ofelia podía entenderlo pronunciado cuando ni constaba en el orden del día de la



Junta ordinaria ni tampoco los comuneros presentes que, ciertamente, emitieron en el apartado de ruegos y preguntas su opinión negativa, contaban con el quórum suficiente.

La hoy demandante no tenía que pedir autorización a la comunidad para darle a su elemento privativo el uso que estimase oportuno. Como hemos dicho en la Sentencia 37/2016 de 19 de mayo, el art. 553-10.1.c) del CCCat, en la primera redacción, dispensa del acuerdo comunitario para la modificación del título en lo que a las alteraciones de destinos se refiriere salvo prohibición de los Estatutos, doctrina, por otro lado acorde con los principios que inspiran el ordenamiento civil de Catalunya expuestos entre otros en el art. 111-6 de la llei primera del CCCat, en el que se establece el principio de libertad civil, razón por la cual las actividades que no pueden hacerse en la finca por voluntad de la comunidad han de hallarse expresamente prohibidas en los Estatutos.

En la Junta celebrada el día 26 de marzo, la Sra. Ofelia se opuso expresamente a la adopción del acuerdo por lo que la modificación de los Estatutos no le puede afectar, pudiendo destinar su piso a las actividades que estime adecuadas.

Ello sin perjuicio, lógicamente, de lo dispuesto en el artículo 553-40.2 del CCCat si el destino turístico, en su práctica materialización, molesta gravemente a los vecinos o pone en riesgo el edificio, consecuencia que, contrariamente a lo que parece entender la sentencia recurrida en su FJ 5 in fine, no puede atribuirse en abstracto por el hecho de que el piso se destine a esa actividad.

Así lo aseveramos en nuestras Sentencias de Pleno números 33 y 37 de 19 de mayo de 2016: "En definitiva, no pot concloure's que en abstracte l'existència d'habitatges d'ús turístic suposi una activitat contrària a la convivència normal en la comunitat, sinó que és necessari que l'ús que se'n fa pugui titllar-se d'anòmal o antisocial, com a conseqüència d'una sèrie de conductes o actuacions que mereixin la consideració d'incíviques. Tot i que aquesta anàlisi haurà de produir-se cas per cas."

Por lo que se lleva razonado, la Sentencia recurrida debe ser casada en cuanto entiende oponible a la demandante el acuerdo adoptado por la comunidad demandada que restringe o limita los posibles usos de los diferentes pisos, contra su expreso rechazo, al infringir los artículos citados en el recurso de casación, así como la tesis de esta Sala, expuesta en la Sentencia 33/2016 de 19 de mayo, expresiva de que las limitaciones de uso aprobadas con el voto favorable del 80% de la comunidad no pueden afectar al propietario disidente, en este caso a la propietaria del NUM002 NUM003 en la medida en que cuando fue adoptado ya estaba autorizada a destinarlo a uso turístico.

Casada la sentencia, la demanda debe ser acogida en parte, en el sentido de que si bien la actora no puede impedir la adopción del acuerdo por parte de la comunidad que es válido en tanto que fue tomado con el quorum exigido por la ley, el mismo no ha de afectarle en el sentido de que la comunidad debe respetar el destino turístico decidido por la propietaria antes de su aprobación.

QUINTO .- *Costas y depósito*

La estimación parcial de la demanda y las dudas jurídicas que el caso podía presentar al no existir más que una sentencia de esta Sala que tratase de la cuestión debatida, hace que no deban imponerse las costas del juicio en ninguna de las dos instancias ni tampoco las del recurso de casación (art. 394 y 398 de la Lec)

FALLAMOS

LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA, DECIDE:

ESTIMAR el recurso de casación interpuesto por Ofelia contra la sentencia dictada por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo de apelación núm. 498/15, de fecha 20 de octubre de 2017 y, en consecuencia, **CASAR PARCIALMENTE** la misma.

Acoger en parte la demanda presentada por Ofelia contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS de la c/ DIRECCION000 núm. NUM000 de Barcelona, en el sentido de que el acuerdo comunitario objeto de la litis, adoptado por la Comunidad demandada en Junta de 26 de marzo de 2014, es válido por haber sido tomado con las mayorías exigidas por la ley e inscribible en el Registro de la Propiedad, si bien no puede ser opuesto a la parte actora que, en consecuencia, no queda vinculada por el mismo.

No se imponen las costas del pleito en ninguna de las dos instancias. No se imponen tampoco las del recurso de casación.

Devuelvase el depósito constituido.

Contra esta resolución no cabe recurso alguno.



Notifíquese la presente a las partes personadas y con su testimonio remítase el Rollo y las actuaciones a la Sección indicada de la Audiencia.

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

PUBLICACIÓN.- Esta Sentencia se ha firmado y publicado el mismo día de la fecha por los Magistrados de esta Sala que la han dictado. Doy fe.

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTÍCIA DE CATALUNYA

Sala Civil i Penal

Recurs de cassació núm. 39/2018

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ