



www.civil-mercantil.com

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID

Sentencia 132/2015, de 27 de abril de 2015

Sección 18.^a

Rec. n.º 217/2015

SUMARIO:

Propiedad horizontal. Segregación de vivienda. Cuotas comunitarias. Acción declarativa de modificación del coeficiente de participación. Reclamación de cantidades. Falta de impugnación de acuerdos. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, pero no existiendo siquiera impugnación, el acuerdo comunitario es válido y ejecutivo. Al no existir impugnación judicial conocida, que permita sostener que el acuerdo no es en este mismo instante válido y ejecutivo, no puede ahora mantenerse la pretendida invalidez del acuerdo, pues en ningún caso puede ser tachado de nulo de pleno derecho. En el presente caso, el mero hecho de que el actor tenga todavía plazo para interponer la acción declarativa de modificación de la situación jurídica en lo que se refiere a la asignación de los coeficientes, no significa que desde la fecha en que se produjo la división material de la vivienda, pueda reclamar retroactivamente las cantidades abonadas en exceso, pues lo cierto es que dichas cantidades derivan de la adopción de determinados acuerdos comunitarios, aprobaciones de los presupuestos, previsión de gastos, liquidación de los mismos, giro de recibos que no han sido convenientemente impugnados, y por lo tanto no puede venir ahora a intentar reclamar dichos gastos generados en exceso.

PRECEPTOS:

Ley 49/1960 (LPH), art. 18.

PONENTE:

Don Pedro Pozuelo Pérez.
Magistrados:

Don JESUS CELESTINO RUEDA LOPEZ
Don LORENZO PEREZ SAN FRANCISCO
Don PEDRO POZUELO PEREZ

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Decimoctava

C/ Ferraz, 41 , Planta 4 - 28008

Tfno.: 914933898

37007740

N.I.G.: 28.079.42.2-2013/0157046



www.civil-mercantil.com

Recurso de Apelación 217/2015

O. Judicial Origen: Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1165/2013

APELANTE: PRISTINA, S.L.

PROCURADOR: Dña. MARIA DOLORES UROZ MORENO

APELADO: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PLAZA000 NUM000

PROCURADOR: D. JOSE MARIA RICO MAESSO

SENTENCIA Nº 132/2015

TRIBUNAL QUE LO DICTA :

ILMO. SR. PRESIDENTE :

D. LORENZO PÉREZ SAN FRANCISCO

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

D. PEDRO POZUELO PÉREZ

D. JESÚS RUEDA LÓPEZ

En Madrid, a veintisiete de abril de dos mil quince.

La Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto en grado de apelación los autos, procedentes del Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como apelante demandante PRISTINA, S.L., representado por la Procuradora Sra. Uroz Moreno y de otra, como apelada demandada COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA PLAZA000 , Nº NUM000 DE MADRID representada por el Procurador Sr. Rico Maesso, seguidos por el trámite de Juicio Ordinario.

Visto, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. PEDRO POZUELO PÉREZ.

ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.

Primero.



www.civil-mercantil.com

Por el Juzgado de 1ª Instancia nº 69 de Madrid, en fecha 7 de octubre de 2014, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: ESTIMO PARCIALMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora Dª Dolores Uroz Moreno en representación de "PRISTINA, S.L." contra la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CASA Nº NUM000 DE LA PLAZA000 DE MADRID, representada por el Procurador D. José María Rico Maeso, y en consecuencia

1.- DECLARO que el coeficiente de copropiedad del piso NUM001 de la PLAZA000 nº NUM000 de Madrid es del 5,56%, y el del piso NUM002 es del 4,48%, respecto del total del edificio, y que PRISTINA S.L. debe contribuir a los gastos generales comunitarios exclusivamente con arreglo a su coeficiente del 5,56% en los elementos comunes, a partir de julio de 2013.

2.- ABSUELVO a la demandada en cuanto al resto de lo pretendido en el suplico de la demanda,

3.- DECLARO no haber lugar a especial pronunciamiento en cuanto a las costas derivadas del presente procedimiento".

Segundo.

Por la parte demandante se interpuso recurso de apelación contra la meritada sentencia, admitiéndose a trámite y sustanciándose por el Juzgado conforme a la Ley 1/2000, se remitieron los autos a esta Audiencia.

Tercero.

Que recibidos los autos en esta Sección se formó el oportuno rollo, en el que se siguió el recurso por sus trámites. Quedando en turno de señalamiento para la correspondiente deliberación, votación y fallo, turno que se ha cumplido el día 20 de abril de 2015.

Cuarto.

En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Que frente a la sentencia de instancia parcialmente estimatoria de la demanda interpuesta se formula por la parte demandante, la mercantil PRISTINA, S.L., el presente recurso de apelación. En los presentes autos y por la citada mercantil sedujo demanda contra la Comunidad de Propietarios de la casa cita en la PLAZA000 número NUM000 de los de esta capital, solicitando una parte la modificación del coeficiente de participación en la vivienda de su propiedad que tiene asignado en dicha Comunidad de Propietarios, y por otra parte la reclamación de cantidad por importe de 6.498,83 ? importe de las cuotas de comunidades rentadas en exceso por parte de la demandante y el alzado apelante. La sentencia de instancia estimó parcialmente la pretensión, denegando la reclamación de cantidad que se efectuaba y contra la misma se interpone el presente recurso de apelación.

Segundo.



www.civil-mercantil.com

Los argumentos vertidos en el recurso para oponerse a la sentencia no pueden prosperar ni ser atendidos. En efecto, es un hecho reconocido por la propia parte demandada que la demandante ha resultado propietaria del piso sito en NUM001 de la Comunidad de Propietarios demandada, que tenía una superficie de 106,30 m² y un coeficiente de participación en los gastos comunes del 10,04 %. Amparándose en la previsión de los estatutos de la comunidad de propietarios que permitían la segregación de fincas componente de la comunidad para formar otras de menor dimensión sin necesidad de contar con el acuerdo de la comunidad de propietarios, modificación que resultaba válida con tan sólo un requisito y es que no se produjera una modificación de los propietarios que no estaban afectados por dicha segregación, la hoy demandante procedió a segregar o por mejor decir dividir materialmente el piso NUM001 en dos viviendas, segregación que se hizo en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, dividiendo igualmente coeficientes de participación entre las dos viviendas resultantes de tal manera que el piso NUM001 se quedaba con una superficie de 58,60 m² y un coeficiente de 5,56% y el piso NUM002 quedaba que una superficie de 47,50 m² y un coeficiente del 4,48%, habiéndose transmitido esta segunda vivienda a un tercero que no interviene en la presente litis. Se indica en la demanda, y también en el recurso, que a pesar de haber notificado dicha división material al administrador de la Comunidad de Propietarios sin embargo este y la comunidad han hecho caso omiso a esta aseveración y han venido girando el coeficiente originario de participación de 100,04% a la mercantil hoy apelante, obviando la segregación efectuada y que en la actualidad la misma solamente tiene un coeficiente de participación de 5,56%, formulándose acción declarativa en torno a que se reconociese por la Comunidad de Propietarios dicha situación girando los recibos de acuerdo con el nuevo coeficiente de participación, y reclamando el importe correspondiente de los recibos girados al piso NUM001 con el coeficiente originario de participación en los gastos comunes, es decir el 100,04% que le ha sido girado desde el mes de julio de 2005 hasta el mes de enero de 2013 y que ha sido abonado por la mercantil hoy apelante, cuando debe abonar tan sólo la parte correspondiente de coeficiente que le correspondía, reclamando la diferencia por importe de 6.498,83 €. Como se ha dicho en la sentencia, si bien estima la acción declarativa en lo que se refiere a la variación o modificación de los coeficientes de participación, sin embargo desestima la reclamación de cantidad que se adjunta y ello por no haber impugnado los correspondientes acuerdos de la comunidad de propietarios que durante los años transcurridos fueron aprobando las cuentas y girando los recibos correspondientes.

De acuerdo con la jurisprudencia mayoritaria, cuya cita por conocida resulta ociosa, el art. 18 LPH, redactado conforme a la Ley 8/1999 de 6 abril, establece que los acuerdos de la Junta de Propietarios serán impugnables ante los Tribunales, de conformidad con lo establecido en la legislación procesal general, en los siguientes supuestos: a) cuando sean contrarios a la Ley o a los estatutos de la comunidad de propietarios; b) cuando resulten gravemente lesivos para los intereses de la propia comunidad en beneficio de uno o varios propietarios, y c) cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Tras la reforma legal la revisión judicial de los acuerdos comunitarios debe tener un origen claro: su impugnación. Es decir, ahora hay que impugnar en todo caso, terminando con la discusión sobre esta exigencia, si bien teniendo en cuenta el régimen diverso del plazo de caducidad establecido en el apartado 3. Será, por tanto, de un año la acción para el supuesto de la regla a) -acuerdos contrarios a la Ley o a los estatutos- y de tres meses para los acuerdos de las reglas b) y c) -resto de los acuerdos-.

En suma, el artículo 18.4 de la Ley de Propiedad Horizontal es llano a la hora de precisar que la impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el Juez así lo disponga, lo que obliga a colegir que, no existiendo siquiera impugnación, el acuerdo comunitario es válido y ejecutivo. Al no existir, como se ha dicho, impugnación judicial

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

conocida -con independencia de que se pudiera expresar en acta su acuerdo o desacuerdo-, que permita sostener que el acuerdo no es en este mismo instante válido y ejecutivo, no puede ahora mantenerse la pretendida invalidez del acuerdo, pues en ningún caso puede ser tachado de nulo de pleno derecho. Entender el problema de otra manera provocaría la ineficacia del principio de seguridad jurídica que también es predicable de los actos de las comunidades de copropietarios, salvo que se proceda a su impugnación. Así lo expresa la LPH y la jurisprudencia interpretativa anterior a la reforma por Ley 8/99 (a mero título de ejemplo, sentencias del TS de 26 de junio de 1993 , 19 de julio de 1994 y 19 de noviembre de 1996). Y tras la reforma, como se ha mencionado, todos los acuerdos se someten al mismo régimen procesal y a un determinado plazo de caducidad -incluso cuando sean contrarios a la Ley o a normas imperativas.

Pues bien, desde luego lo que no puede pretenderse por la parte recurrente es que después de haber consentido durante varios años que se le haya girado unos recibos de participación en los gastos comunes calculados de acuerdo con el coeficiente que originariamente tenía asignado el piso NUM001 , pretender ahora varios años después que se le abonen las diferencias supuestamente pagadas en exceso, pretensión que no es atendible pues no se ha producido impugnación de los acuerdos comunitarios respectivos, no constando que se hayan recurrido los acuerdos aprobando cuentas y fijando las cantidades a abonar, ni se ha manifestado protesta alguna durante varios años en los que se han venido recibiendo los recibos de acuerdo con una cuota de participación que no ha recurrido, por ello sin perjuicio de que a futuro y una vez declarada la legalidad de la división practicada deban girarse los recibos de acuerdo con lo establecido en la parte dispositiva de la sentencia, sin embargo lo que no se puede es pretender reclamar a la Comunidad de Propietarios por los excesos pagados durante estos años por la sencilla razón de que los acuerdos de aprobación de presupuestos y distribución de gastos de cada una de las anualidades no han sido dados, y por lo tanto y de acuerdo con la preceptiva legal los acuerdos de la comunidad de propietarios son provisionalmente ejecutivos y solamente podrán ser modificados mediante el ejercicio de la circulatoria correspondiente, mucho más en el presente caso donde ni siquiera puede predicarse que estemos ante el supuesto de nulidad absoluta o radical de los acuerdos.

Desde luego ello no tiene que ver con la existencia de una renuncia, ni pueda argumentarse la conocida jurisprudencia que establece que conocer no es consentir que se refiere a otros supuestos diferentes, fundamentalmente derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a la posible introducción de terceros en una vivienda. El término que la Ley de Propiedad Horizontal otorga a los comuneros para impugnar los acuerdos comunitarios es un plazo de caducidad, que como es sabido sólo tiene el hecho objetivo de la falta de ejercicio del derecho en el término prefijado, pues la caducidad pueda proceder del acto jurídico privado o de la ley, operando la caducidad de una manera directa y automática y teniendo lugar y se ayude al cumplirse el plazo para el ejercicio del derecho, y es que como tiene declarado el Tribunal Supremo en la sentencia entre otras de 29 de febrero de 2008 que cuando se trata del ejercicio de derechos protestativos o de modificación de la situación jurídica, el plazo que se concede al interesado para lograr dicho efecto lo configuran como un plazo de caducidad a diferencia de un plazo de prescripción. Desde luego en el presente caso el mero hecho de que el actor tenga todavía plazo para interponer la acción declarativa de modificación de la situación jurídica en lo que se refiere a la asignación de los coeficientes, no significa que desde la fecha en que se produjo dicha división material es desde que se comunicó a la comunidad de propietarios, pueda reclamar retroactivamente las cantidades abonadas en exceso, pues lo cierto es que dichas cantidades derivan de la adopción de determinados acuerdos comunitarios, aprobaciones de los presupuestos, previsión de gastos, liquidación de los mismos, giro de recibos que no han sido convenientemente impugnados, y por lo tanto no puede venir ahora a intentar reclamar dichos gastos generados



www.civil-mercantil.com

en exceso. Por otra parte el mero hecho de que no tiene relación contractual con el actual propietario u ocupante del piso NUM002 no tiene relevancia ninguna en este procedimiento, por ello el recurso se desestima y la sentencia se confirma.

Tercero.

A tenor de lo previsto en el artículo 398 de la L.E.Civil , procede imponer las costas procesales causadas en esta segunda instancia a la parte apelante.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

Por cuanto antecede en nombre de Su Majestad El Rey y por la autoridad conferida por el Pueblo Español,

FALLAMOS

DESESTIMANDO el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Uroz Moreno en nombre y representación de la mercantil PRISTINA, S.L., contra sentencia de fecha 7 de octubre de 2014 dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid en autos de Juicio Ordinario nº 1165/2013, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la referida resolución, imponiendo las costas procesales causadas en esta segunda instancia a la parte apelante. Con pérdida del depósito constituido.

Contra esta sentencia no cabe recurso alguno por razón de la cuantía, cabiendo en su caso recurso de casación por interés casacional si concurren las circunstancias previstas en el art. 477.2.3º y 3 LEC , y, también en su caso, extraordinario por infracción procesal en la forma prevista en la DF. 16ª LEC en relación con el art. 469 LEC .

Así por esta nuestra sentencia de la que se unirá certificación literal al Rollo de Sala, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Extendida y firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, e incorporada al libro de resoluciones definitivas, se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.