



Roj: **STS 3927/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3927**

Id Cendoj: **28079110012017100570**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/11/2017**

Nº de Recurso: **1741/2015**

Nº de Resolución: **600/2017**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VA 384/2015,**
STS 3927/2017

SENTENCIA

En Madrid, a 8 de noviembre de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada el 7 de abril de 2015, por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.ª) en el rollo de apelación n.º 339/2014, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 423/2013, del Juzgado de primera instancia n.º 2 de Medina del Campo. Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrente el procurador don Pedro Antonio González Sánchez se ha personado en nombre y representación de Moda Radical Visión, S.L. Ha comparecido ante esta sala en calidad de parte recurrida el procurador don Marcos Juan Calleja García, asistido del letrado don Carlos Hernández Guío, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de CALLE000, n.º NUM000 y DIRECCION000, n.º NUM001 de Medina del Campo, Valladolid y de Gaduque, S.A.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- La procuradora doña Pastora Gallego Carballo, en nombre y representación de Moda Radical Visión SL, presentó demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n.º NUM000 y c/ DIRECCION000 n.º NUM001 de Medina del Campo y suplicó al juzgado:

«...se declare la nulidad del título constitutivo de la comunidad demandada y la cancelación de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad y, subsidiariamente, se declare la nulidad del acuerdo cuarto adoptado en Junta General Extraordinaria de 6 de marzo de 2013.»

2.- Por decreto de 12 de junio de 2013 se admitió a trámite la demanda, dando traslado a la demandada para contestar.

3.- El procurador don Javier Díez González, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios CALLE000 número NUM000 y calle DIRECCION000 número NUM001, contestó a la demanda y suplicó al juzgado:

«...se dicte en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se absuelva a mis representadas de las pretensiones de la misma; con imposición de costas a la parte actora; todo ello por ser de Justicia que pido y firmo en Medina del Campo a diez de julio de dos mil trece.»

4.- El juzgado de primera instancia e instrucción n.º 2 de Medina del Campo, dictó sentencia el 23 de septiembre de 2014 con la siguiente parte dispositiva:



«Que estimando la demanda interpuesta por la procuradora de los Tribunales D.^a Pastora Gallego Carballo, en nombre y representación de Moda Radical Visión S.L, contra Gaduque S.A y contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n^o NUM000 y c/ DIRECCION000 n^o NUM001 de Medina del Campo, declaro la nulidad del título constitutivo de la comunidad de propietarios de la CALLE000 n^o NUM000 y c/ DIRECCION000 n^o NUM001 de Medina del Campo, ordenando la cancelación de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, si se hubiere producido.

Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes serán satisfechas por mitad.»

SEGUNDO.- *Interposición del recurso de apelación.*

1.- La representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 n^o NUM000 y c/ DIRECCION000 n^o NUM001 de Medina del Campo, interpuso recurso de apelación contra la anterior sentencia, correspondiendo su resolución a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid que dictó sentencia el 7 de abril de 2015 con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando el recurso de apelación presentado por el procurador D. Javier Díez González en nombre y representación de Gaduque, S.A, Comunidad de Propietarios de CALLE000 , n^o NUM000 y calle DIRECCION000 , n^o NUM001 de Medina del Campo, debemos revocar y revocamos la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2014 del Juzgado de Primera Instancia n^o 2 de Medina del Campo , y acordamos que procede desestimar la demanda absolviendo a los demandados, todo ello con expresa imposición de las costas en la instancia y sin especial imposición en la alzada.»

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

1.- La representación de Moda Radical Visión, S.L. presentó escrito de interposición de recurso de casación contra la sentencia dictada el 7 de abril de 2015, por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.^a), con base en un único motivo, que funda en la infracción de los arts. 5 y 17.6 LPH . Así, alega interés casacional, y aduce que presenta tal interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las SSTS 539/2006, de 7 de junio , 986/2007, de 3 de octubre , 316/2012, de 28 de mayo

2.- La sala dictó auto el 28 de junio de 2017 con la siguiente parte dispositiva:

«1.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Moda Radical Visión, S.L. contra la Sentencia dictada el 7 de abril de 2015, por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.^a) en el rollo de apelación n.º 339/2014 , dimanante de los autos del juicio ordinario n.º 423/2013, del Juzgado de primera instancia n.º 2 de Medina del Campo.

»2.º Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.»

3.- Dado traslado a la parte demandada, la representación procesal de Comunidad de Propietarios de CALLE000 , n^o NUM000 y calle DIRECCION000 , n^o NUM001 de Medina del Campo formuló oposición al recurso interpuesto de contrario.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el 24 de octubre de 2017 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.- Moda Radical Visión, S.L. formula demanda de juicio ordinario frente a la comunidad de propietarios " CALLE000 , n.º NUM000 y DIRECCION000 , n.º NUM001 de Medina del Campo, Valladolid" y frente a Gaduque, S.A., en ejercicio de la acción prevista en el art. 18.1 de la LPH (Ley 49/1960, de 21 de julio), y suplicando resolución por la que se declarase la nulidad del título constitutivo de tal comunidad de propietarios y la cancelación de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, de haberse producido.

Subsidiariamente suplica resolución por la que se declare la nulidad del acuerdo cuarto adoptado en Junta General Extraordinaria de 6 de marzo de 2013, por infracción de lo previsto en los arts. 7 y 17 LPH , con condena en costas a las demandadas.



En concreto alega que, con fecha de 11 de marzo de 2013, doña Erica , actuando en calidad de secretaria de la comunidad de propietarios de CALLE000 , n.º NUM000 y DIRECCION000 , n.º NUM001 de Medina del Campo, Valladolid, remitió a la ahora demandante el acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el 6 de marzo de 2013, en la que constaba la constitución de la comunidad.

La demanda solicita la nulidad del título constitutivo de la comunidad de propietarios, por cuanto aduce vulneración del art. 5 LPH , que exigiría acuerdo de todos los propietarios existentes.

2.- Gaduque, S.A. y la comunidad de propietarios de CALLE000 , n.º NUM000 y DIRECCION000 , n.º NUM001 de Medina del Campo, Valladolid, contestaron a la demanda, oponiéndose a la misma.

Por lo que respecta a la pretensión de declaración de nulidad del título constitutivo de la comunidad de propietarios, el escrito de contestación expone que la comunidad de propietarios existe desde el día 26 de enero de 1998, fecha en que se constituyó la división horizontal de los dos edificios conjuntos, a los que se refiere la comunidad.

Continúa alegando que, si bien la comunidad ya existía, resultó necesario constituirla en términos de gestión, administración, lo que no exigía unanimidad.

3.- La sentencia de primera instancia estima la demanda interpuesta por Moda Radical Visión, S.L. y declara la nulidad del título constitutivo de la comunidad de propietarios " CALLE000 , n.º NUM000 y DIRECCION000 , n.º NUM001 de Medina del Campo, Valladolid", ordenando la cancelación de la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad, si se hubiere producido, y no imponiendo las costas a ninguna de las partes.

4.- La parte demandada interpuso recurso de apelación contra la anterior sentencia, del que conoció la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, que dictó sentencia el 7 de abril de 2015 por la que, con estimación del recurso, revocaba la sentencia de primera instancia y, por ende desestimaba la demanda.

5.- La sentencia de la Audiencia, al motivar su decisión, hace una serie de consideraciones, que se destacan como relevantes:

(i) La demanda crea confusión porque pretende que la constitución de la Comunidad de Propietarios pertenece al título constitutivo, por lo que también exigiría unanimidad de los comuneros.

(ii) El art. 5 LPH indica lo que es necesario para la formación del título constitutivo.

La escritura pública de 26 de enero de 1998, otorgada por los propietarios del edificio, por la que se acordó la disolución del condominio y la constitución de aquél en régimen de propiedad horizontal, contiene los elementos descritos como imperativos y necesarios en los párrafos primero y segundo del citado artículo.

(iii) El art. 5 LPH añade otro párrafo, pero ya no tiene carácter obligatorio sino facultativo.

(iv) En ocasiones, y no son raras, se dan supuestos en que se constituye la propiedad horizontal, pero no se da vida a la Comunidad de Propietarios desde el primer momento.

(v) La Junta celebrada el 6 de marzo de 2013 lo que hizo fue dar formalidad a la Comunidad (art. 13 LPH). Se hizo algo que no pertenece al título constitutivo, cuya puesta en funcionamiento no se fija por la ley para un momento determinado. Se puede constituir en cualquier momento.

Nada impide que un comunero, que goza de un coeficiente de 74%, convoque Junta de Propietarios para dar andadura a la Comunidad. Al no formar parte del título constitutivo no requiere la unanimidad.

6.- Moda Radical Visión, S.L. formula recurso de Casación.

La recurrente identifica como vía de acceso al recurso el art. 477.2.3.º LEC .

El único motivo se funda en la infracción de los arts. 5 y 17.6 LPH . Así, alega interés casacional, y aduce que presenta tal interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las SSTS 539/2006, de 7 de junio , 986/2007, de 3 de octubre , 316/2012, de 28 de mayo , que, vienen a exigir la unanimidad de los copropietarios para la modificación del título, al igual que para su otorgamiento y constitución de la comunidad de propietarios.

7.- La Sala dictó auto el 28 de junio de 2017 por el que admitió el recurso de casación interpuesto.

8.- La parte recurrida se opone al recurso, por negar que la sentencia recurrida haya cometido la infracción que se invoca.

Afirma que: «Esto es así porque no es correcto entender ninguna exigencia de unanimidad para tomar el acuerdo que adoptó la comunidad de vecinos, pues en ningún caso suponía modificación del Título Constitutivo de un edificio; y ello no es lo que ha sucedido en la Litis, porque no se trata de que se haya



modificado Título alguno sino de que se ha acordado constituir la comunidad de vecinos como órgano de gestión y trámite (obtener un NIF; una cuenta bancaria; nombrar un presidente; legalizar y abrir un libro de actas; etc.) y ello, desde luego, no es modificar lo que se dice de adverso.»

SEGUNDO.- *Decisión de la Sala.*

1.- No existiendo duda de que por escritura pública de 26 de enero de 1998 tuvo lugar la disolución del condominio existente sobre los inmuebles y la consiguiente constitución del título constitutivo, cobra interés lo que ya recogía la Sala en la sentencia 720/2015, de 29 de diciembre .

En ella se dilucidaba si lo aprobado en Junta de Propietarios era el título constitutivo, los Estatutos que como complemento del título prevé el párrafo tercero del art. 5 LPH o, por el contrario, el Reglamento del Régimen interior que regula el art. 6 del mismo Texto legal .

Se afirma en ella que para determinar su naturaleza se haya de estar más al contenido de la norma que a su inclusión nominal, distinción que con sutileza trata la sentencia de 5 de julio de 2007 .

2.- Si lo expuesto se aplica al caso aquí enjuiciado, se aprecia que no se crea el título constitutivo, ya creado con los requisitos de los apartados primero y segundo del art. 5 LPH , no se crean normas estatutarias y no se adoptan acuerdos que modifiquen aquél.

Sólo y exclusivamente se pone en funcionamiento los órganos de gobierno, conforme a las previsiones del art. 13 LPH , bien entendido que ni para convocar Junta de Propietarios, sea lo inicial o los siguientes, o para los nombramientos se exige la unanimidad.

Si convocada la Junta, los acuerdos que se adopten en ella son o no susceptibles de impugnación es cuestión diferente.

Aquí solo se trata, como sostiene la sentencia recurrida, de dar vida al funcionamiento de los órganos de gobierno de una Comunidad de gobierno de una Comunidad en la que, por su singularidad, hubo desidia hasta ese momento.

Por ello el recurso no puede estimarse.

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

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por Moda Radical Visión, S.L., representada por el procurador D. Pedro Antonio González Sánchez, contra la sentencia dictada el 7 de abril de 2015, por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3.ª) en el rollo de apelación n.º 339/2014 , dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 423/2013, del Juzgado de primera instancia n.º 2 de Medina del Campo. **2.-** Confirmar la sentencia recurrida declarando su firmeza. **3.-** 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.