



Roj: **STSJ CAT 3282/2023 - ECLI:ES:TSJCAT:2023:3282**

Id Cendoj: **08019310012023100014**

Órgano: **Tribunal Superior de Justicia. Sala de lo Civil y Penal**

Sede: **Barcelona**

Sección: **1**

Fecha: **09/03/2023**

Nº de Recurso: **150/2022**

Nº de Resolución: **16/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA EUGENIA ALEGRET BURGUES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ CAT 3282/2023,**
AATSJ CAT 352/2023

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA

Sala Civil y Penal

RECURSO DE CASACIÓN e INFRACCIÓN PROCESAL núm. **150/2022**

Proc. Ordinario (LPH - 249.1.8) 290/2020 - Juzgado Primera Instancia 2 Esplugues de Llobregat

Recurso de apelación 987/2021 - Sección Civil 14 Audiencia Provincial Barcelona

Recurrente: CC PP C/ DIRECCION000 , NUM000 DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT

Procurador: IGNACIO DE ANZIZU PIGEM

Letrado: JORDI CANO ARAÑÓ

Recurrido: AUTOSERVICIOS MALDA, S.A.

Procuradora: MONTSERRAT LLINAS VILA

Letrado: JAIME BUENAVENTURA LIS BELVIS

SENTENCIA NÚM. 16

Presidente:

Excmo. Sr. D. Jesús M^a Barrientos Pacho

Magistrados:

Ilma. Sra. D^a. M^a Eugènia Alegret Burgués

Ilmo. Sr. D. Fernando Lacaba Sánchez

Ilmo. Sr. D. Carlos Ramos Rubio

Barcelona, 9 de marzo de 2023

La Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, integrada por los Magistrados que se expresan más arriba, ha visto el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal núm. **150/2022** contra la sentencia dictada en el Recurso de apelación 987/2021 - Sección Civil 14 Audiencia Provincial Barcelona como consecuencia del Procedimiento ordinario (LPH - 249.1.8) 290/2020 - Juzgado Primera Instancia 2 Esplugues de Llobregat. La CC PP C/ DIRECCION000 , NUM000 DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT ha interpuesto recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, representada por el Procurador IGNACIO DE ANZIZU PIGEM y defendida por el Letrado JORDI CANO ARAÑÓ. La mercantil AUTOSERVICIOS MALDA, S.A., parte recurrida en



este procedimiento, ha estado representada por la Procuradora MONTSERRAT LLINAS VILA y defendida por el Letrado JAIME BUENAVENTURA LIS BELVIS.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Procuradora de los Tribunales Sra. MONTSERRAT LLINAS VILA actuó en nombre y representación de AUTOSERVICIOS MALDA, S.A. formulando demanda de Proc. Ordinario (LPH - 249.1.8) 290/2020 - Juzgado Primera Instancia 2 Esplugues de Llobregat. Seguida la tramitación legal, el Juzgado indicado dictó sentencia con fecha 18 de mayo de 2021, el fallo de la cual dice lo siguiente:

En virtud de la autoridad que me confiere la Constitución y en nombre de S.M. el Rey:

DESESTIMO la demanda presentada por AUTOSERVICIOS MALDA S.A, representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./Dna. Montserrat Llinas Vila, frente a la Comunidad de Propietarios de la DIRECCION000 no19-21 de Esplugues de Llobregat, representado/a por el/la Procurador/a de los Tribunales D./Dna. Ignacio de Anzizu Pigem. En consecuencia, ABSUELVO a la parte demandada de todas las pretensiones cursadas en su contra, con imposición de costas a la parte actora.

SEGUNDO. Contra esta Sentencia, la parte demandante interpuso recurso de apelación, que se admitió y se sustanció en la Sección 14 de la Audiencia Provincial de Barcelona, la cual dictó Sentencia en fecha 21 de julio de 2022, con el siguiente fallo:

Amb estimació del recurs d'apel·lació que ha interposat la procuradora Montserrat Llinás Vila, en representació d'Autoservicios Maldà, SA, defensada per l'advocat Jaime Buenaventura Lis Belvis, contra la sentència que ha dictat el Jutjat de Primera Instància núm. 2 d'Esplugues del Llobregat, amb data de divuit de maig de dos mil vint-iu, en les seves actuacions de procediment ordinari 290/20,

1) *REVOQUEM aquesta sentència, els pronunciaments de la qual resten sense efecte, i ordenem que el procediment continui endavant pels seus tràmits amb una nova convocatòria de l'audiència prèvia,*

2) Sense condemnar cap de les parts a pagar les costes del recurs.

TERCERO. Contra esta Sentencia, la representación procesal de CC PP C/ DIRECCION000 , NUM000 DE ESPLUGUES DE LLOBREGAT interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal. Por Auto de fecha 17 de noviembre de

2022, este Tribunal se declaró competente y admitió a trámite el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto, dándose traslado a la parte recurrida para formalizar oposición por escrito en el plazo de veinte días.

CUARTO. Por providencia de fecha 9 de enero de 2023 se tuvo por formulada oposición al recurso de casación y de conformidad con el art. 485 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se señaló para su votación y fallo, que ha tenido lugar el día 2 de marzo de 2023.

Ha sido ponente la Magistrada Doña María Eugènia Alegret Burgués.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Planteamiento*

1. Frente a la sentencia dictada por la Sección Civil 14ª de la Audiencia de Barcelona en fecha 21 de julio de 2022 por la cual, revocando la de primera instancia, ordena que se convoque una nueva audiencia previa y continuar el procedimiento por sus trámites, rechazando la falta de legitimación de la parte actora para impugnar un acuerdo comunitario en base a lo dispuesto en el art. 553- 31.3 del Código civil de Cataluña (CCC), interpone la Comunidad de propietarios demandada recurso extraordinario por infracción procesal que articula en único motivo y recurso de casación por interés casacional por falta de doctrina de la Sala que formula en otro.

2. En ambos recursos se plantea, no obstante, la misma cuestión: la interpretación que deba darse al art. 553-31.3 del CCC que tanto puede plantearse como una cuestión de legitimación activa para poder impugnar un acuerdo adoptado por una comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal, como tratarse como un requisito de procedibilidad.

En cualquier caso, según el acuerdo no jurisdiccional de esta Sala de fecha 22-3-2012 en interpretación de los artículos 3 y 4 de la *lei* 4/2012 de 5 de marzo, la cuestión resulta de nuestra competencia y puede formularse a través de un recurso de casación al tratarse de la interpretación de la normativa catalana, se entienda procesal o sustantiva.

**SEGUNDO. Antecedentes**

1. La demanda objeto de esta litis, la presenta Autoservicios Malda, SA contra la Comunidad de propietarios del inmueble sito en DIRECCION000 NUM000 de Esplugues de Llobregat en el cual la primera ostenta la propiedad de varios locales.
2. Tiene por objeto la impugnación de sendos acuerdos adoptados en una junta de propietarios de la comunidad celebrada en fecha 14 de marzo de 2019. En dichos acuerdos se negaba a la actora autorización para instalar por elementos comunitarios salidas de humo y ventilación de los locales de su propiedad y se acordaba la modificación de los Estatutos, limitando el uso de los locales para ciertas actividades.
3. La parte demandada opuso varias excepciones, entre ellas, que Autoservicios Malda, SA, no se hallaba al corriente del pago de una deuda contraída con la comunidad como consecuencia del uso y disfrute exclusivo de unos porches comunitarios que se encontraban arrendados por esta tanto a la propiedad de los bajos Autoservicios Malda, como a la arrendataria de esta, la entidad Winnets, que no es parte en la litis.
4. Al parecer, dichos contratos de arrendamiento habían vencido en el año 2016, sin que las partes hubiesen acordado otros nuevos, no obstante lo cual la posesión de los porches la conservaron los arrendatarios aunque la comunidad dejara de pasar al cobro los recibos (hecho 2 del escrito de contestación a la demanda, hecho 5 del recurso de apelación y hecho 5 del escrito de oposición al recurso de apelación). La parte actora consignó en el año 2021 la suma de 5.138,23 euros si bien la comunidad considera que la deuda alcanzaba a la fecha de celebración de la junta, en marzo de 2019, la suma de 8.125,92 euros.
5. El juzgado de primera instancia dictó sentencia considerando que el art. 553- 31.1 del CCC no distinguía entre una clase de deudas u otras. Estimó la falta de legitimación de la actora para impugnar los acuerdos y desestimó la demanda.
6. Recurrida esta sentencia en apelación, la Audiencia considera que una interpretación razonable y finalista del art. 553- 31.1 CCC aboca a considerar que solo las deudas que tienen origen en el impago de las cuotas comunitarias exigibles y vencidas puede sustentar la apreciación de la falta de legitimación activa para impugnar los acuerdos de la comunidad.
7. Los recursos extraordinarios interpuestos contra esa decisión mantienen la postura del juzgado de primera instancia, no existiendo pronunciamiento de la esta Sala al respecto.

TERCERO. Resolución del recurso. Desestimación

1. Como en anteriores ocasiones hemos dicho, por todas STSJCat 58/2022 de 9 noviembre de 2022 o STSJCat 14/2020 de 21 mayo y las que en ella se citan), la regulación actual de la propiedad horizontal en Catalunya viene contenida en el art. 553 del CCC.

Su filosofía se inspira en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, en cuya Exposición de motivos se afirmaba que:

"El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego. Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva. Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica."

2. Este tipo especial de la propiedad es fruto inescindible de la propiedad separada de un piso o local y la copropiedad sobre elementos comunes de modo que, tanto si se entiende como una yuxtaposición de propiedades (con cita de la STS S. 1ª de 21-4-2004) o como un único derecho de naturaleza especial y compleja (RDGRN 19 de abril de 2007 y 27 de diciembre de 2010) tiene como características relevantes, entre otras, conforme dispone el art. 553- 1 CCC: (a) La coexistencia de elementos privativos y elementos comunes que sirven a los primeros. (b) La fijación de una cuota o coeficiente de participación de los elementos privativos en relación con el total del inmueble que determina y concreta la relación de los derechos sobre los bienes privativos con los derechos sobre los elementos comunes y que ha de servir para la distribución de las cargas y beneficios, de conformidad con el art. 553-3 CCC. (c) La inseparabilidad y la indisponibilidad de la cuota sobre las partes en copropiedad que solamente podrán ser embargadas, gravadas o enajenadas conjuntamente con la parte privativa de la cual las partes comunes son inseparables.

3. De otro lado, las comunidades se desenvuelven en el tráfico jurídico con autonomía asumiendo obligaciones tanto contractuales como extracontractuales con terceras personas. Como titular de derechos y obligaciones, puede ser acreedora o deudora, lo que conformaría su legitimación activa y pasiva para ser demandante y demandada.

4. La lucha contra la morosidad en las comunidades, como expusimos en nuestra Sentencia 54/2022 de 20 de octubre de 2022 ha sido una constante preocupación del legislador, tanto estatal como autonómico.

El actual art. 553- 31.3 del CCC fue introducido en el libro V del CCC mediante la *Llei* 5/2015, de 13 de mayo. Esta norma pretendía, según su Preámbulo, dar solución a gran parte de los problemas manifestados en el art. 553-1 a 59 del libro V, corregir las imprecisiones, las disfunciones y los contrasentidos detectados en la aplicación de la norma, a la vez que armonizarla y coordinarla con las otras partes del propio libro quinto y de los demás libros del Código civil.

Dice ahora el art. 553-31.3 que:

" Para ejercer la acción de impugnación es preciso estar al corriente de pago de las deudas con la comunidad que estén vencidas en el momento de la adopción del acuerdo que desee impugnarse o haber consignado su importe."

5. Para comprender su recto sentido deberemos estar tanto a los principios generales que informan el derecho civil de Cataluña ex art. 111-2 del CCC como a lo dispuesto en el art. 3.1 del CC, teniendo en cuenta la modernidad de la norma.

Así, deberemos estar, además de al sentido propio de las palabras de la ley, a su contexto y a sus antecedentes legislativos teniendo en cuenta su espíritu y finalidad.

Durante la tramitación parlamentaria de la *Llei* 5/2015, los sectores más interesados insistieron en poner de relieve el grave problema que se producía en las comunidades por la morosidad de algunos propietarios, que obligaba a los otros a hacer frente a los gastos comunes de todos, así como en la necesidad de concordar el texto con el art. 553-24 del CCC.

El art. 553-24 del CCC dispone en su número 1 que tienen derecho a votar en la junta los propietarios que no tengan deudas pendientes con la comunidad cuando la junta se reúne. Los propietarios que tuviesen deudas pendientes con la comunidad tienen derecho a votar si acreditan haber consignado judicial o notarialmente su importe o que las han impugnado judicialmente. El precepto se halla en íntima relación con el art. 553-21.4 d) a cuyo tenor en las convocatorias a las juntas deberá hacerse constar la lista de los propietarios con deudas pendientes con la comunidad por **razón de las cuotas**, los cuales, de conformidad con el artículo 553-24, tienen voz, pero no tienen derecho de voto, de todo lo cual es preciso advertir previamente.

6. Ello sentado, la obligación de consignación o pago a la que se refieren los artículos 553-24.1 y 553-31.3 son presupuestos legales que se imponen a los propietarios que quieran primero participar en la votación y luego impugnar los acuerdos comunitarios, aunque no tengan contenido económico, con el fin de evitar que comuneros morosos puedan bloquear acuerdos adoptados por la comunidad para dar continuidad a sus servicios o garantizar la pacífica convivencia entre los vecinos.

7. Así pues, el propietario que quiera impugnar un acuerdo de la comunidad, deberá hallarse al corriente de pago de las deudas vencidas en el momento de ser adoptado el acuerdo que se pretenda impugnar judicialmente, entendiendo por "deudas" aquellas que se derivan de sus obligaciones como propietario incluido en el régimen de propiedad horizontal -cuotas ordinarias, extraordinarias y fondos de reserva- y por vencidas las no atendidas por el propietario a su vencimiento según los acuerdos de la Junta.

8. Esta interpretación es que es la que mejor se aviene con un criterio de equidad - art. 111-9 CCC- y de proporcionalidad que debe existir entre un requisito legal que restringe el libre acceso a la jurisdicción (art. 24 CE) y, por tanto, de interpretación estricta, y el cumplimiento de los fines que la ley persigue y que no son otros que incentivar el cumplimiento de las obligaciones económicas de los propietarios para con la comunidad por las cuotas devengadas para que ésta pueda seguir prestando los servicios que requiera sin perjudicar a los propietarios que sí cumplen con sus obligaciones.

9. Lo mismo se deduce de una interpretación sistemática y de contexto con los restantes preceptos de la ley. En concreto, en cuanto a los privilegios que la legislación otorga a las deudas comunitarias en los art. 553-4.3 (preferencia legal de cobro); 553-5.1 (afección real de los elementos privativos); y en el art. 553-47,1 (reclamación a través de un procedimiento especial), que siempre vienen referidos a deudas derivadas del impago de **los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y fondo de reserva** que son los imprescindibles para que las comunidades puedan funcionar.



10. También el Tribunal Supremo cuando analiza al art. 18.2 de la LPH, se refiere a las deudas generadas por el impago de las cuotas comunitarias (STS 14 de octubre de 2011 (ROJ: STS 7359/2011 - ECLI:ES:TS:2011:7359), 6 de febrero de 2012 (ROJ: STS 1013/2012 - ECLI:ES:TS:2012:1013) o 22 de octubre de 2014 (ROJ: STS 4455/2014 - ECLI:ES:TS:2014:4455).

11. La comunidad está facultada, ex art. 553-26.2 g) para arrendar los elementos comunes a los propietarios o a terceras personas, pero esa relación jurídica se entabla y regula en función de los contratos o pactos habidos en cada caso, no gozando las deudas o créditos generados por esas relaciones de los privilegios legales que sí se conceden a las que se derivan de los deberes correspondientes al régimen de la propiedad horizontal y cuyo cumplimiento se estima necesario para su subsistencia.

12. En el caso, no tratándose de deudas derivadas del impago de cuotas comunitarias vencidas, siendo su cuantía por demás discutida por las partes, no procedía condicionar la impugnación judicial de los acuerdos comunitarios a su previo o simultáneo pago por parte de la mercantil actora.

13. Por lo que se lleva razonado, procede confirmar la sentencia recurrida que no vulnera ninguna norma legal y realiza una interpretación correcta de la que se afirma infringida en el recurso.

CUARTO. *Costas y depósito para recurrir*

Pese a confirmarse la Sentencia de la Audiencia atendidas las dudas de derecho existentes, no procede imponer las costas del recurso de casación (art. 394 y 398 de la Lec) con pérdida de los depósitos constituidos.

FALLAMOS

LA SALA DE LO CIVIL Y PENAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUÑA, DECIDE:

DESESTIMAR el recurso de casación e infracción procesal interpuesto por AUTOSERVICIOS MALDA, S.A. contra la Sentencia de fecha 21 de julio de 2022 dictada por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación 987/2021, la cual se confirma íntegramente, sin imposición de costas y con pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Notifíquese la presente a las partes y con su testimonio remítase el Rollo y las actuaciones a la Sección indicada de la Audiencia.

Así por esta sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Esta Sentencia se ha firmado y publicado el mismo día de la fecha por los Magistrados de esta Sala que la han dictado. Doy fe.