



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

#### TRIBUNAL SUPREMO

*Sentencia 514/2015, de 23 de septiembre de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 1412/2014*

#### SUMARIO:

**Propiedad horizontal. Nombramiento de presidente. Requisitos. Nulidad de nombramiento.** Nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. La normativa del art. 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y cuando se conculca estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.3 del Código Civil con la consecuencia de nulidad radical del acuerdo lo que conduce a que todos sus actos, incluso las convocatorias de juntas, estén viciadas de nulidad absoluta, añadiendo que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no está sometido a plazo de caducidad alguno.

#### PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), art. 13.2.  
Código Civil, art. 6.3.

#### PONENTE:

*Don Antonio Salas Carceller.*

#### SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Septiembre 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 Sección Vigésimo Primera de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 1732/10, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, representada ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña María Jesús González Díez; siendo parte recurrida doña Rosario, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Ascensión Peláez Díez.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### Primero.

Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de doña Rosario contra la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 NUM000 de Madrid.



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

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se "... sirva dictar sentencia por la que: 1º) Se declare la nulidad de la convocatoria y acuerdos tomados en las Juntas de 09 de marzo de 2010, de 21 de abril de 2010 y de cuantas Juntas Ordinarias y Extraordinarias hayan sido convocadas por el Presidente de la Comunidad, cuando venía ostentando dicho cargo D. Ovidio .- 2º) Se declare, la necesidad de convalidar, en su caso, los acuerdos tomados en Junta General Extraordinaria de la Comunidad a celebrar en fecha que prudencialmente fije el Juzgado.- 3º) Que se declaren nulos los acuerdos adoptados en las Juntas Ordinarias y Extraordinarias tomados mediante mayorías alcanzadas con los votos de propietarios pretendidamente representados, sin concurrir los requisitos legalmente exigidos de representación, los cuales se deberán determinar en ejecución de Sentencia a la vista de la documentación acreditativa de representaciones que presente a juicio la Comunidad.- 4º) Que se anule el nombramiento de Doña María Rosa como Presidenta de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 NUM000 de Madrid, por realizarse, con abuso de derecho y/o con una mayoría alcanzada mediante representaciones no prestadas conforme a Ley, estableciendo en Sentencia el tiempo durante el cual no pueden ostentar la Presidencia de la Comunidad dicha propietaria.5º) Que se declare nulo el acuerdo tomado en la Junta Extraordinaria de 21 de abril de 2010, de privar de voz y voto a D. Demetrio , usufructuario del piso NUM001 NUM002 ."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que, dicte "... resolución por la que se desestime íntegramente la misma, con expresa condena en costas a la actora."

3.- Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 20 de abril de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando parcialmente la demanda formulada la Procuradora Dña. Ascensión Peláez Díez en nombre y representación de Dña. Rosario contra la Comunidad de Propietarios CALLE000 Nº NUM000 Madrid debo declarar y declaro nulas las Juntas de Propietarios de la demandada celebradas los días 9 de marzo y 21 de abril de 2010, y en consecuencia los acuerdos en ellas adoptados; todo ello sin hacer expresa condena al pago de las costas causada a ninguna de las partes."

### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpusieron recurso de apelación la actora y la demandada, y sustanciada la alzada, la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 25 de febrero de 2014 , cuyo Fallo es como sigue: "Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la casa número NUM000 de la CALLE000 de Madrid y estimando el recurso de apelación interpuesto por doña Rosario , debemos revocar y revocamos la sentencia dictada el día 20 de abril de 2012 por la Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 55 de Madrid en el juicio ordinario número 1.732/2010 del que la presente apelación dimana en el único y exclusivo extremo de extender la declaración de nulidad de las Juntas de 9 de marzo y 21 de abril de 2010 al acuerdo de nombramiento de presidente en la Junta de 24 de noviembre de 1997 y todas las Juntas posteriormente celebradas desde la de 12 de febrero de 1998 hasta la de 24 de febrero de 2009, ambas inclusive; permaneciendo en todo lo demás inalterable la parte dispositiva de la sentencia apelada que se transcribe en el primer antecedente de hecho de la presente y que



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

ahora se da por reproducida.- Las costas ocasionadas en esta segunda instancia deberán ser abonadas por cada parte las causadas a su instancia y las comunes por mitad.- Disponemos que se devuelva a doña Rosario la totalidad del depósito que constituyó para interponer el presente recurso de apelación."

#### **Tercero.**

La procuradora doña María Jesús González Díez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en la vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre los efectos del nombramiento como presidente de la comunidad de quien no es propietario, en relación con lo dispuesto por el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal .

#### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 15 de abril de 2015 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida doña Rosario , que se opuso a su estimación representada por la procuradora doña Ascensión Peláez Díez

#### **Quinto.**

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 9 de septiembre de 2015.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller ,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.**

Como antecedentes necesarios de la cuestión litigiosa objeto del presente recurso, se han de fijar los siguientes hechos recogidos por la sentencia recurrida.

A) A) La casa número NUM000 de la CALLE000 de Madrid, dividida en distintos pisos y locales, se encuentra sometida al régimen de propiedad horizontal.

B) Mediante escritura pública otorgada el día 29 de abril de 1997, que fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 19 de junio siguiente, devino dueña y propietaria única y exclusiva de la vivienda letra NUM002 del piso NUM003 doña María Rosa .

C) En la Junta General de Propietarios celebrada el día 24 de noviembre de 1997 se eligió como presidente, en sustitución de don Demetrio , a don Ovidio -esposo de doña María Rosa - considerándolo propietario de la vivienda letra NUM002 del piso NUM003 .

D) En su condición de presidente, don Ovidio convocó la siguiente reunión de la junta de propietarios que se celebró el día 12 de febrero de 1998, así como la de 23 de marzo de 1998, en la que fue reelegido presidente, acuerdo que fue reiterado en las siguientes juntas celebradas hasta el año 2010.

E) En la reunión que se celebró el día 9 de marzo de 2010 se acordó, en el punto del orden del día de renovación de cargos, que en la próxima junta se determinaría si don Ovidio podía seguir siendo presidente. Así, en la reunión que se celebró el día 21 de abril de 2010, se



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

eligió presidenta a la esposa de aquél, doña María Rosa , como propietaria de la vivienda letra NUM002 del piso NUM003 .

Doña Rosario , como propietaria de las viviendas letra NUM002 y NUM004 del piso NUM005 , presentó demanda el día 20 de julio de 2010 promoviendo juicio ordinario contra la Comunidad de Propietarios, en la que alegaba que la elección de presidente en la persona de quien no era propietario supone un quebranto de lo dispuesto de manera imperativa en el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal , lo que conduce a que todos sus actos, incluso las convocatorias de juntas, estén viciadas de nulidad absoluta.

En consecuencia, interesó que se dictara sentencia por la cual: a) Se declare la nulidad de la convocatoria y acuerdos tomados en las Juntas de 9 de marzo de 2010, 21 de abril de 2010 y cuantas Juntas Ordinarias y Extraordinarias hayan sido convocadas por el Presidente de la Comunidad, cuando venía ostentando dicho cargo don Ovidio ; b) Se declare, la necesidad de convalidar, en su caso, los acuerdos tomados en dichas reuniones, mediante la celebración de una nueva Junta General Extraordinaria de la Comunidad en la fecha que prudencialmente fije el Juzgado; c) Que se anule el nombramiento de doña María Rosa como Presidenta de la Comunidad de Propietarios; y d) Que se declare nulo el acuerdo tomado en la Junta Extraordinaria de 21 de abril de 2010, de privar de voz y voto a don Demetrio , usufructuario del piso NUM001 NUM002 .

La Comunidad de Propietarios demandada se opuso y, seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Madrid dictó sentencia de fecha 20 de abril de 2012 por la que estimó parcialmente la demanda declarando nulas las Juntas de Propietarios celebradas los días 9 de marzo y 21 de abril de 2010, y en consecuencia también nulos los acuerdos adoptados en las mismas, sin especial declaración sobre costas.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª) dictó sentencia de fecha 25 de febrero de 2014 por la cual desestimó el recurso interpuesto por la Comunidad de Propietarios y estimó el de la demandante doña Rosario a los efectos de extender la declaración de nulidad de las Juntas de 9 de marzo y 21 de abril de 2010 al acuerdo de nombramiento de presidente en la Junta de 24 de noviembre de 1997 y todas las Juntas posteriormente celebradas desde la de 12 de febrero de 1998 hasta la de 24 de febrero de 2009, ambas inclusive, manteniendo los demás pronunciamientos de la sentencia recurrida y haciendo los correspondientes pronunciamientos sobre costas.

Contra dicha resolución recurre ahora en casación la Comunidad de Propietarios demandada, alegando la concurrencia de interés casacional por vulneración de la doctrina de esta Sala, solicitando la íntegra desestimación de la demanda y que se declare como doctrina jurisprudencial que los acuerdos sobre nombramiento de presidente de la Comunidad de Propietarios, según el artículo 13.2 de la Ley de Propiedad Horizontal , de persona en la que no concorra la condición de propietario, están afectos de simple nulidad relativa o anulabilidad, siendo susceptibles de impugnación según lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal , que está sujeta a su ejercicio dentro del plazo de caducidad establecido en la Ley.

## **Segundo.**

Se alega la infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de esta Sala de 28 de octubre de 1974 y 11 de noviembre de 2009 .

Aun cuando es cierto que tales sentencias mantienen la tesis de la parte recurrente -la sentencia más reciente a efectos de no negar la legitimación a la Comunidad demandada por el hecho de haber actuado en el proceso a través de su presidente no propietario-, la mayoría de



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

las sentencias dictadas por esta Sala se han inclinado por la posición contraria considerando que se trata de una nulidad absoluta e insubsanable por tratarse de un acto contrario a la ley.

Así la sentencia núm. 901/2008, de 14 octubre, Rec. 948/2002 , dice que «la jurisprudencia de esta Sala ha declarado la nulidad de pleno derecho del nombramiento como presidente de la comunidad de propietarios de quien no es propietario. Así dice la sentencia de 30 de junio de 2005 , citada en la de 13 de julio de 2006 (con referencia al artículo 12 de la Ley 40/1960, de 21 de julio , modificada por la Ley 8/1999, de 6 de abril -hoy art. 13 -), que "evidentemente la normativa del art. 12 de la Ley de Propiedad Horizontal es imperativa y cuando se conculca estamos ante un acto nulo de pleno derecho, conforme al art. 6.3 del Código Civil . Así lo declara la sentencia de 30 de abril de 1994 , que estudia un caso análogo, referente a no reunir el presidente designado la cualidad de copropietario, diciendo que se trata de nombramiento indebidamente acordado, contrario a la legalidad del "ius cogens" con la consecuencia de nulidad radical del acuerdo, pues conforme a la jurisprudencia, cuando se ha infringido el art. 12, como aquí ha ocurrido, se infringe normativa de obligado y necesario cumplimiento ( sentencias de 10 de marzo de 1965 , 7 de febrero y 27 de abril de 1976 , 11 de diciembre de 1982 y 10 de octubre de 1985 citadas , a las que cabe agregar las de 2 de marzo de 1992 y 29 de octubre de 1993 ), y añade esta sentencia que no se trata evidentemente de nombramiento susceptible de subsanación y convalidación desde el momento en que la norma es exigente en cuanto a reunir la condición de copropietario en el momento de elección para presidente y al tratarse de acto radicalmente nulo, no sometido a plazo de caducidad alguno, es decir, al previsto en el art. 16.4º, de treinta días, que juega para los acuerdos anulables ". ....».

### **Tercero.**

Procede, en consecuencia, mantener la doctrina expuesta y no dar lugar al pronunciamiento que, por razón de interés casacional, solicita la recurrente, lo que implica la desestimación del recurso y consiguiente imposición a la parte recurrente de las costas causadas por el mismo ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ) así como la pérdida del depósito constituido para su interposición.

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

### **FALLAMOS**

Que debemos declarar y declaramos:

1.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid contra la sentencia de fecha 25 de febrero de 2014 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 21ª) en el Rollo de Apelación nº 755/12 dimanante de autos de procedimiento ordinario nº 1732/10 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 55 de dicha ciudad a instancia de doña Rosario contra la hoy recurrente, la que confirmamos .

2.- Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas por su recurso, con pérdida del depósito constituido para su interposición.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose





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

Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz.- Firmado y Rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller , 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.