

En Barcelona a 5 de Diciembre de 2.001

Juzgado Primera Instancia 33 Barcelona Via Laietana, 2, 2a. planta
Barcelona Barcelona Procedimiento Procedimiento ordinario 355/2001
Sección A Parte demandante ANGEL ANGLARILL VILA Procurador Procurador
Má Francesca Bordell Sarro Parte demandada AIRTEL MÓVIL,S.A., GUSTAVO
GARCIA BLANCO y COM. PROP. AVINGUDA RASOS DE PEGUERA 40-42
BARCELONA Procurador ANTONIO M ANZIZU FUREST y FRANCISCO
FERNANDEZ ANGUERA

SENTENCIA

En Barcelona, a cinco de diciembre de dos mil uno
El/la Ilmo/a. Sr/a. Vicente Ballesta Bernal El Magistrado Juez del Juzgado
Primera Instancia 33 Barcelona; habiendo visto los presentes autos de
Juicio ORDINARIO nº 355/2001-A, promovidos a instancias de ANGEL
ANGLARILL VILA, y en su representación el Procurador de los Tribunales
Procurador M. Francesca Bordell Sarro, contra AIRTEL MÓVIL, S.A.,
GUSTAVO GARCIA BLANCO y COM. PROP. AVINGUDA RASOS DE PEGUERA
40-42 BARCELONA, representado por el Procurador de los Tribunales
ANTONIO M. ANZIZU FUREST, el primero, y FRANCISCO FERNANDEZ
ANGUERA, los dos restantes.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que la meritada representación de la parte actora, formuló
demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa
alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictará sentencia
declarando la nulidad radical del acuerdo de la comunidad demandada que
aprobaba la instalación en la azotea del edificio de unas antenas de
telefonía móvil, declarando la nulidad radical del contrato de arrendamiento
suscrito por Airtel con la referida comunidad de propietarios, condenando a
Airtel SA a desmontar la instalación reestableciendo el estado anterior de la
azotea y condenado a dicha entidad y a D. Gustavo García Blanco al pago
de las costas.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite, se dispuso el emplazamiento de la
parte demandada, para que en el término legal, compareciere en autos y
contestara aquélla, lo cual verificaron, a excepción de Airtel que fue
declarada en rebeldía, en tiempo y forma, mediante la presentación de
escrito de contestación a la demanda, arreglado a las prescripciones legales,
en el que suplicaba la desestimación de la demanda por diversas razones.
Posteriormente, fuera del plazo para contestar, también compareció el
procurador Sr. Anzizu en nombre de Airtel, alzándose la declaración de
rebeldía y teniéndola por comparecida y parte a partir de dicho momento
procesal.

TERCERO.- En fecha 16 de octubre de 2001 se celebró la oportuna
audiencia previa a la que comparecieron todas las partes y, no llegándose a
ningún acuerdo, las mismas propusieron las pruebas que estimaron
oportunas. En fecha 29 de noviembre de 2001, tuvo lugar el juicio en el que
se practicaron las pruebas admitidas quedando los autos para sentencia.

CUARTO.- Que en la sustanciación del presente juicio se han observado las prescripciones legales y demás de pertinente aplicación al supuesto de autos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Que por el actor del presente juicio, D. Ángel Anglarill Vila, se ejercita de forma acumulada una acción de impugnación, por nulidad radical, del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios codemandada, Avda. Rasos de Peguera, nº 40-42 de Barcelona, y una acción de nulidad del contrato de arrendamiento firmado por la referida Comunidad de Propietarios y la entidad Airtel Móvil, S.A. en fecha 20 de junio de 1997, dirigiendo la demanda tanto contra la referida Comunidad de Propietarios como contra la entidad Airtel Móvil, S.A. y contra D. Gustavo García Blanco, que en la junta en la que se adopta el acuerdo impugnado, 3 de junio de 1997, era Presidente de la Comunidad de Propietarios codemandada.

Los codemandados, D. Gustavo García Blanco y Comunidad de Propietarios demandada, se oponen a las pretensiones formuladas en su contra alegando la excepción de Falta de Legitimación Pasiva, respecto al Sr. García Blanco, quien siempre interviene en los hechos en su condición de Presidente de la Comunidad de Propietarios. Igualmente alegan la excepción de Prescripción, que se fundamenta en que los acuerdos adoptados en fecha 3 de junio de 1.999, en el que se acuerda la propuesta de autorización para contratar con Airtel Móvil, S.A., fue adoptado sin oposición del demandante, alegándose finalmente, respecto al fondo de la cuestión que se debate la corrección del acuerdo adoptado y la improcedencia de las nulidades solicitadas en el escrito de demanda.

Por su parte, la entidad codemandada Airtel Móvil, S.A., dejó transcurrir el plazo que le fue concedido para contestar a la demanda formulada en su contra, por lo que fue declarada en rebeldía, personándose posteriormente en el presente juicio y donde ha venido manteniendo la validez del contrato formalizado en fecha 20 de junio de 1.997.

SEGUNDO.- De forma previa, debe estimarse la excepción de Falta de Legitimación Pasiva del codemandado D. Gustavo García Blanco, por cuanto de las pruebas practicadas se desprende que el Sr. García Blanco, actuó en todo momento en representación de la Comunidad de Propietarios, atribuyendo el artículo 13. 3º de la vigente Ley de Propiedad Horizontal al Presidente la representación de la Comunidad en juicio y fuera de este sin que del escrito de demanda se desprenda el ejercicio de una acción de responsabilidad personal.

TERCERO.- El artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal en su apartado c) determina que corresponde a la Junta de Propietarios, "Aprobar los presupuestos y la ejecución de todas las obras de reparación de la finca, sean ordinarias o extraordinarias, y ser informada de las medidas urgentes adoptadas por el administrador de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 c)". Por su parte, el apartado e) del mismo precepto legal atribuye a la Junta de Propietarios, "Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la Comunidad, acordando las medidas necesarias o

convenientes para el mejor servicio común", competencias idénticas a las mantenidas en la Ley de Propiedad Horizontal de 1.960.

No se plantea duda alguna que la cuestión relativa a la instalación en la Comunidad de Propietarios codemandada de una estación base de antenas de telefonía móvil, constituye una cuestión de interés general para la propia Comunidad, y consecuentemente competencia de la Junta de Propietarios. Sin embargo, de los documentos aportados y de forma fundamental del acta de la Junta celebrado en fecha 3 de junio de 1.997, se desprende que la referida Comunidad de Propietarios no ha adoptado el acuerdo preceptivo de proceder a la contratación con la entidad Airtel Móvil, S.A. Efectivamente, del referido documento se desprende su contenido que puede sintetizarse en los siguientes apartados:

A) Se convoca la referida Junta con carácter de urgencia, para exponer el proyecto que ha le ha sido presentado a la Comunidad, consistente en la instalación de una antena de cobertura de telefonía móvil en la azotea del edificio, así como la instalación de una caseta de fibra de vidrio, poniéndose de manifiesto que el contrato a convenir entre la Comunidad y la empresa tendrá una duración de 15 años, pero facultando a esta última para que pueda rescindirlo a los 5 años, abonando esa entidad a la Comunidad la cantidad de 725.000 pts. anuales pagaderas trimestralmente, precisándose que el contrato será formalizado ante Notario.

B) En segundo lugar, se pone en conocimiento de los distintos copropietarios que, antes de procederse al trámite Notarial, el contrato se presentará a un Abogado para su asesoramiento y en su caso, realizar las enmiendas necesarias que él crea conveniente. Se pone de manifiesto que la Comunidad no ha contraído hasta ese momento ninguna clase de compromiso, y que una vez tenga el respectivo y modificado contrato, acordado entre la empresa y la Comunidad, Y ANTES DE FORMALIZARLO NOTARIALMENTE, firmándose el mismo por ambas partes, será presentado a la Comunidad mediante una Junta General Extraordinaria que previamente será convocada.

C) Finalmente se hace constar que, no obstante lo expuesto, y a fin de seguir tramitando el mencionado proyecto, la Junta ha creído tener el deber de obtener, en un principio la CONFORMIDAD conjunta de todos los propietarios, por lo que ha confeccionado un pequeño extracto para que cada propietario lo pueda firmar, dando así su conformidad. Extremos nitidamente expuestos de los que necesariamente deben obtenerse las siguientes conclusiones: 1º) En la referida Junta de Propietarios de fecha 3 de junio de 1.997 no se adopta el acuerdo preceptivo de formalizar el contrato con la entidad Airtel Móvil, S.A. teniendo en todo caso, una finalidad meramente informativa, y remitiendo en cuanto a la adopción del acuerdo a una posterior Junta de Propietarios, una vez conocido el contrato y obtenido el debido asesoramiento. 2º) La firma recogida de los distintos copropietarios, no de todos al constar probado que varios no firmaron el documento que les fue presentado, no tenía por finalidad la sustitución de la Junta de Propietarios para la adopción del acuerdo, sino que se trataba únicamente de obtener un principio de conformidad, para seguir tramitando lo que no era más que un proyecto.

Partiendo de lo expuesto hasta este momento debe precisarse que consta probado e incluso reconocido por las partes litigantes los siguientes extremos: A) En fecha 20 de junio de 1.997, el entonces Presidente de la Comunidad de Propietarios, Sr. García Blanco, y sin la adopción del acuerdo

correspondiente por parte de la Junta de Propietarios, firma con la entidad Airtel Móvil, S.A. el correspondiente contrato para la instalación en la Comunidad de Propietarios de Avda.Rasos de Peguera, nº 40-42 de Barcelona, de una estación base de antenas de telefonía móvil. 2º) La caseta de fibra de vidrio es sustituida, realizando la correspondiente y necesaria instalación en un local propiedad de la Comunidad de Propietarios codemandada, levantándose tabiques y realizando las obras necesarias para ello, sin obtener igualmente el acuerdo de la Junta de Propietarios.

CUARTO.- La Junta de Propietarios es el órgano soberano de la propiedad horizontal en cada Comunidad de Propietarios, estableciendo el artículo 14 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal sus funciones, correspondiendo al Presidente de la Comunidad (artículo 13, 3º L.P.H. de 1.997 y art.10 L.P.H. de 1960), únicamente la función de representar a la Comunidad en juicio y fuera de él, por lo que este último en forma alguna puede prescindir para cualquier asunto de interés general de la Comunidad del correspondiente acuerdo adoptado con la mayoría que se establece legalmente, por la Junta de Propietarios, y menos cuando se trate de cualquier alteración en la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, que en virtud de lo que establece el artículo 12 de la citada Ley de Propiedad Horizontal, debe someterse al régimen establecido para las modificaciones del título constitutivo.

De lo expuesto de forma necesaria ha de llegarse a la conclusión de que es inexistente y consecuentemente nulo el acuerdo consistente en la formalización del contrato de fecha 20 de junio de 1.997, al no encontrarse facultado el Presidente de la Comunidad de Propietarios para su formalización.

QUINTO.- De acuerdo con lo que establece el artículo 1.261 del Código Civil para la existencia del contrato es necesario que concurren los siguientes requisitos: 1 º) Consentimiento de los contratantes. 2º) Objeto cierto que sea materia del contrato. 3º) Causa de la obligación que se establezca. Por su parte el artículo 1.259 del citado Código Civil establece que, "Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la Ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo notifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante".

Es cierto que en nombre de la Comunidad de Propietarios interviene en el contrato de fecha 20 de junio de 1.997, quien en ese momento era su Presidente y consiguientemente la persona que legalmente representa a la citada Comunidad de Propietarios, sin embargo la entidad Airtel Móvil, S.A. era perfecta conocedora de que para contratar válidamente era necesario el acuerdo de la citada Comunidad de Propietarios adoptado en Junta General, por lo que hace constar en el contrato formalizado que el Sr. García Blanco interviene en su calidad de Presidente, "ejecutando lo acordado en la Junta de Propietarios de fecha 3 de junio de 1.997".

De lo expuesto se desprende la necesidad de estimar la demanda formulada por Ángel Anglarill Vila en lo referente a la declaración de nulidad del contrato de arrendamiento formalizado en fecha 20 de junio de 1.997 contra la Comunidad de Propietarios demandada y la entidad Airtel Móvil, S.A.

SEXTO.- Se alega por los demandados la excepción de prescripción de la acción ejercitada al haber transcurrido el plazo de treinta días para el ejercicio de la acción de impugnación del acuerdo adoptado en Junta de Propietarios, lo que debe desestimarse, tal y como ha quedado puesto en los fundamentos precedentes, puesto que el acuerdo en cuestión no ha llegado a ser adoptado por la Comunidad de Propietarios ahora demandada, lo que motiva la nulidad del contrato formalizado sin la adopción del preceptivo acuerdo.

SEPTIMO.- Los artículos 1.088 a 1.093 del citado Código Civil en cuanto a las obligaciones y su fuente específica en el contrato.

OCTAVO.- El artículo 394 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil respecto a las costas, en cuya virtud procede imponer a los demandados Airtel Móvil S.A. y Comunidad de Propietarios de Avda. Rasos de Peguera, nº 40-42 de Barcelona, el pago de las costas originadas en el presente juicio, si bien no se realiza pronunciamiento condenatorio sobre costas respecto a la Comunidad de Propietarios al no solicitarlo la parte demandante. Respecto a las costas originadas al demandado que se absuelve D. Gustavo García Blanco no procede hacer especial pronunciamiento al respecto por los siguientes motivos:

A) Dada la intervención de este codemandado en los hechos, resulta explicable su llamada al proceso, aún cuando en el presente supuesto procede su absolución por las causas expuestas, y no haberse ejercitado acción alguna de responsabilidad en su contra.

B) El citado codemandado ha comparecido en las presentes actuaciones compartiendo representación y defensa con otro codemandado, respecto del cual se estima las pretensiones formuladas.

Vistos los preceptos legales citados, los invocados por las partes y demás de pertinente aplicación al caso de autos.

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda formulada por el Procurador Doña Francesca Bordell Sarro en representación de DON ANGEL ANGLARILL VILA contra AIRTEL MOVIL, S.A., DON GUSTAVO GARCIA BLANCO Y COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE AVDA. RASOS DE PEGUERA Nº 40-42 DE BARCELONA, debo declarar y declaro:

A) La inexistencia de acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios demandada, relativo a aprobar la instalación en la finca, de una instalación de antenas de Telefonía móvil, y aprobando la firma del correspondiente contrato de arrendamiento con la empresa Airtel Móvil, S.A.

B) La nulidad del contrato de arrendamiento firmado en fecha 20 de junio de 1.997 entre la Comunidad de Propietarios de Avda. Rasos de Peguera, nº 40-42 de Barcelona y Airtel Móvil, S.A.

Que debo condenar y condeno a la Comunidad de Propietarios codemandada y a la entidad Airtel Móvil, S.A. a estar y pasar por estas declaraciones, condenando igualmente a la entidad Airtel Móvil, S.A. a desmontar las instalaciones y a restablecer la finca en el estado en el que se encontraba con anterioridad al referido contrato.

Que igualmente condeno a la entidad Airtel Móvil, S.A. al pago de las costas originadas en el presente juicio.

Que debo absolver y absuelvo al codemandado D.Gustavo Garcia Blanco de las pretensiones formuladas en su contratación hacer expreso pronunciamiento sobre costas.

Contra esta Sentencia podrá interponerse en este Juzgado recurso de apelación en el plazo de cinco días a contar desde su notificación. Así por esta mi sentencia, de la que se deducirá testimonio para su unión a los presentes actuaciones, con incorporación del original al Libro de Sentencias de este Juzgado, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. La anterior sentencia, ha sido dada, leída y publicada por el limo Sr. Magistrado Juez que la suscribe, hallándose celebrado audiencia Pública en el día de su fecha. Doy fe que obra en autos.