

Id Cendoj: 28079110012010100376
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1331/2006
Nº de Resolución: 343/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Propiedad horizontal. Normas imperativas administrativas: incumplimiento por los acuerdos comunitarios que decidieron mantener cerrado con llave desde el interior el portal de acceso a la finca. Nulidad de los acuerdos por ser contrarios a la ley y aplicación del art. 18, 1, a) LPH.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a once de Junio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por don Augusto , representado ante esta Sala por la Procuradora doña Virginia Sánchez de León Herencia, contra la sentencia dictada el 3 de diciembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección 10ª- en el Rollo de apelación nº 855/2003, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 747/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 63 de Madrid.

Ha sido parte recurrida la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA Nº NUM000 DE LA C/ DIRECCION000 representada ante esta Sala por el Procurador don Javier Álvarez Díez, en sustitución de su compañero don Carlos Gómez Fernández.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora doña Virginia Sánchez de León Herencia, en nombre y representación de Don Augusto , presentó demanda de Juicio Ordinario sobre impugnación de acuerdos contra la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE C/ DIRECCION000 Nº NUM000 " (Madrid), y que por turno de reparto correspondió a este Juzgado. En dicha demanda exponía los hechos en los que basa su pretensión, así como los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al presente caso, y concluía solicitando: "*... se dictase sentencia en virtud de la cual se declaren nulos y sin valor ni eficacia jurídica alguna los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios demandada en la Junta celebrada el 9 de mayo de 2002 que se expresan en el hecho cuarto de la demanda, condenando a dicha comunidad de propietarios a estar y pasar por ello y a prestarle el debido respeto y acatamiento; todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada*".

2º.- Admitida a trámite que fue a la demanda, mediante auto de 18 de septiembre de 2002 , se acordó dar traslado de la misma y sus documentos a la demandada a fin de que procediera a contestarla en el plazo de veinte días. La parte demandada, presento con fecha 21 de octubre de 2002, escrito de contestación encabezado por el Procurador Don Carlos Gómez Fernando, mediante el cual procedió a oponerse a la misma, y tras exponer los hechos y argumentos que consideró oportuno concluía solicitando: "*... que se desestime íntegramente la demanda del Sr. Augusto , se mantengan los acuerdos adoptados en la junta de 9 de mayo de 2002, máxime que los mismos son conformes a la Ley o en su defecto y como mal menor se estime la oferta efectuada el día 9 de octubre de 2002 al Sr. Augusto de mantener la puerta del portal sin cerrar con llave, de lunes a viernes de 18,30 horas a 21 horas, precisamente durante su horario de despacho y siempre con condena en costas a la parte demandante*".

3º.- Seguidamente se acordó citar a las partes a la audiencia previa al juicio a la que acudieron debidamente representadas por Procurador y asistidas de Letrado, y en la que tras indicar la imposibilidad de alcanzar un acuerdo, y ante la ausencia de cuestiones procesales, y alegaciones complementarias, se

procedió a intentar fijar los hechos controvertidos, y pronunciarse sobre los documentos aportados de contrario, proponiendo a continuación la prueba que consideraron oportuna en apoyo de sus pretensiones, la cual fue admitida en su integridad a excepción de la más documental aportada en dicho acto, procediendo a señalar día y hora para la celebración del acto del juicio.

4º.- Al acto del juicio, señalado para el 2 de junio de 2002, acudieron tanto demandantes como demandados, asistidos de Letrado y Procurador. En dicho acto se procedió a la práctica de la prueba propuesta y admitida con el resultado que obra en autos. Tras ello procedieron las partes a exponer las conclusiones respecto al resultado de las pruebas practicadas y a informar sobre los argumentos jurídicos en que apoyan sus pretensiones, quedando a continuación los autos conclusos para dictar sentencia.

5º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 63 de Madrid dictó sentencia, en fecha 21 de julio de 2003 , cuya parte dispositiva dice literalmente: *"Que estimando íntegramente la demanda promovida por la Procuradora doña Virginia Sánchez de León Herencia, en nombre y representación de don Augusto , bajo su propia dirección Letrada, y seguidos contra Comunidad de Propietarios de C/ DIRECCION000 nº NUM000 (Madrid), representada por el Procurador don Carlos Gómez Fernando, debo declarar y declaro nulos los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios demandada en la Junta celebrada el 9 de mayo de 2002, en relación con los puntos 1º, 2º, 3º, 4º del orden del día, condenando a dicha comunidad de propietarios a estar y pasar por dicho pronunciamiento. Todo ello haciendo expresa imposición de las costas a la parte demandada"*.

6º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, en fecha 3 de diciembre de 2004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: *"Que estimando como estimamos -recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Carlos Gómez Fernández en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la c/ DIRECCION000 NUM000 de Madrid contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Juez Sustituto de 1ª instancia nº 63 de Madrid con fecha 21 de Julio de 2.003, de la que el presente Rollo dimanante debemos revocarla y al revocamos y en su lugar debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por la Procuradora doña Virginia Sánchez de León Herencia en nombre y representación de don Augusto contra la precitada Comunidad absolviéndola de todos los pedimentos contenidos en la demanda, con imposición al demandante de las costas causadas en primera instancia y sin que proceda hacer especial imposición de las causadas por este recurso a ninguna de las partes"*.

SEGUNDO.-

1º.- Por la representación de don Augusto , se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada el 3 de diciembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección 10ª- en el Rollo de apelación nº 855/2003, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 747/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 63 de Madrid.

2º.- **Motivos del recurso de casación** . Con cobertura en el artículo 477.2 3º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1º) Por infracción del artículo 18.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 6.3 del Código Civil y, éste, a su vez, con los artículos 44 y 45 de la Ley 19/99 de 29 de abril de la Asamblea de la Comunidad Autónoma de Madrid , reguladora de los servicios de prevención y extinción de incendios y salvamentos, así como de la jurisprudencia establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo, en las SSTS de 25 de noviembre de 1988 y 6 de febrero de 1989 , entre otras; 2º) infracción del artículo 18.1 a) de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con el artículo 6.3 del Código Civil y, éste, a su vez, con los artículos 1 y 3 de la Ley 15/1995 de 30 de mayo sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, con el artículo 29 de la Ley de la Asamblea de la Comunidad Autónoma de Madrid, 8/1993, de 22 de junio , de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y con el artículo 49 de la Constitución Española, así como de la jurisprudencia establecida por la Sala Primera del Tribunal Supremo, a que se ha hecho referencia en el motivo anterior, y, terminó suplicando a la Sala: "(...) Dikte sentencia, mediante la que, estimando íntegramente este recurso, case y anule la sentencia recurrida y, en consecuencia, estime la demanda formulada por esta parte, confirmando la sentencia de fecha 21 de julio de 2003, dictada en el procedimiento ordinario 747/2002 , por el Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid por la que se declararon nulos los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios demandada en la Junta celebrada el 9 de mayo de 2002, en relación con los puntos 1º, 2º, 3º y 4º del orden del día, condenando en consecuencia a la Comunidad de Propietarios de C/ DIRECCION000 , NUM000 de Madrid, a estar y pasar por dicho pronunciamiento, con expresa imposición de las costas a dicha Comunidad demandada".

3º.- Habiéndose tenido por interpuesto el recurso por providencia de 22 de junio de 2006 se acordó la

remisión de los autos originales y el emplazamiento de las partes ante esta Sala Primera del Tribunal Supremo, habiéndose notificado, la correspondiente resolución a sus Procuradores personados. Se ha personado en el presente rolo la Procuradora doña Virginia Sánchez de León Herencia en nombre y representación de don Augusto , en concepto de parte recurrente y el Procurador don Carlos Gómez Fernández, en nombre y representación de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA Nº NUM000 DE LA C/ DIRECCION000 ", en calidad de parte recurrida".

4º.- La Sala dictó auto de fecha 21 de octubre de 2008 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1º.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de don Augusto , contra la sentencia dictada el 3 de diciembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Madrid Sección 10ª en el rollo de apelación nº 855/2003, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 747/2002 del Juzgado de Primera Instancia nº 63 de Madrid. 2.- Y dése traslado de las actuaciones a la parte recurrida para que, si fuere procedente, formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días".

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, el Procurador don Carlos Gómez Fernández, en nombre y representación de la "COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE DIRECCION000 , Nº NUM000 " (Madrid), formuló oposición al recurso de casación interpuesto de contrario, mediante escrito de fecha 13 de noviembre de 2008, suplicando a la Sala: " (...) Dictar sentencia desestimatoria por no ser procedente el recurso de casación interpuesto por don Augusto , absolviendo a mi mandante de todos los pedimentos y con expresa condena en costas para la recurrente".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día trece de mayo de dos mil diez , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. Dª. Encarnacion Roca Trias,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los hechos probados.

1º D. Augusto , abogado, es propietario de un piso destinado a oficina en la comunidad constituida en la calle DIRECCION000 nº NUM000 de Madrid.

2º Por razones de seguridad, la comunidad tomó el acuerdo de cerrar con llave la puerta del portal, anulando el portero automático. En una Junta extraordinaria convocada al efecto y celebrada el 22 de abril de 2002 se acordó que no se cerrara con llave dicho portal, concediendo a cada propietario la facultad de cerrar o no. El 9 de mayo del mismo año 2002, la Junta General revocó por mayoría el acuerdo de la celebrada el 22 de abril, acordando que la puerta fuera cerrada o no por cada propietario en cada caso siguiendo la legalidad vigente.

3º D. Augusto se opuso a dicho acuerdo y demandó a la comunidad. Alegó que era contrario a las normas establecidas por la Comunidad de Madrid en la *ley 19/1999, de 29 de abril, que modificaba la 14/1994* "por la que se regulan los servicios de prevención, extinción de incendios y salvamentos de la Comunidad de Madrid". Dicha norma establece que se considerarán infracciones graves (*art. 45 ,a*) o muy graves (*art. 44 , a*) "el entorpecimiento de vestíbulos, pasillos, escaleras o puertas de salida, con instalaciones, muebles o cualquier clase de elementos que impidan su utilización".

4º La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid, de 21 julio 2003 , estimó la demanda. Argumentó que cualquier acuerdo que autorizara el cierre con llave del portal a) *"supone la privación de efectividad del portero automático con que cuenta el edificio y suponen un grave perjuicio para el actor[...] al no encontrarse justificada la necesidad de adoptar dichas medidas en base a la subjetiva sensación de falta de seguridad"* , y b) *"[...] los acuerdos adoptados en la Junta de mayo de 2002, pese a la redacción dada a los mismos es claramente contraria a los arts. 44 y 45 de la Ley autonómica 19/1999 y al contenido del artículo 29 de la Ley autonómica 8/1993 de 22 junio , ya que supone el entorpecimiento de las puertas de salida al dificultar su utilización"*. De este modo se declara la nulidad de los acuerdos adoptados en la Junta de 9 de mayo de 2002.

5º La Comunidad apeló dicha sentencia, que fue revocada por la de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 10, de 3 diciembre 2004 . Se dice en dicha sentencia que: a) el sistema de mayoría para la adopción del acuerdo de cierre de la puerta era suficiente, al no exigirse la unanimidad, puesto que con el sistema acordado no se suprime el servicio de portero automático, sino que se altera; b) aunque el acuerdo adoptado pudiera suponer una infracción muy grave del *art. 44 a) de la ley 19/1999* , solo daría lugar a la

incoación de un expediente sancionador por el organismo competente.

6º Contra esta sentencia interpone el demandante D. Augusto el presente recurso de casación, por interés casacional, que fue admitido por auto de esta Sala de 21 octubre 2008 . No se han formulado alegaciones por la parte recurrida.

SEGUNDO. *El primer motivo denuncia la infracción del art. 18.1,a) de la Ley de Propiedad Horizontal , en relación con el art. 6.3 CC , y éste a su vez, con los arts. 44 y 45 de la ley 19/1999, de 29 de abril, de la Comunidad de Madrid , reguladora de los servicios de prevención y extinción de incendios y salvamentos, así como de la jurisprudencia de esta Sala, establecida, entre otras, en las sentencias de 25 noviembre 1988 y 6 febrero 1989 . Se dice en el desarrollo del motivo, que los acuerdos adoptados infringen la ley de propiedad horizontal porque son contrarios a la ley, dado que la regla establecida en los arts. 44 y 45 de la ley 19/1999 , impone una regla imperativa que prohíbe cerrar con llave la puerta del portal de edificio al dificultar la utilización de la única salida que tiene, para el caso de incendio o de otra catástrofe.*

El motivo se estima.

El motivo plantea una cuestión previa que ha sido resuelta ya por la jurisprudencia de esta Sala y que consiste en la relación existente entre una norma administrativa que impone unas determinadas obligaciones de forma imperativa y la validez de acuerdos civiles que contradigan esta regulación.

La sentencia de 9 octubre 2007 , con cita de otras, ha declarado que *"Por lo que atañe a la jurisprudencia de esta Sala, la sentencia de 25 de septiembre de 2006 (recurso núm. 4815/99), citando las de 18 de junio de 2002 y 27 de febrero de 2004 , declara en relación con el art. 6.3 , de un lado, que "el juzgador debe analizar la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, para concluir con la declaración de la validez del acto contrario a la Ley si la levedad del caso lo permite, reservando la sanción de nulidad para los supuestos en que concurran trascendentales razones que hagan patente el carácter del acto gravemente contrario a la Ley, la moral o el orden público"; de otro, con cita de la STS 24-4-96 , que "cuando la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico, deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez"; y también, que a la nulidad no es obstáculo el que la prohibición administrativa no tenga carácter absoluto. La sentencia de 30 de noviembre de 2006 (recurso núm. 5670/00), citando las de 31-5-05, 2-4-02 y 26-7-00 , declara que la ilicitud administrativa puede comportar la nulidad civil del contrato que incurra en la misma. Y la muy reciente sentencia de 27 de septiembre último (recurso núm. 3712/00) ratifica la doctrina general de la de 25 de septiembre de 2006, [...]" . Asimismo la sentencia de 22 diciembre 2009 señala que "No es aceptable la afirmación de la parte recurrente en el sentido de que la infracción de normas administrativas no puede dar lugar a la nulidad de un contrato, pues esta Sala, en aplicación del artículo 6.3 CC , invocado como infringido, tiene declarado que cuando, analizando la índole y finalidad de la norma legal contrariada y la naturaleza, móviles, circunstancias y efectos previsibles de los actos realizados, la normativa administrativa resulta incompatible con el contenido y efectos del negocio jurídico deben aplicarse las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez (STS de 25 de septiembre de 2006) y no es obstáculo a la nulidad que la prohibición administrativa no tenga carácter absoluto (STS de 31 de octubre de 2007) .*

La Ley 19/1999 establece unas normas imperativas por razón de seguridad para evitar las graves consecuencias que pueden producirse en casos que ocurra un siniestro que requiera una actuación urgente de los servicios de salvamento. Estas normas deben ser cumplidas por los ciudadanos, por lo que no lleva razón la sentencia recurrida cuando afirma que el incumplimiento daría lugar únicamente a una sanción administrativa; esto no se excluye, pero a su vez la infracción afecta a la validez de un acuerdo que impida la efectividad de cualquier medida de seguridad y, por lo tanto, contrario a dicha norma.

TERCERO. Afirmada la vinculación que produce la norma administrativa imperativa, hay que examinar los acuerdos impugnados. El inmueble tenía un servicio de portero automático, que fue inutilizado por los acuerdos de los propietarios porque se había generado una sensación de inseguridad a raíz de una serie de ataques a la propiedad acaecidos en el propio inmueble. La comunidad tomó el acuerdo de cerrar la puerta del portal con llave, con lo que se impedía el acceso, pero también la salida libre por el único paso que tiene el citado inmueble. Ello resulta contrario a lo establecido en los artículos 44 y 45 de la ley 19/1999 , que imponen la obligación de dejar expedita la salida prohibiendo cualquier clase de elementos que impidan su utilización. Resulta claro que si se impone una sanción es porque el tipo descrito incluye una norma imperativa, en virtud de lo que dispone el art. 18.1,a) LPH , que establece que los acuerdos son impugnables "cuando sean contrarios a la ley[...]". Ello debe integrarse con lo dispuesto en el art. 6.3 CC , por lo que los acuerdos tomados en contra de esta norma son nulos de pleno derecho por ser contrarios a la norma imperativa, contenida en la Ley autonómica 19/1999 .

CUARTO. La estimación del primer motivo del recurso de casación excusa a esta Sala de entrar a examinar el segundo de los presentados.

QUINTO. La estimación del primer motivo del recurso de casación formulado por la representación procesal de D. Augusto implica la de su recurso y la casación y anulación de la sentencia recurrida.

Asumiendo la instancia, esta Sala debe dictar sentencia por lo que procede reponer la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid, de 21 julio 2003 , estimando la demanda y declarando nulos los acuerdos adoptados por la comunidad de propietarios en la Junta celebrada el 9 de mayo de 2002, con imposición de costas a la parte demandada.

De acuerdo con lo dispuesto en el *art. 398 LEC* , no se imponen las costas del recurso de casación.

Se imponen a la parte apelante las costas del recurso de apelación.

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

FALLAMOS

1º Se estima el recurso de casación formulado por la representación procesal de D. Augusto , contra la sentencia de la sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid, de 3 de diciembre de 2004 , dictada en el rollo de apelación nº 855/03.

2º Se casa y anula la sentencia recurrida.

3º En su lugar, se repone la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid, de 21 de julio de 2003 en el procedimiento nº 747/2002, cuyo Fallo dice: *"Que estimando íntegramente la demanda promovida por la Procuradora Doña Virginia Sánchez de León Herencia, en nombre y representación de D. Augusto , bajo su propia dirección Letrada, y seguidos contra Comunidad de Propietarios de C/ DIRECCION000 nº NUM000 (Madrid), representada por el Procurador Don Carlos Gómez Fernando, debo declarar y declaro nulos los acuerdos adoptados por la Comunidad de Propietarios demandada en la Junta celebrada el 9 de mayo de 2002, en relación con los puntos 1º, 2º, 3º, 4º del orden del día, condenando a dicha comunidad de propietarios a estar y pasar por dicho pronunciamiento. Todo ello haciendo expresa imposición de las costas a la parte demandada"*.

4º No se imponen las costas del recurso de casación a ninguna de las partes.

5º Se imponen a la parte apelante Comunidad de propietarios de la calle DIRECCION000 nº NUM000 las costas del recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Juan Antonio Xiol Rios.-Roman Garcia Varela.- Francisco Marin Castan.- Encarnacion Roca Trias.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos .- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. Dª. Encarnacion Roca Trias, 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.