



Roj: **STS 2690/2025 - ECLI:ES:TS:2025:2690**

Id Cendoj: **28079110012025100901**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **02/06/2025**

Nº de Recurso: **1443/2020**

Nº de Resolución: **867/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Sevilla, núm. 19, 12-12-2018 (proc. 629/2017),
SAP SE 37/2020,
ATS 11009/2022,
STS 2690/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 867/2025

Fecha de sentencia: 02/06/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1443/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/05/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: Audiencia Provincial de Sevilla. Sección Octava.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 1443/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 867/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**



En Madrid, a 2 de junio de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Margarita , representada por la procuradora del turno de oficio D.^a Susana Hernández del Muro, bajo la dirección del letrado designado de oficio D. Jesús García González, contra la sentencia dictada el 22 de enero de 2020 por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, en el rollo de apelación n.º 6865/2019, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 629/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla.

Han sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la DIRECCION000 de Sevilla, representada por la procuradora D.^a María Quecedo Luque, bajo la dirección letrada de D. Raúl Borondo García.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1.El 21 de abril de 2017, el procurador D. Juan Pedro Díaz Valor, en nombre y representación de D.^a Margarita , formuló una demanda de juicio declarativo ordinario contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en la DIRECCION000 de Sevilla, ejercitando una acción de impugnación de un acuerdo adoptado por la junta de propietarios el día 5 de septiembre de 2016, en la que solicitaba que previa la tramitación procesal pertinente y de acuerdo con los hechos y fundamentos jurídicos expuestos se dictara sentencia:

«[...]que estime íntegramente esta demanda, y acuerde declarar que el acuerdo impugnado es contrario a ley, y además supone un grave perjuicio para un propietario que no tiene obligación jurídica de soportarlo, habiéndose adoptado en abuso de derecho, y por tanto, nulo de pleno derecho, solicitando la ineficacia del mismo, y en su consecuencia, se obligue a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración, y al pago de las costas de este procedimiento»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 629/2017. Admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.^a María Quecedo Luque, oponiéndose a las pretensiones de la actora y solicitando que se desestimase íntegramente la demanda, imponiendo las costas causadas a la demandante por manifiesta temeridad y mala fe.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes el Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla dictó la sentencia n.º 359/2018, de 12 de diciembre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

»Que estimando la demanda formulada por el Procurador Sr. Díaz Valor en representación acreditada de D.^a Margarita contra la Comunidad de Propietarios de DIRECCION001 , de Sevilla debo anular y anulo los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de la Comunidad de Propietarios demandada celebrada con fecha 5/9/16, por las razones indicadas en esta resolución; y todo ello con expresa condena en costas a la demandada.

SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de la Comunidad de Propietarios CCPP de la DIRECCION000 . La representación de D.^a Margarita presentó escrito de oposición.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, que lo tramitó con el número de rollo 629/2017 y, tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó sentencia el 22 de enero de 2020 con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS

»Que ESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la representación de CC.PP. DIRECCION000 contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla en el Juicio Ordinario número 629/17 con fecha 12 de diciembre de 2018, debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar con desestimación íntegra de la demanda interpuesta por la representación procesal de Doña Margarita contra la Comunidad de Propietarios de DIRECCION000 de Sevilla, absolviendo a dicha Comunidad de todos los pedimentos contra ella formulados, manteniendo íntegros los acuerdos adoptados en la Junta General Extraordinaria de la Comunidad el 5 de septiembre de 2016, con imposición de las costas causadas en primera instancia a la parte actora, todo ello sin hacer condena en las costas causadas en esta alzada. Dentro del plazo legal devuélvanse las actuaciones originales al Juzgado de procedencia con testimonio de esta resolución para su ejecución. Dese a los depósitos constituidos el destino legal.»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación

1. La representación de D.^a Margarita interpuso recurso de casación por razón de interés casacional al amparo de lo dispuesto en el art. 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 477.2.3. de la citada ley procesal.

1.1 Fundamenta la presentación del recurso en un único motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

«[...]PRIMERO Y ÚNICO. Normas infringidas aplicables al supuesto objeto del procedimiento. Vulneración del artículo 16.2 de la Ley de Propiedad Horizontal. "La convocatoria de las Juntas la hará el Presidente y, en su defecto", al existir distintas Sentencias de Audiencias Provinciales, unas que acogen la tesis de esta parte, que es también la del Tribunal de Primera Instancia, que declaran una interpretación literal de la ley por las que la convocatoria de las Juntas ha de hacerla el Presidente, y sólo en el caso que se le solicite la misma por otros promotores, y no la fije, esto es, "en su defecto", podrán promoverla comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación. Y otras Sentencias que acogen la tesis de la parte demandada en primera instancia y de la Sala de Apelación, que mantienen un criterio más flexible y no consideran necesario acudir previamente al presidente de la comunidad para su convocatoria si así lo deciden comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación. Por lo tanto, sobre estos hechos probados, la única cuestión objeto de controversia afecta directamente a si debe acogerse una interpretación flexible del Art. 16.2 por los motivos que expone la Sala de la Ilma. Audiencia provincial de Sevilla»

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, mediante auto de 6 de julio de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto:

«[...]LA SALA ACUERDA:

»1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Margarita contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 22 de enero de 2020, por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 8.^a, en el rollo de apelación n.º 6865/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 629/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla.

»2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría. De conformidad con lo dispuesto en los art. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno.»

Por diligencia de ordenación de 5 de octubre de 2022 se declaró la preclusión del plazo establecido para la presentación del escrito de oposición al recurso de casación interpuesto.

3. Por providencia de 9 de abril de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose posteriormente para la votación y fallo el día 20 de mayo de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO. Resumen de antecedentes**

El recurso de casación versa sobre la interpretación del art. 16.2 de la LPH. Los antecedentes relevantes del caso son los siguientes:

1. D.^a Margarita formuló una demanda contra la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el n.º DIRECCION000 de Sevilla, impugnando los acuerdos adoptados en la Junta extraordinaria celebrada el 5 de septiembre de 2016, por considerar que la convocatoria carecía de legitimidad, dado que, si bien fue realizada por un grupo de vecinos «que cumple el quórum que exige el Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, no se respeta en absoluto la preferencia que ostentaba en nuestro caso la presidente, para convocar la Junta de la comunidad». Asimismo, adujo la ilegalidad del acta como motivo adicional de impugnación.

2. La sentencia de primera instancia estima la demanda y anula los acuerdos objeto de impugnación.

El juzgado considera que la Junta extraordinaria impugnada fue convocada con infracción de lo dispuesto en el art. 16.2 de la LPH, al no haberse respetado el procedimiento legalmente previsto, ya que los vecinos que la promovieron lo hicieron directamente, sin haber solicitado previamente la convocatoria a la presidenta de la comunidad, que era la propia demandante.

Expone que, si bien existe una línea jurisprudencial minoritaria que admite la validez de convocatorias efectuadas directamente por los comuneros sin requerimiento previo al presidente, dicha excepción solo



se acepta en supuestos extraordinarios, como la existencia de un conflicto de intereses con el presidente -especialmente cuando en el orden del día se propone su cese- o bien en situaciones de paralización de la actividad comunitaria.

Sostiene que ninguna de estas circunstancias ha quedado acreditada en el presente caso. En relación con el conflicto de intereses, razona que no puede presumirse automáticamente por el hecho de que se propusiera el cese de la presidenta, máxime cuando consta que parte de los comuneros respaldaban su continuidad, lo que revela una división interna, pero no una situación de enfrentamiento institucional con la presidencia. En cuanto a la alegada paralización, señala que el testimonio del anterior administrador resulta impreciso, pues se limita a referirse genéricamente a supuestas irregularidades sin concretar su naturaleza, entidad o trascendencia, lo que impide tener por probada una situación de bloqueo funcional atribuible a la presidenta.

Finalmente, el juzgado destaca que la carga de la prueba sobre estas circunstancias excepcionales correspondía a la parte demandada, conforme al art. 217 de la LEC, y que, ante la falta de acreditación suficiente, no cabe excepcionar el régimen general de convocatoria.

Por todo ello, concluye que procede declarar la nulidad de la Junta y de los acuerdos adoptados en ella.

3.La sentencia de segunda instancia estima el recurso de apelación interpuesto por la comunidad demandada y, en consecuencia, revoca la resolución impugnada y desestima la demanda.

La Audiencia Provincial centra la cuestión controvertida en determinar si, conforme al art. 16.2 de la LPH, resulta imprescindible que los promotores de la Junta soliciten previamente al presidente su convocatoria, o si, por el contrario, cabe la posibilidad de que la convoquen directamente.

Reconoce que una interpretación estrictamente literal del precepto -al emplearse la expresión «en su defecto»- podría sustentar la tesis de que dicho requerimiento previo constituye un presupuesto necesario para que los comuneros puedan convocar por sí mismos. Sin embargo, considera que este criterio no resulta aplicable en el contexto de las comunidades de propietarios, donde no puede exigirse el mismo grado de formalismo que en otras entidades, dado que están integradas por personas de todo tipo y condición, a quienes no se exige conocimiento jurídico alguno.

La Audiencia Provincial expone que, en el caso concreto, concurría un evidente conflicto de intereses entre la presidenta -la actora- y el resto de los comuneros, toda vez que el objeto de la Junta era precisamente debatir y votar su destitución, acordada finalmente por una mayoría de 15 votos frente a 8. En estas circunstancias, exigir que los promotores requirieran previamente a quien era parte interesada en el fondo del acuerdo vaciaría de contenido el derecho de una parte significativa de los propietarios -en este caso, más de una cuarta parte- a instar la convocatoria, y supondría una quiebra del principio democrático que rige el funcionamiento de las comunidades, basado en la voluntad mayoritaria.

Asimismo, la Audiencia Provincial subraya que, cuando los copropietarios reúnen los requisitos legales de representación o cuota para promover la Junta, el presidente debe adherirse a la convocatoria y no obstaculizarla. Por ello, considera injustificado anular los acuerdos válidamente adoptados por una mayoría cualificada, únicamente por la omisión de un requerimiento formal previo al presidente, especialmente cuando dicho órgano iba a ser objeto de cese.

En consecuencia, concluye que la Junta fue legalmente constituida y que el acuerdo impugnado resulta plenamente válido desde una perspectiva legal, democrática y constitucional, en coherencia con la naturaleza flexible y poco formalista que caracteriza el régimen de funcionamiento de las comunidades de propietarios.

4.La demandante ha interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido, sin que la comunidad demandada haya presentado escrito de oposición.

SEGUNDO. Recurso de casación

1. Planteamiento del recurso.

El recurso de casación se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción del art. 16.2 de la LPH, y se justifica el interés casacional por la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la interpretación del precepto, ya que unas «[a]cogen la tesis de esta parte, que es también la del Tribunal de Primera Instancia, que declaran una interpretación literal de la ley por las que la convocatoria de las Juntas ha de hacerla el Presidente, y sólo en el caso que se le solicite la misma por otros promotores, y no la fije, esto es, "en su defecto", podrán promoverla comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación. Y otras Sentencias que acogen la tesis de la parte demandada en primera instancia y de la Sala de Apelación, que mantienen un criterio más flexible y no consideran necesario acudir previamente al



presidente de la comunidad para su convocatoria si así lo deciden comuneros que representen el 25% de las cuotas de participación.» (sic).

2. Decisión de la Sala: estimación del recurso.

La interpretación conforme a la cual la convocatoria de la Junta de propietarios corresponde, en primer término, al presidente, y solo subsidiariamente a los promotores de la reunión -si son la cuarta parte de los propietarios, o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación- en caso de inactividad de aquel, es la más ajustada al tenor literal, sistemático y funcional del art. 16 de la LPH.

El precepto, al establecer en su apartado primero que la Junta se reunirá en las ocasiones en que lo «pidan» la cuarta parte de los propietarios o un número de estos que representen al menos el 25% de las cuotas de participación, no reconoce a dicha minoría una facultad de convocatoria directa, sino la posibilidad de solicitar la reunión. El verbo empleado -«pedir»- implica una solicitud, no una actuación ejecutiva, y presupone necesariamente un destinatario, que no puede ser otro que el presidente, quien ostenta la competencia ordinaria para convocar las Juntas, de conformidad con lo que dispone expresamente el apartado segundo del mismo artículo. En este se indica, de forma clara y sin ambigüedades, que «la convocatoria de las Juntas la hará el presidente y, en su defecto, los promotores de la reunión». La expresión «en su defecto» no puede entenderse como una fórmula vacía ni como un mero recurso estilístico: en el lenguaje jurídico tiene un sentido técnico claro, que remite a la subsidiariedad, es decir, a la habilitación de un sujeto secundario para actuar solo cuando el principal no lo hace. Por tanto, la legitimación de los promotores para convocar no es directa, sino condicionada a la previa inacción del presidente.

Esta conclusión no se ve debilitada por eventuales objeciones basadas en el riesgo de bloqueo, pasividad o conflicto de intereses por parte del presidente. Tales riesgos, aunque posibles en la práctica, están ya contemplados y neutralizados por el propio diseño normativo del precepto, que ofrece un cauce operativo para sortearlos: basta con que los promotores, una vez cumplido el requisito de la proporción (cuarta parte de propietarios o 25% de cuotas de participación), requieran al presidente para que convoque la Junta. Si este, injustificadamente, no lo hace en un plazo prudencial, queda habilitada la legitimación subsidiaria de los promotores para efectuar directamente la convocatoria. De este modo, se garantiza la funcionalidad del sistema sin necesidad de violentar el equilibrio normativo que sitúa al presidente como figura central en el mecanismo de convocatoria.

La estructura del art. 16, que reserva la convocatoria al presidente y solo en su defecto la permite a los promotores, se ve así preservada sin riesgo de parálisis, pues la pasividad del presidente no puede bloquear indefinidamente la celebración de la Junta, siempre que quienes ostentan la legitimación subsidiaria actúen conforme a derecho. Permitir, por el contrario, una convocatoria directa e inmediata por parte de los promotores, sin requerimiento previo, no solo desnaturalizaría la función institucional del presidente, sino que vaciaría de sentido las expresiones «lo pidan» y «en su defecto», y rompería la coherencia interna del precepto.

Además, la posibilidad excepcional de celebrar la Junta sin convocatoria previa, prevista para el caso de reunión universal en el apartado tercero del artículo, confirma por vía negativa la regla general: fuera de ese supuesto singular, la convocatoria corresponde al presidente -a salvo el caso de convocatoria judicial-, con intervención subsidiaria de los promotores únicamente en caso de inacción. Así entendido, el art. 16 articula un modelo equilibrado que respeta el papel representativo del presidente, reconoce el derecho de impulso de una minoría cualificada y ofrece una solución eficaz ante la eventual pasividad de aquel, sin necesidad de forzar el texto ni alterar su sentido.

En consecuencia, procede estimar el recurso de casación y, asumiendo la instancia, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

TERCERO. *Costas y depósitos*

1. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).

2. Al desestimarse el recurso de apelación, las costas de dicho recurso se imponen a la apelante (arts. 398.1 y 394.1 LEC).

3. Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación (disposición adicional 15ª, apartados 8 y 9 LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido



:

1.º.-Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Margarita contra la sentencia dictada por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, el 22 de enero de 2020, en el recurso de apelación 6865/19-B3, y casarla, sin condenar en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes y con devolución del depósito para recurrir.

2.º.-Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios del edificio sito en el n.º DIRECCION000 de Sevilla contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla, con el n.º 359/18, el 12 de diciembre de 2018, en el procedimiento ordinario 629/2017, y confirmarla, con imposición de las costas de dicho recurso a la apelante y pérdida del depósito para recurrir.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ