

Id Cendoj: 28079110012008101181  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1213/2003  
Nº de Resolución: 938/2008  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS  
Tipo de Resolución: Sentencia

#### Resumen:

Propiedad horizontal. La comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el artículo 18.3 LPH debe verificarse en la forma establecida en el artículo 9 LPH y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta

### **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Diciembre de dos mil ocho.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los señores al margen anotados, el recurso de casación que con el número 1213/2003, ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D. Javier aquí representado por el procurador D. Roberto de Hoyos Mencia, contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo 5429/2002, por la Audiencia Provincial de Sevilla de fecha 19 de febrero de 2003, dimanante del juicio ordinario número 1276/2001 del Juzgado de Primera Instancia de n.º 18 de Sevilla. No habiendo comparecido la parte recurrida.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO. - El Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Sevilla dictó sentencia de 8 de abril de 2002 en juicio ordinario n.º 1276/2001, cuyo fallo dice:

«Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Manuela López-Arza Frutos, en la representación que ostenta, contra Comunidad de Propietarios de la CALLE000 número NUM000 de Sevilla, debo declarar y declaro que el acuerdo tomado en junta de treinta y uno de octubre de dos mil sobre ratificación de permiso concedido a D. Cornelio para la realización de obras en el patio de luces y la convalidación de las ya ejecutadas es nulo, y debo condenar y condeno a la demandada a estar y pasar por dicha resolución, con imposición a la demandada de dichas costas procesales».

SEGUNDO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. El actor es propietario de un piso en la finca sita en el número NUM000 de la CALLE000 de Sevilla y afirma que en uno de los pisos de la misma se empezaron a realizar obras, concretamente en el patio de luces, el cual es elemento común, por lo que pidió aclaraciones al Presidente de la Comunidad, el cual convocó una reunión de ésta para el treinta y uno de octubre de dos mil, entendiéndose el actor que la convocatoria adolecía de importantes irregularidades, celebrándose la reunión el día fijado, abandonando el actor la misma tras un incidente con los demás vecinos, manifestando en la demanda que antes se mostró contrario a la obra realizada y emitió su voto negativo, aunque desconocía el acuerdo tomado; por lo que pidió copia del acta, llegando a hacerlo por correo certificado con acuse de recibo y posteriormente mediante demanda de conciliación, consecuencia de la cual fue que se le entregara copia del acta, y que días después mandara burofax al Presidente de la Comunidad poniéndole de manifiesto su voto negativo a lo acordado en la junta y como entiende que hace falta unanimidad interesa que se dicte sentencia declarando nulo el acuerdo, oponiéndose la demandada a las pretensiones del actor por considerar que no implica modificación del título constitutivo y que el plazo de impugnación había caducado.

»Segundo. Respecto a las posibles irregularidades en la convocatoria a la junta hay que decir que el

Tribunal Supremo viene entendiendo que las normas sobre convocatoria de juntas de propietarios no se aplican con criterios formalistas, ya que lo fundamental es que se tenga conocimiento de la reunión, y en este sentido cabe citar su sentencia de 9-9-1991, y en el caso que nos ocupa es evidente que el actor era consciente de la fecha de la reunión, pues asistió a la misma, así como del tema que se iba a tratar, ya que incluso en la demanda viene a decir que solicitó una reunión para aclarar el tema de las obras y que antes de marcharse "mostró su contrariedad por la obra realizada y emitió su voto contrario a la misma" y en el burofax presentado como documento dieciocho califica como inequívoca su posición en contra de la obra, lo cual pone de manifiesto que el actor tenía conocimiento del tema a tratar en la reunión, por lo que no cabe buscar vicios anulatorios en la convocatoria.

»Tercero. La siguiente cuestión que es objeto de discusión es la relativa a la notificación del acuerdo tomado en la junta, tema que tiene relevancia, dado que la impugnación de los acuerdos está sujeta a un plazo que se cuenta desde la notificación, ya que el *artículo 18.3 LPH* establece que la acción caducará al año, añadiendo que para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el *artículo 9, preceptuando el apartado segundo* de dicho artículo que estarán legitimados para la impugnación de estos acuerdos los propietarios que hubiesen salvado su voto en la Junta, los ausentes por cualquier causa y los que indebidamente hubiesen sido privados de su derecho de voto. El actor alega no haber recibido notificación del acuerdo hasta la resolución del acto de conciliación que se vio obligado a promover, manifestando la demandada que le notificó el acuerdo. Llegados a este punto hay que partir de que, si se alega incumplimiento de los requisitos legales en la forma de practicar la notificación, la carga de la prueba de licitud de la misma recae sobre la parte demandada que la mantiene, y así lo expresó el Tribunal Supremo en sentencia de 13-12-1993 y la Audiencia Provincial de Navarra en sentencia de 18-4-2001. Pues bien, en el caso que nos ocupa, aunque el demandado afirma haber notificado el acuerdo de la comunidad dejando en el buzón del actor copia del acta de la reunión, consideramos que ello no puede servir para acreditar la notificación, dado que el actor niega que esa copia haya llegado a su poder, y teniendo en cuenta que el veintiuno de noviembre de dos mil, es decir, antes de que transcurriese un mes desde la reunión, recibió el anterior Presidente de la Comunidad escrito remitido en nombre del actor pidiéndole copia del acta, lo cual se acredita con los documentos trece y catorce de la demanda, y que la demandada no ha acreditado fehacientemente haber entregado la copia requerida, estando probada la presentación posterior de una demanda de conciliación con el mismo fin, la conclusión a la que llegamos es que no está acreditado que se notificase el acuerdo hasta que se celebró la conciliación, pues parece lógico que tras recibir una comunicación del actor pidiendo el acta de la junta si se hubiese hecho la entrega se habría dejado constancia, máxime cuando las malas relaciones existentes entre el Sr. Javier y el resto de los vecinos y el conocimiento de éstos de su posición contraria a la obra ejecutada podía hacer pensar en que aquél impugnase el acuerdo, y aunque el Presidente actual de la Comunidad y el testigo Sr. Cornelio hayan afirmado que el acuerdo se notificó, entendemos que no puede quedar probado este hecho, ya que el Presidente afirma que vio como quien en aquella época desempeñaba este cargo metió fotocopia del acta en el buzón, pero este no es un medio válido de notificación, pues no queda constancia de que el acta llegue a poder del comunero, y así se pronuncia la Audiencia Provincial de Navarra en sentencia de 18-4-2001, no siendo creíble la testifical, dado el interés lógico de los testigos en que se mantenga el acuerdo, siendo creíble por otro lado la versión del actor, ya que cuando primeramente pidió que se le entregara copia del acuerdo estaba en plazo, como acreditan los documentos dieciséis y dieciocho, tanto para impugnar como para manifestar su discrepancia, por lo que no parece lógico que, estando asesorado por letrado, dejase transcurrir el plazo cuando podía haber impugnado el acuerdo, debiendo decir en cualquier caso que, aunque en la demanda se dijo que el actor votó antes de abandonar la reunión, está probado por la testifical practicada y por el acta de la reunión que el Sr. Javier no llegó a hacerlo, por lo que debe ser considerado ausente a estos efectos, habiendo expresado su disconformidad al acuerdo en el plazo de treinta días naturales desde que, tras la conciliación, recibió copia del acta, tal como exige el *artículo 17 LPH*, y habiéndose marchado de la reunión antes de que se votara es evidente que desconocía el acuerdo concreto adoptado, por lo que hasta que no se le notificara en la forma establecida por el *artículo 9 LPH* no empezaría a contar el plazo de caducidad, lo cual lleva a la conclusión de que cuando se impugnó el acuerdo judicialmente el plazo del *artículo 18* no había finalizado.

»Cuarto. Una vez que hemos admitido que la impugnación se ha realizado dentro del plazo legalmente establecido resta por determinar si el acuerdo precisaba la unanimidad de los comuneros o sólo la mayoría. La doctrina jurisprudencial diferencia los acuerdos susceptibles de sanción por caducidad, entre los que están los que infrinjan preceptos de la LPH o de los estatutos de la Comunidad, de los que incurrir en nulidad radical por infringir una ley imperativa o prohibitiva o por ser contrarios al orden público, pudiendo citar en este sentido las SSTS De 2-4-1990, 5-2-1991, 2-3-1992, 26-6-1993, 19-7-1994, 24-7-1995, 19-11-1996, 7-4-1997 y 26-6-1998, entendiendo dicho Tribunal que la infracción de la regla de la unanimidad ocasiona anulabilidad, y no nulidad radical, y en consecuencia cabe anular el defecto padecido,

pronunciándose así en sentencias de -2.4-9-1991, 25-7-1991 y 9-12-1997 . El *artículo 17.1.º LPH* establece que será exigible la unanimidad para la validez de los acuerdos que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, y en el caso que nos ocupa la escritura aportada como documento número dos pone de manifiesto que el patio interior en el que se ha efectuado la obra es un elemento común del inmueble, toda vez que no está descrito como privativo de los pisos, y cualquier modificación que se realice en el patio común afecta al título constitutivo de la comunidad, apreciándose en las fotografías aportadas con la demanda que la obra consiste en un techo que ocupa parte del patio común y con independencia de las repercusiones administrativas que la falta de licencia pudiera acarrear el hecho es que se ha hecho una obra en un elemento común, lo cual hubiera requerido el acuerdo unánime de los comuneros, con lo que no se ha contado, dado que el actor no votó a favor y mostró su disconformidad en el plazo previsto por el *artículo 17* , lo cual lleva a que proceda la nulidad del acuerdo por no haberse respetado la unanimidad exigida por el *artículo 18* .

»Quinto. En aplicación de lo dispuesto por el *artículo 394 de la Ley 1/2000* , acogiéndose las pretensiones de la parte actora y no existiendo serias dudas de hecho ni de derecho, procede imponer a la demandada las costas procesales».

TERCERO. - La Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia de 19 de febrero de 2003 en el rollo de apelación n.º 5429/2002 , cuyo fallo dice:

«Fallamos. Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. M.ª José Jiménez Sánchez, en nombre y representación de la Cdad de Propietarios CALLE000 n.º NUM000 de Sevilla, debemos revocar la resolución apelada, y apreciando la caducidad de la acción impugnatoria del acuerdo comunitario de 31 de octubre de 2000, desestimamos la demanda planteada por D. Javier , sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en ambas instancias.»

CUARTO. - La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. Frente a la sentencia de primer grado, que estima la acción impugnatoria del acuerdo comunitario adoptado el 31 de octubre de 2000 , consistente en la autorización de una obra que afecta a zonas comunes, interpone recurso de apelación la comunidad de propietarios demandada, oponiendo la caducidad de la impugnación al haberse interpuesto la demanda por el comunero Sr. Javier el 10 de diciembre de 2001.

»Segundo. La impugnación de acuerdos comunitarios que requieran unanimidad por entrañar modificación del título constitutivo o de los estatutos comunitarios, o afectar a elementos comunes -en el caso enjuiciado, se trata de una obra de techado parcial del patio común usado por el piso bajo, que da lugar a una terraza en el piso superior- exige: a) que el comunero ausente (como tal debe ser considerado el Sr. Javier que se ausentó de la reunión de la junta por él mismo propiciada, antes de la votación del asunto debatido), debidamente convocado para asistir a la junta e informado del acuerdo aprobado, comunique al Secretario, en los 30 días naturales siguientes, su discrepancia como dispone el *art. 17.1.ª, párrafo 4.º LPH* , como sucedió en el supuesto de autos por medio de la carta de 14 de noviembre de 2000 que dirigió su letrado director; b) que el propietario ausente y disidente impugne el acuerdo anulable dentro del plazo de caducidad de un año, computado desde que tuvo suficiente conocimiento de la realidad del acuerdo adoptado, aunque no conozca los términos precisos del mismo; en el supuesto de autos, aunque no consta suficientemente acreditado que el demandante recibiera mediante su depósito en el buzón el acta de la junta, no puede alegar desconocimiento del acuerdo adoptado hasta el acto conciliatorio celebrado el 11 de septiembre de 2001, puesto que tuvo noticia de que se había acordado autorizar la obra de cuya realización discrepaba a través de la información facilitada por vecinos, como lo revela la carta de su letrado de 14 de noviembre de 2000, en la que se hace referencia al contenido del acuerdo adoptado el 31 de octubre anterior y a la oposición del comunero a las obras que se ejecutaban en el patio interior y en el lado opuesto al piso del demandante.

»Por lo expuesto, y de conformidad con lo dispuesto en el *art. 18.3 LPH* , la acción de impugnación, por parte del propietario ausente, del acuerdo viciado de anulabilidad, por afectar a elementos comunes del edificio y requerir la unanimidad, ha de reputarse ejercitada una vez transcurrido el plazo de caducidad de un año.

»En consecuencia, la sentencia de primer grado, que computa dicho plazo desde que le fue entregada en el acto conciliatorio copia del acta de la reunión, ha de ser revocada.

»Tercero. Debe añadirse que los defectos formales de que pudiera adolecer la convocatoria de la

reunión extraordinaria de la junta de propietarios quedaron subsanados dada la inicial asistencia a la misma de la totalidad de los comuneros.

»Cuarto. Dadas las relevantes dudas de carácter jurídico que se plantean en torno al dies a quo o inicial del plazo de caducidad, y en particular sobre si "el conocimiento del acuerdo" requiere o no la notificación fehaciente del acta de la junta en que se adopta, no procede hacer especial pronunciamiento sobre las costas de primer grado en aplicación del *art. 394 LEC*. El signo revocatorio de la presente resolución determina la improcedencia de hacer especial declaración sobre las costas de alzada, en función de lo dispuesto en el *art. 398 de la citada Ley procesal*».

QUINTO. - En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Javier se formulan los siguientes motivos de casación:

Motivo primero. «Por infracción, en concepto de aplicación indebida, del *art. 18.3 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Propiedad Horizontal* .»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

El punto 3 del citado artículo es claro, el plazo para que los propietarios ausentes puedan ejercer su derecho de impugnación de los acuerdos que adopte la comunidad de propietarios que sean contrarios a la Ley o a los estatutos, se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento del *art. 9 LPH* que regula la forma de notificación y señala que deberá hacerse de forma que se tenga constancia de su recepción.

La discusión principal se funda en si el recurrente fue tenido por ausente en la asamblea, hecho que está fuera de duda, pues las sentencias dictadas en las presentes actuaciones así lo estiman, aparte de venir claramente reflejado en el acta que recoge el acuerdo. El recurrente al abandonar la reunión antes de someterse a votación el acuerdo y no haberse tenido en cuenta su oposición manifestada a lo largo de la asamblea, se entendió que estaba ausente y, por tanto, había que notificarle de forma expresa el acuerdo según el *art. 18.3 LPH*.

Dicho precepto tiene un carácter imperativo y de su lectura no parece desprenderse otra posibilidad de comunicación que la establecida en el *art. 9 LPH*. Literalmente expone el *art. 18.3 LPH* que el plazo se computará desde que se le notifique al ausente el acuerdo no desde que tenga conocimiento del mismo. El legislador pretendía dar una mínima seguridad al propietario ausente para que quedase enterado del acuerdo y paralelamente que la comunidad tuviese constancia de la recepción del mismo.

En el presente caso se revoca la sentencia de primera instancia por la Sección 2.<sup>a</sup> de la Audiencia, al entender que el recurrente conocía el acuerdo por la carta remitida en su nombre a la comunidad de propietarios por el letrado, pero no es menos cierto que en el párrafo final de la misma se exponía que se diera traslado del acta para su impugnación. Asimismo, mi mandante no conocía los términos exactos del acuerdo, pues la comunidad con evidente mala fe había permitido la obra por medio del presidente que excediéndose en sus atribuciones había dado su consentimiento.

Por otra parte, en la asamblea, según se recoge en el acta, se ratificaba conceder el permiso para dicha obra. ¿Se había producido anteriormente otra reunión aprobando este punto sin haberse notificado la misma al igual que esta última?. ¿Qué asamblea debía el recurrente impugnar: la primera de la que no tenía conocimiento ni de su convocatoria ni de su resultado o de esta última?. ¿Cuándo y de qué forma se había dado permiso al propietario para alterar el edificio mediante una construcción, de tal forma que en esta reunión última se hablara de ratificación del acuerdo?. ¿Se había tenido en cuenta su voto aprobándose por mayoría lo que implicaría ser susceptible de impugnación inmediata, o se estaba a la espera de la notificación a los ausentes y mientras el acuerdo era perfectamente válido a la espera de la confirmación o emisión del voto negativo del recurrente?. ¿Se le había privado de voto al recurrente de manera ilegal o simplemente se le había tenido por ausente?. Todas estas cuestiones obligaban al Sr. Chávez a solicitar la notificación del acuerdo o copia del acta antes de interponer la preceptiva demanda. Por ello decir que tenía conocimiento del acuerdo es más que relativo, debiendo el recurrente antes de impugnar el acuerdo asegurarse de qué forma se había adoptado y si definitivamente dicho acuerdo se había aprobado o no, dado que el recurrente solo lo presumía, pero sin tener evidencia de ello, cuestión lógica, al tener a todos los vecinos en contra, sin que ninguno le hablase, hecho probado en el acto de juicio.

La seguridad en las notificaciones que pretende el *art. 18.3 LPH* para los ausentes en relación al *art. 9* del mismo texto legal intenta salvaguardar que las notificaciones a los ausentes se hagan de manera oral

por los vecinos, dado que ello crearía una tremenda inseguridad jurídica a la hora de interponer una demanda. Por tanto, se pide un documento a la comunidad que puede ser la copia del acta, pues de forma imperativa el *art. 19.3 párrafo segundo LPH* obliga a su remisión a los propietarios por el procedimiento del *art. 9 LPH* o bien a través de la notificación del acuerdo.

Dicho criterio es compartido por la doctrina. Así, Fuentes Lojo, opina que el cómputo del plazo para impugnar un acuerdo por un propietario ausente, comienza desde que es notificado de forma fehaciente del mismo, aunque tenga constancia del mismo de forma particular y ello para reforzar la seguridad jurídica plena, de que lo que se impugna es realmente lo que se ha acordado.

La comunidad tendría una fácil defensa negando la existencia del acuerdo, máxime si en la citación a los propietarios, como consta en los autos, no existe ni siquiera un orden del día establecido, pudiendo alegarse con posterioridad que se ha tratado cualquier tema menos el impugnado.

En el presente caso es evidente que esto es precisamente lo que pretendía dicha comunidad, dado que se negó insistentemente a dar por escrito lo que había acordado, aún habiéndosele pedido de forma reiterativa de forma oral y por escrito, hasta el punto de tener que acudir el recurrente a la vía judicial para conseguir la misma. ¿Por qué la Comunidad no notificó el acuerdo y se negó a entregar el acta?. La respuesta plausible no puede ser otra más que dicha acta no existía. Su redacción se produce cuando son requeridos por el Juzgado en conciliación a instancias del recurrente. Antes del acuerdo no se había plasmado al objeto de negar su existencia e intentar que se produjera lo que posteriormente alegaron: la caducidad de la acción. De una simple lectura de esta acta comparándola con las anteriores existentes en el libro de actas y con la misma convocatoria de la asamblea, se comprueba que dicha acta ha sido redactada por una persona con ciertos conocimientos jurídicos lejos de la simplificación y del lenguaje de las anteriores e intentando mitigar los innumerables defectos de forma que tenía la convocatoria.

La *Ley nunca puede favorecer al infractor y si se obvian las obligaciones establecidas en los arts. 18.3, 19.3 y 17.1 LPH* y se da por válida la notificación de un acuerdo por vía oral que puede estar intencionadamente manipulado para llevar a error al presunto impugnante, se elimina por completo la intención del legislador de que los propietarios ausentes tengan pleno conocimiento de los acuerdos adoptados con la seguridad que de forma imperativa marca la LPH.

El recurrente es el único propietario que se opone al acuerdo aprobado en contra de lo establecido por la Ley, en cuanto a la unanimidad.

El recurrente ha seguido lo preceptuado en la LPH; se solicitó la notificación del acuerdo porque la Comunidad se había negado a comunicarlo y a entregar copia del acta y una vez conseguido el documento que asevera dicho acuerdo, ha emitido su voto negativo dentro del plazo legal y ha procedido dentro del plazo estipulado a impugnar el acuerdo adoptado.

La comunidad convoca una reunión saltándose todas y cada una de las exigencias del *art. 16.2 LPH*, no notifica el acuerdo según viene obligada por el *art. 17.1 párrafo 4.º LPH*, hace caso omiso del *art. 19.3 párrafo 2º* en cuanto a remisión de las actas, vulnera el *art. 17.1 LPH* en cuanto a la unanimidad y se ve favorecida por una sentencia que arroja la artimaña jurídica de retrasar la entrega del acta donde se recoge el acuerdo, para alegar caducidad de la acción con posterioridad.

El Tribunal Supremo tiene una consolidada doctrina en cuanto al inicio del cómputo para los ausentes de las reuniones y la obligatoriedad por parte de los órganos representativos de la comunidad de notificar el acuerdo a los mismos en la forma determinada en el *art. 9 LPH*, señalando algunas sentencias el carácter de fehaciencia que requiere dicha comunicación: en este sentido, las SSTs de 7 de abril de 1997, 2 de marzo de 1992, 16 de octubre de 1990 y, en especial, por su similitud al presente caso la sentencia de 21 de mayo de 1976.

Motivo segundo. No se ha admitido.

Motivo tercero. No se ha admitido.

Motivo cuarto. No se ha admitido.

Termina solicitando de la Sala «que, previa su admisión, se dicte sentencia estimando, casando la sentencia recurrida y, recuperando la instancia, estimando íntegramente la demanda formulada por esta parte contra el legal representante de la comunidad de propietarios sita en Sevilla, CALLE000 n.º NUM000, declarando la nulidad del acuerdo adoptado de fecha 31 de octubre de 2000, sobre la ratificación de

permiso concedido a D. Cornelio para la realización de obras en el patio de luces y la convalidación de las ya ejecutadas, condenando al demandado a estar y pasar por esa declaración, haciendo el pronunciamiento procedente conforme a Ley sobre costas de las instancias, y sin declaración especial respecto de las del presente recurso.»

SEXTO. - La Sala, por medio de auto de 13 de febrero de 2007 , acordó no admitir el recurso de casación en cuanto al interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, y en cuanto al interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con la doctrina que establece la interrupción del plazo de caducidad por interposición de acta de conciliación.

Acordó, asimismo, admitir el recurso de casación en cuanto al interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con la doctrina que establece que el cómputo del plazo inicial de caducidad debe realizarse desde la notificación del acuerdo a los ausentes.

SÉPTIMO. - No ha comparecido la parte recurrida.

OCTAVO. - Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 2 de octubre de 2008, en que tuvo lugar.

NOVENO. - En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas:

LEC, *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* .

LPH, *Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal* , modificada.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JUAN ANTONIO XIOL RÍOS, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Resumen de antecedentes.

1. En Junta de Propietarios celebrada el 31 de octubre de 2000 se autorizó la realización de obras por uno de los copropietarios en el patio interior.

2. El actor, propietario de una de las fincas, que había abandonado la reunión antes del acuerdo, pidió copia del acta por correo certificado con acuse de recibo y posteriormente mediante demanda de conciliación, la cual se celebró el 11 de septiembre de 2001, a consecuencia de la cual le fue entregada la copia del acta, y no está acreditado que se le notificase el acuerdo con anterioridad.

3. Mediante carta de su abogado de 14 de noviembre de 2000 había manifestado la oposición a las obras que se ejecutaban en el patio interior y en el lado opuesto al piso del demandante, haciendo referencia al contenido del acuerdo adoptado el 31 de octubre de 2000.

4. El 10 de diciembre de 2001 el actor interpuso la demanda de impugnación del acuerdo de la comunidad de 31 de octubre de 2000.

5. El Juzgado estimó la demanda y declaró la nulidad del acuerdo por considerar, en síntesis, que no se había aprobado la notificación del mismo al actor, que desconocía el contenido del acuerdo, hasta la entrega del acta en el acto de conciliación, por lo que hasta que no se le notificara en la forma establecida por el *artículo 9 LPH* no debía comenzar a computarse el plazo de caducidad. Añadía que se había infringido la regla de la unanimidad para autorizar una obra en elemento común, dado que el actor no había votado a favor y había mostrado su disconformidad en el plazo previsto en la LPH, por lo que se había infringido el *artículo 18 LPH* .

6. La Audiencia Provincial revocó esa sentencia y apreció la caducidad de la acción, pues entendió que el actor tuvo noticia de que se había acordado autorizar la obra a través de la información facilitada por vecinos, como lo revela la carta de su abogado de 14 de noviembre de 2000, en la que se hace referencia al contenido del acuerdo adoptado el 31 de octubre de 2000 y a la oposición del comunero a las obras que se ejecutaban en el patio interior y en el lado opuesto al piso del demandante, por lo que la acción había de

reputarse ejercitada una vez transcurrido el plazo de caducidad de un año.

7. Contra esta sentencia interpone recurso de casación D. Javier , el cual sólo ha sido admitido en el motivo primero.

SEGUNDO. - Enunciación del motivo primero.

El motivo primero de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción, en concepto de aplicación indebida, del *art. 18.3 de la Ley 8/1999, de 6 de abril, de Propiedad Horizontal* .»

El motivo se funda, en síntesis, en que el precepto impugnado es claro en el sentido de que el plazo para que los propietarios ausentes puedan ejercer su derecho de impugnación de los acuerdos que adopte la comunidad de propietarios que sean contrarios a la Ley o a los estatutos, se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento del *art. 9 LPH* , que regula la forma de notificación y señala que deberá hacerse de forma que se tenga constancia de su recepción, pues literalmente expone el *art. 18.3 LPH* que el plazo se computará desde que se le notifique al ausente el acuerdo, no desde que tenga conocimiento del mismo; y el recurrente desconocía las circunstancias del acuerdo que reiteradamente reclamó hasta que le fue facilitado con ocasión del acto de conciliación.

El motivo debe ser estimado.

TERCERO. - La notificación de los acuerdos comunitarios al copropietario ausente.

El *artículo 16, regla primera, párrafo segundo LPH* , en la redacción dada por la *Ley 3/1990, de 21 junio* , respecto a los actos que requerían unanimidad o los de supresión de barreras electrónicas, establecía que «[l]os propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la junta serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por los presentes». El párrafo cuarto añadía que la acción de impugnación «deberá ejercitarse dentro de los treinta días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiere estado ausente el que impugne.»

Esta regla, hoy derogada, desarrollada en su aplicación por la jurisprudencia que seguidamente veremos, guarda una estrecha relación con lo dispuesto en el *artículo 18.3 LPH* , en la redacción dada por la *Ley 8/1999, de 6 abril* . En este último se establece, con carácter general, ahora respecto de todos los acuerdos, que la acción caducará en los plazos que establece a partir del momento de la adopción del acuerdo, con la excepción de que «[p]ara los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el *art. 9* ». Este *artículo, redactado a su vez por la Ley 8/1999, de 6 abril* , prevé como procedimiento de notificación el que tiene lugar «por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción». Añade que, en defecto de la oportuna comunicación al secretario de la comunidad, «se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo» y finalmente precisa en el siguiente párrafo que «[s]i intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales.»

La sentencia de 18 de abril de 2007, rec. 1317/2000 , declara en relación con el *artículo 16, regla primera, párrafo segundo, LPH, en la redacción de 1990* , que este trata de asegurar que los propietarios que, debidamente citados, no hubieren asistido a la Junta, tengan un conocimiento completo y detallado de los acuerdos adoptados.

Esta misma doctrina es la que se refleja en las sentencias del Tribunal Supremo que la parte recurrente considera contradichas por la sentencia recurrida. Así, la STS 7 de abril de 1997 declara que «la doctrina jurisprudencial tenida en cuenta en la presente, resulta válida para los supuestos en que el acuerdo en cuestión hubiera sido notificado en forma al comunero ausente de la junta». La STS 2 de marzo de 1992 afirma que «[l]a norma 4 .ª del *art. 16 LPH* además es clara: el plazo comienza a contarse desde el acuerdo o desde la notificación, si hubiera estado ausente el que impugna». La STS de 16 de octubre de 1990 , declara que no niega «la corrección, en abstracto, del argumento del recurrente, en punto al momento

recepción de la notificación de los acuerdos por el interesado que ha de iniciar el cómputo del plazo de 30 días previsto en el *artículo 16-4.º LPH* y correlativa desautorización de la tesis que traslada el inicio del cómputo al día en que se impuso en la Oficina Postal el certificado conteniendo la notificación de lo acordado». La STS de 21 de mayo de 1976 afirma que la LPH «lo que exige y trata de garantizar es, que aquellos acuerdos en que se requiera para su aprobación la unanimidad de todos los condueños, por afectar al título constitutivo o a los Estatutos, no pueda llegarse a estimar la existencia de aquélla, por la inactividad de oposición de alguno de ellos que el propio precepto autoriza, transcurrido el plazo de un mes, sin que resulte acreditado la notificación fehaciente del acuerdo o acuerdos en cuestión, es decir sin género alguno de dudas y en forma que pueda hacer fe en juicio, el hecho de que aquel tuvo conocimiento exacto de la aprobación del acuerdo y sus términos, y si bien la exigencia de la notificación según la literalidad de la redacción del indicado precepto, hace referencia a los condueños que no hayan asistido a la Junta, es evidente que cuando se haya ausentado antes de su terminación, ha de constar acreditado que aquel conocimiento lo tuvo con anterioridad al momento de su ausencia, por haberse llegado a la aprobación del acuerdo, no sólo en principio sino en los términos de su enunciado, o articulado, si se trata de los Estatutos, pues sobre este conocimiento completo o perfecto opera la exclusión de la exigencia de la notificación posterior fehaciente» y añade que el tribunal de instancia debe considerar probado «dicho exacto conocimiento [y] que la aprobación de los acuerdos en los términos y con el alcance que queda anteriormente expresado, se hubiera logrado con anterioridad a que la actora se ausentara de las Juntas, no bastando para acreditarlo la presunción de no ser verosímil».

Otras sentencias del Tribunal Supremo recogen la misma doctrina. Así, la STS 30 de mayo de 2007, rec. 1298/2000 , declara que «tampoco aparece probado en autos que el acuerdo de la Junta haya sido notificado a la parte actora». La STS 14 de diciembre de 2001, rec. 2382/1996 , declara que «además no se ha cumplido con la notificación fehaciente que marca el punto de partida para el cómputo del tiempo dentro del que puede ejercitarse la acción de impugnación que concede el *art. 16.4ª.2 LPH* respecto a los acuerdos contrarios a la ley o a los estatutos». La STS 11 de mayo de 1998, rec. 882/1994 , declara que la acción de impugnación ha de «ejercitarse dentro de los treinta días siguientes al acuerdo o a la notificación si hubiese estado ausente el que impugne». La STS 19 de diciembre de 1997, rec. 3105/1003 , declara que la LPH «prevé la comunicación a los propietarios no asistentes a la Junta mediante el mecanismo de que se les ha de notificar fehacientemente el acuerdo tomado y de forma detallada, arbitrándose al efecto un procedimiento de conformación de voluntades tácitas en su párrafo segundo, con el fin de evitar, como dice la sentencia de 10 de noviembre de 1992 , que la inasistencia de los titulares frustre la adopción definitiva de los acuerdos»; y añade que «[f]ehaciente equivale a lo que es evidente y cierto y, tratándose de notificaciones de actos y acuerdos, supone puesta en conocimiento de algo que interesa. Hay que entender, conforme al principio de la recepción, que resultan fehacientes sólo cuando materialmente llegan de forma demostrada a su destino y aunque no sea en forma directa al interesado, pero éste pueda siempre tomar conocimiento de modo normal o esté en situación de lograr su alcance, sin la concurrencia de impedimentos acreditados que lo obstaculicen, con lo que se excluye que la notificación haya de ser necesariamente notarial o por medio de funcionario público, bastando que se lleve a cabo y sea efectiva en cuanto pueda llegar su contenido a ser sabido debidamente por el destinatario».

Como puede verse, la interpretación jurisprudencial del concepto de notificación fehaciente del acuerdo al copropietario ausente, que estableció el *artículo 16 LPH en la redacción de 1990* , se ha reflejado en gran medida en la actual regulación de la LPH, por lo cual resulta aplicable la jurisprudencia según la cual para el inicio del cómputo de plazo para la acción de impugnación es necesario que se pruebe el conocimiento detallado del acuerdo y no su mera existencia, pues solamente el primero garantiza el ejercicio de la acción en condiciones de efectividad del derecho a la tutela judicial.

En el caso examinado, se advierte que la doctrina seguida por la sentencia de apelación considera suficiente con la demostración del conocimiento del acuerdo por parte de la parte recurrente, sin afirmar que el conocimiento tenga carácter detallado, a pesar de que no se considera probado que el acuerdo se hubiera comunicado en su integridad y detalle hasta el momento de la entrega del acta en el acto de conciliación, y de que la notificación del acuerdo fue reiteradamente reclamada por la parte hoy recurrente, que no lo obtuvo hasta dicho momento.

En suma, se aprecia una contradicción de la doctrina sentada por la sentencia impugnada con la fijada en la jurisprudencia reiterada de esta Sala, aplicable en lo sustancial a la nueva redacción del *artículo 18.3 LPH* , en relación con el *artículo 9 LPH* , por lo cual es procedente la estimación del motivo.

CUARTO. - Estimación del recurso.

Según el *artículo 487.2.3.º LEC* , cuando el recurso de casación sea de los previstos en el *número 3.º del apartado 2 del art. 477 LEC* , si la sentencia considerara fundado el recurso, además de casar, en todo o



en parte, la sentencia recurrida, declarará lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia.

Procede, pues, en primer término, para resolver sobre el caso dar por válidos los argumentos empleados por la sentencia de primera instancia en relación con la vulneración de la regla de la unanimidad para la adopción de un acuerdo que comporta una modificación de los estatutos, por autorizar la modificación de un elemento común. Como consecuencia de ello, procede la desestimación del recurso de apelación y la confirmación en todos sus términos de la sentencia de primera instancia.

Procede, finalmente, de acuerdo con lo razonado al resolver sobre el motivo de casación, fijar como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el *artículo 18.3 LPH* debe verificarse en la forma establecida en el *artículo 9 LPH* y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta.

QUINTO. - Costas.

De conformidad con el *artículo 398 LEC*, en relación con el *artículo 394 LEC*, no procede la imposición de costas en este recurso. A su vez, las costas del recurso de apelación deben imponerse a la parte apelante, que ha visto desestimadas sus pretensiones.

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

## FALLAMOS

1. Ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Javier contra la sentencia de 19 de febrero de 2003 dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla en el rollo de apelación n.º 5429/2002, cuyo fallo dice:

«Fallamos. Que, estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. M.ª José Jiménez Sánchez, en nombre y representación de la Cdad de Propietarios CALLE000 n.º NUM000 de Sevilla, debemos revocar la resolución apelada, y apreciando la caducidad de la acción impugnatoria del acuerdo comunitario de 31 de octubre de 2000, desestimamos la demanda planteada por D. Javier, sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas procesales causadas en ambas instancias.»

2. Casamos la sentencia recurrida, que declaramos sin valor ni efecto alguno.

3. En su lugar, con desestimación del recurso de apelación interpuesto, confirmamos en todos sus términos la sentencia de primera instancia dictada por el Juzgado de Primera Instancia 18 de Sevilla el 8 de abril de 2002 en juicio ordinario n.º 1276/2001.

4. Se fija como doctrina jurisprudencial que la comunicación al copropietario ausente de los acuerdos de las juntas prevista en el *artículo 18.3 LPH* debe verificarse en la forma establecida en el *artículo 9 LPH* y sólo puede presumirse la práctica de la notificación si se demuestra, de acuerdo con las circunstancias, el conocimiento detallado por el copropietario ausente del acuerdo adoptado por la junta.

5. Se imponen a la parte recurrente en apelación las costas de este recurso. No ha lugar a imponer las costas de este recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos D. Juan Antonio Xiol Ríos, D. Román García Varela, D. José Antonio Seijas Quintana.- FIRMADO Y RUBRICADO PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Ríos, 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.