



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 212/2015, de 20 de abril de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 616/2013*

**SUMARIO:**

**Propiedad Horizontal. Junta de propietarios. Acción de nulidad de acuerdos relativos a la colocación de un ascensor. Falta de firmas del presidente y el secretario de la comunidad. Validez.** El artículo 19.3 de la Ley 49/1960 sobre Propiedad Horizontal, exige que el acta debe cerrarse con las firmas del presidente y del secretario de la comunidad. La falta de estas firmas constituye un defecto formal, pero no producen la nulidad de la Junta y de los acuerdos que contienen, pudiéndose subsanar tal defecto en la siguiente junta, ratificando lo acordado en la anterior. No cabe que meros formalismos lleven consigo nulidades que perjudiquen los intereses de toda la comunidad, que en este caso serían los de las voluntades correctamente expresadas y votadas por los copropietarios, que son ajenos a la diligencia de la firma por parte de su presidente o secretario. Ni en la demanda, ni tampoco en el presente recurso, se discute la voluntad colectiva plasmada en el acuerdo tomado sobre el ascensor, ratificada en juntas posteriores. En la actualidad, el acta ya está firmada, lo que se corresponde con la realidad social, ya que es cotidiano el hecho de firmarse con posterioridad e incluso en la junta siguiente, sin que conste protesta e impugnación de los acuerdos tomados en la misma.

**PRECEPTOS:**

Ley 49/1960 (LPH), art. 19.

**PONENTE:**

*Don Xavier O'Callaghan Muñoz.*

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veinte de Abril de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Requena, cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador D. Jacinto Gómez Simón, en nombre y representación de Dª Susana, Dª María Antonieta y D. Guillermo; siendo parte recurrida la Procuradora Dª. Silvia Urdiales González, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 N° NUM000 (Buñol).



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **Primero.**

1.- La procuradora D<sup>a</sup> Loreto Torregrosa Roger, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Susana , D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Guillermo , interpuso demanda de juicio ordinario contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 N<sup>o</sup> NUM000 de Buñol y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte en su día sentencia por la que se declare la nulidad de la junta de propietarios así como la de todos los acuerdos posteriores referidos a la colocación de un nuevo ascensor y la derrama para su pago, así como al pago de las costas procesales de primera instancia.

2.- La procuradora D<sup>a</sup> Vanessa Ramos Ruiz, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 N<sup>o</sup> NUM000 de Buñol contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que con estimación de las excepciones procesales alegadas por esta parte, se desestime la demanda interpuesta de contrario sin entrar a valorar el fondo del asunto con expresa imposición de costas a la parte demandante y subsidiariamente para el caso de que no se estimaran las excepciones expuestas, se desestime íntegramente la demanda con imposición de costas a la parte demandante.

3.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El lltre. Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia n<sup>o</sup> 1 de Requena, dictó sentencia en fecha 14 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: Desestimo la demanda interpuesta por la representación de D<sup>a</sup> Susana , D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Guillermo contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 N<sup>o</sup> NUM000 de Buñol y condeno a la actora al pago de las costas procesales causadas

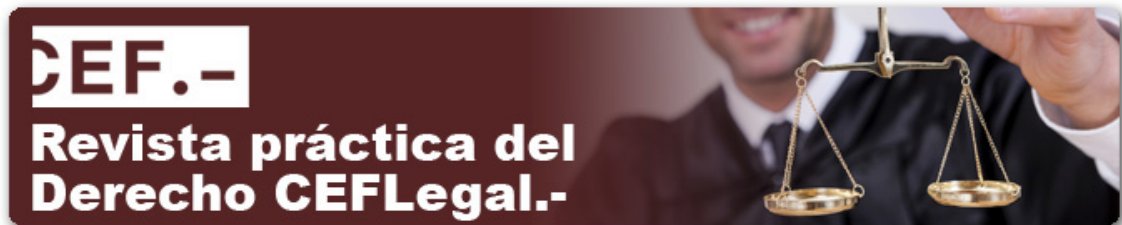
#### **Segundo.**

Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D<sup>a</sup> Susana , D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Guillermo , la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6<sup>a</sup>, dictó sentencia con fecha 11 de enero de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: 1.- Desestimamos el recurso interpuesto por D<sup>a</sup> Susana , D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Guillermo . 2.- Confirmamos la sentencia impugnada. 3.- Imponemos al apelante las costas de este recurso. 4.- Decretamos la pérdida del depósito constituido para recurrir.

#### **Tercero.**

1.- La procuradora D<sup>a</sup> Josefa Martos Palomares, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Susana , D<sup>a</sup> María Antonieta y D. Guillermo , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO .- Infracción del artículo 19 de la Ley de Propiedad horizontal , al no haber aplicado la sentencia que se recurre a la doctrina jurisprudencial emanada de la Sala civil del Tribunal Supremo, que considera dicha norma de carácter imperativo. SEGUNDO .- Inadmitido.

2.- Por Auto de fecha 6 de mayo de 2014 , se acordó admitir motivo primero del recurso de casación y no admitir el motivo segundo del recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

3.- Evacuado el traslado conferido, la Procuradora D<sup>a</sup> Silvia Urdiales González, en nombre y representación de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ DIRECCION000 N<sup>o</sup> NUM000 (Buñol) presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

4.- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 7 de abril de 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz ,

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Primero.

1.- La acción ejercitada por los demandantes, ahora recurrentes en casación, doña Susana y sus hijos doña María Antonieta y don Guillermo , tuvo por objeto la pretensión de nulidad de la junta de propietarios del día 21 mayo 2008 y de los acuerdos adoptados en la misma, relativos a la colocación de un ascensor nuevo y de la consiguiente derrama para su pago.

La sentencia del Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia número 1 de Requena, de 14 marzo 2012 , desestimó la demanda. La cual fue confirmada en segunda instancia, por la Audiencia Provincial, Sección 6<sup>a</sup>, de Valencia, en su sentencia de 11 enero 2013 .

2.- De las diferentes razones para la pretensión de nulidad de la junta, tan sólo uno de ellos ha llegado a casación. Planteada desde la demanda, fue silenciada en la sentencia de primera instancia, reiterada en el recurso de apelación y resuelta por la sentencia de la Audiencia Provincial, objeto del presente recurso de casación. Se trata de la pretendida nulidad de la junta por falta de las firmas del presidente y del secretario en el acta en el momento de levantarse ni tampoco en los días siguientes, aunque más tarde si firmaron; lo que es exigencia del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal ;

A lo cual, responde la sentencia de la Audiencia Provincial.

"En cuanto a la nulidad del acta, el artículo 19 LPH regula diversos aspectos formales relacionados con los acuerdos tomados en la Junta de propietarios, y, además de indicar cuál ha de ser el contenido mínimo del acta donde se reflejen aquéllos, dispone cómo habrá de cerrarse (párrafo 3), de modo que se hará con las firmas del presidente y del secretario al terminar la reunión o dentro de los diez días naturales siguientes. La consecuencia del cierre es, como resulta de la propia norma, que, a partir de ese momento, los acuerdos serán ejecutivos, y es también condición necesaria, entre otras, para posibilitar la subsanación de los defectos y errores. Eso no significa que los acuerdos carezcan de validez por el hecho de no estar firmada el acta, pues serán válidos o no en función del grado de cumplimiento de los requisitos intrínsecos para alcanzar la mayoría legalmente exigida en la formación de la voluntad común, no por el visto bueno que el presidente dé a la redacción del acta por el secretario. Esa circunstancia no es un elemento constitutivo o un requisito de forma solemne esencial para el nacimiento de la declaración de voluntad surgida de la votación, de modo que el acta es únicamente el medio para documentar el acuerdo, no para validarlo. Con la documentación se produce la prueba gráfica de esa voluntad declarada y permite demostrar su existencia a efectos de ejecutarla, impugnarla o subsanarla, pero no para dotarla de validez."



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**3.-** Frente a esta sentencia de la Audiencia Provincial (que confirma la del Juzgado) se ha formulado por la parte demandante, copropietarios pertenecientes a la Comunidad demandada, el presente recurso de casación en dos motivos, si bien el segundo de ellos ha sido inadmitido por auto de esta Sala de 6 mayo 2014 , quedando para resolver solamente el primero de ellos que, como se ha apuntado, se refiere exclusivamente a la falta de firmas en el acta de la Junta, cuya nulidad reclama por ello.

**Segundo.**

**1 .-** El recurso de casación, en el único motivo -el primero- que ha sido admitido, alega la infracción del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal en relación con la doctrina jurisprudencial que considera dicha norma de carácter imperativo. En esencia, combate la afirmación de la sentencia recurrida de que son válidos los acuerdos, aunque falten las firmas del presidente y del secretario, los cuales -como aparece en el fundamento que ha sido transcrito- su validez o invalidez dependerá del cumplimiento de los requisitos intrínsecos para alcanzar la mayoría legalmente exigida.

Ciertamente, el artículo 19.2 exige que el acta exprese unas determinadas circunstancias y el apartado 3 añade que el acta deberá cerrarse con las firmas del presidente y del secretario .

Sobre la nulidad de un defecto formal, tales como la falta de las firmas de presidente y secretario de la comunidad, puede ser defectos, pero no producen la nulidad de la Junta y de los acuerdos que contienen, y se subsanan cuando en una siguiente junta, se ratifica lo acordado en ésta. Es decir, por falta de la diligencia de aquéllas, no cabe anular la Junta y los acuerdos. No cabe que meros formalismos lleven consigo nulidades que perjudiquen a toda la comunidad.

**2.-** La jurisprudencia reciente ha seguido este criterio, como en general actualmente ha prescindido de los excesos del formalismo que puede perjudicar intereses que en este caso serían los de las voluntades correctamente expresadas y votadas por los copropietarios, que son ajenos a la diligencia de la firma por parte de su presidente o secretario. Es de advertir que en la demanda, ni tampoco en este recurso, se discute la voluntad colectiva plasmada en el acuerdo tomado sobre el ascensor, ratificada en juntas posteriores.

Tanto más cuanto en este momento el acta ya está firmada, lo que se corresponde con la realidad social, que es cotidiano el hecho de firmarse con posterioridad e incluso en la junta siguiente. Y tanto más también cuanto no consta protesta e impugnación de los acuerdos tomados en la misma.

Así, la sentencia del 7 marzo 2002 afirma que en el único motivo del recurso, al igual que en el presente no se discute que la voluntad colectiva plasmada en el acuerdo impugnado fue ratificada por dos veces durante el año siguiente mediante sendas juntas debidamente convocadas y celebradas, en las que se manifestó una "voluntad transparente, amplia y claramente mayoritaria de los copropietarios", la conclusión no puede ser otra que la artificiosidad del conflicto traído ante esta Sala mediante un recurso de casación que sólo puede entenderse a partir de empeños personales de lograr parcelas de poder en la comunidad más que por verdadera necesidad de tutela judicial.

**3.-** En consecuencia, al rechazar el único motivo admitido del recurso de casación, procede declarar no haber lugar al mismo, con la imposición de costas que establece el artículo 398.1 en su remisión al 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con la pérdida del depósito



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

### **FALLAMOS**

**1.-** QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de Dª Susana, Dª María Antonieta y D. Guillermo, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 6ª, en fecha 11 de enero de 2013, que SE CONFIRMA.

**2.-** Se imponen a la expresada recurrente las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito constituido.

**3.-** Líbrese a la mencionada Audiencia 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.- Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.-Eduardo Baena Ruiz.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricados.-

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz, 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.