

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 2
LOGROÑO**

JUICIO ORDINARIO N° 1.298/2013 -I

S E N T E N C I A N° 70 / 2017

En Logroño, a veintiocho de marzo de dos mil diecisiete.

Vistos por la Ilma Sra **D^a MARÍA DEL MAR MARTÍN AGUDO**, Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia n° 2 de los de esta ciudad y su partido, los autos de Juicio Ordinario seguidos ante este Juzgado bajo número 1.298 del año 2013, a instancia de D.

, representado por la Procuradora D^a María Jesús Mendiola Olarte y asistido por la Letrada D^a Gisela Bernáldez Bretón, contra D^a

, todos ellos representados por la Procuradora D^a
y asistidos por el Letrado D. , contra la
mercantil representada por la Procuradora D^a
y asistida por el Letrado D. , y contra la
entidad representada por el Procurador D.
y asistida por la Letrada D^a sustituida
por el Letrado D. , y atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- Por la Procuradora Sra Mendiola Olarte, obrando en la indicada representación y mediante escrito que correspondió en turno a este Juzgado, se formuló demanda de Juicio Ordinario contra

, en la que, tras exponer los hechos y los fundamentos de Derecho que entendía de aplicación, terminaba solicitando se dictara Sentencia declarando:

1º.- La nulidad absoluta del acta de la asamblea constitutiva, así como de todas las demás Actas impugnadas y detalladamente relacionadas a continuación por cuanto contienen decisiones nulas de pleno derecho, por ilicitud manifiesta y ejercicio abusivo del derecho a favor de unos pocos copropietarios en perjuicio del demandante:

-Acta de la asamblea constitutiva de 13 de enero de 1966.

-Acta de 19 de enero de 1993, de rotación en la elección de cargos.

-Acta de 25 de junio de 1993, de reparto de elementos comunes ilícitamente y sin modificación de cuotas.

-Acta de 19 de julio de 1997 de imputación para arreglo del tejado con la cuota del 15%.

-Actas de 5 de noviembre de 2004, del 7 de febrero de 2005 y del 10 de agosto de 2005 “que determinan varios pagos calculados en base al 15%”.

-Actas de 16 de septiembre de 2009 y de 24 de octubre de 2011, “que calculan en base a un 15%”.

2º.- La nulidad de las cuotas de participación obrantes en cada una de las escrituras de venta de los respectivos inmuebles, así como su correspondiente anotación registral respecto del edificio ubicado en la

, por ser nulas de pleno derecho por ser ilícita y haber sido determinadas con abuso de derecho y en perjuicio del demandante.

3º.- Que se proceda a una nueva fijación de las cuotas de participación, proponiéndose por la demandante, salvo mejor apreciación del juzgador la procedencia de su concreción por perito arquitecto en fase de ejecución de sentencia para que tomando en consideración, combinadamente, los parámetros de superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble, así como su ubicación interior o exterior, proceda a la correspondiente fijación de cuotas.

4º.- Condene a la Comunidad demandada a la devolución al demandante de lo pagado en exceso según la nueva determinación, cuyo cálculo se realizó en base a unas cuotas nulas de pleno derecho y por tanto inexistentes,



procediéndose a la determinación de dichas cantidades una vez fijada judicialmente las correspondientes cuotas, procediéndose a su concreción en ejecución de sentencia.

5º.- Que se declaren los cuartos trasteros construidos ilícitamente en el portal del edificio como elementos comunes ya que están ocupados por unos pocos vecinos sin que exista título de propiedad, ni causa que pueda justificar tal atribución.

6º.- Se condene a los demandados a estar y pasar por tales declaraciones, y que se impongan expresamente las costas a la Comunidad demandada, aunque mediase allanamiento, en razón a su temeridad y mala fe con que ha actuado durante años.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se emplazó a los demandados. Por la Procuradora Sra _____, en nombre y representación de _____,

se presentó escrito de contestación a la demanda, oponiéndose a la misma, alegando los hechos y los fundamentos de Derecho que estimó oportunos, solicitando se dictase en su día Sentencia desestimando las pretensiones alegadas de contrario en el escrito de demanda, con expresa imposición de las costas a la parte actora.

Por la Procuradora Sra _____ en nombre y representación de la mercantil _____ se presentó escrito de contestación a la demanda, oponiéndose a la misma, alegando los hechos y los fundamentos de Derecho que estimó oportunos, solicitando se declarase que no ha lugar a lo pretendido por la actora en relación a la excepción de legitimación pasiva opuesta por dicha codemandada al no ser propietaria del citado local y demás motivos expuestos en su escrito, con imposición de las costas al demandante con manifiesta temeridad en plantear la acción.

TERCERO.- Por la parte actora, mediante escrito sellado por este Juzgado el 28 de marzo de 2014 se interesó –antes de la contestación de todos los demandados- la ampliación de la demanda frente a _____. Oídas las partes, se admitió la ampliación de la demanda contra dicha entidad. Transcurrido el plazo para contestar, _____ no se personó, declarándose su rebeldía procesal por Diligencia de Ordenación de 17 de septiembre de 2015.

CUARTO.- Por la parte actora, mediante escrito sellado por este Juzgado el 13 de marzo de 2015, se interesó la acumulación a este

procedimiento del Juicio Ordinario nº 678/14 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Logroño. Opuestas las partes personadas, en fecha 27 de mayo de 2015 se dictó Auto acordando no haber lugar a la acumulación solicitada.

QUINTO.- Por Diligencia de Ordenación de 25 de septiembre de 2015 se acordó convocar a las partes a la celebración de la audiencia previa para el día 3 de febrero de 2016. Dada la coincidencia de fechas con un señalamiento previo de la Letrada de la parte actora, se acordó fijar nueva fecha para la audiencia previa para el día 6 de abril de 2015.

SEXTO.- Durante el transcurso de la audiencia previa, se puso de manifiesto que no se había emplazado a la _____, acordándose la interrupción de ese acto, para proceder a su emplazamiento.

SÉPTIMO.- Por la Procuradora Sra _____, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios indicada, se contestó a la demanda, oponiéndose a la misma con base en los hechos y en los fundamentos que estimó oportunos.

OCTAVO.- La continuación de la audiencia previa tuvo lugar el día 19 de octubre de 2016, con el resultado que obra en el acta soporte audiovisual.

NOVENO.- El día 22 de marzo de 2017 se celebró el juicio, procediéndose a la práctica de las pruebas admitidas, tras lo cual las partes formularon sus respectivas conclusiones, quedando finalmente el Juicio visto para Sentencia.

DÉCIMO.- En la sustanciación del proceso se han observado las prescripciones legales.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento, el demandante ejercita diversas acciones. En primer lugar, ejercita acción de impugnación de diversos acuerdos adoptados por la Comunidad de propietarios en diversa Juntas desde su constitución; en segundo lugar, insta acción de modificación de cuotas, y la devolución de cantidades pagadas en exceso, y finalmente interesa que se declare que unos espacios son elementos comunes.

Comenzando por la primera de estas acciones, la parte actora impugna “las Actas” de diversas Juntas de Propietarios, aclarando posteriormente en la audiencia previa y en el acto de juicio, que esa impugnación viene referida a los acuerdos adoptados y reflejados en aquellas Actas, relacionando las siguientes:

- Acta constitutiva de 13 de enero de 1966.
- Acta de 19 de enero de 1993, de rotación en la elección de cargos.
- Acta de 25 de junio de 1993, de reparto de elementos comunes ilícitamente y sin modificación de cuotas.
- Acta de 19 de julio de 1997 de imputación para arreglo del tejado con la cuota del 15%.
- Actas de 5 de noviembre de 2004, del 7 de febrero de 2005 y del 10 de agosto de 2005 “que determinan varios pagos calculados en base al 15%”.
- Actas de 16 de septiembre de 2009 y de 24 de octubre de 2011, “que calculan en base a un 15%”.

Las demandadas oponen la excepción de falta de legitimación pasiva al no estar el demandante al corriente en el pago de las deudas, así como la caducidad de la acción de impugnación, al haber transcurrido los plazos previstos en la Ley de Propiedad Horizontal para impugnar los acuerdos, todo ello de conformidad con el art. 18 LPH.

En este sentido, el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal establece lo siguiente:

“1. 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.*
- c) Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.*

2. 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. Para impugnar los acuerdos de la Junta el propietario

deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas. Esta regla no será de aplicación para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

3. La acción caducará a los tres meses de adoptarse el acuerdo por la Junta de propietarios, salvo que se trate de actos contrarios a la ley o a los estatutos, en cuyo caso la acción caducará al año. Para los propietarios ausentes dicho plazo se computará a partir de la comunicación del acuerdo conforme al procedimiento establecido en el artículo 9.

4. La impugnación de los acuerdos de la Junta no suspenderá su ejecución, salvo que el juez así lo disponga con carácter cautelar, a solicitud del demandante, oída la comunidad de propietarios”.

En efecto, el art. 18.2 L.P.H. establece que para impugnar los acuerdos de la Junta de Propietarios, el propietario deberá estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial, salvo que se trate de la impugnación de acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el artículo 9 entre los propietarios.

Merece destacarse la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2013, que, en relación a este precepto, fija la siguiente doctrina jurisprudencial:

“3.- Fijamos como doctrina jurisprudencial la siguiente:

«Cuando el art. 18.2 de la Ley de Propiedad Horizontal excepciona de la obligación de estar al corriente en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con la comunidad o proceder previamente a la consignación judicial de las mismas para la impugnación de los acuerdos de la Junta relativos al establecimiento o alteración de las cuotas de participación a que se refiere el art. 9 entre los propietarios, se incluyen en el ámbito de la excepción no solo a los acuerdos que modifiquen la cuota de participación fijada en el título y prevista en el párrafo segundo del art. 5 de la Ley de Propiedad Horizontal sino también los demás acuerdos de la junta que establezcan un sistema de distribución de gastos, bien sea de manera general, bien para algunos gastos en particular, tanto de manera permanente como ocasional. No se incluye en la excepción la impugnación de cualquier acuerdo que afecte al pago que los propietarios deben hacer de su correspondiente participación en los gastos de la comunidad, en tanto no se altere el sistema de distribución de gastos que se venía aplicando por la comunidad, que puede ser el que correspondía al coeficiente o cuota previsto en el título constitutivo (art. 5.2 de la Ley de Propiedad Horizontal) o el "especialmente establecido" en un acuerdo anterior de la comunidad que no haya sido anulado o suspendido cautelarmente en su eficacia».



El estar al corriente de las cuotas o proceder a su consignación se configura como un requisito de procedibilidad, es decir, es preciso que concurra antes de presentar la demanda. Consta acreditado que el demandante, al tiempo de interponer la demanda, debía cuotas, por lo que debe concluirse que no estaba legitimado –al tiempo de presentar la demanda- para impugnar la mayor parte de los acuerdos que ahora impugna, sin que dicho requisito fuera subsanable. En efecto, al constituir un requisito de procedibilidad, lo que se podía subsanar era la falta de acreditación de estar al corriente de los pagos o de haber consignado con anterioridad a la demanda, pero no el pago o la consignación efectuada posteriormente a esa interposición.

En cualquier caso, la acción de impugnación de todos esos acuerdos está caducada.

La demandante sostiene que la acción de nulidad por vulneración de norma imperativa –en referencia a la Ley de Propiedad Horizontal- no caduca nunca, pero la premisa de la que parte es errónea, porque el art. 18.2 LPH prevé expresamente que la impugnación de los acuerdos por vulnerar la Ley o los Estatutos está sometida al plazo de caducidad de un año.

En este sentido, merece destacarse la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 11 de octubre de 2016:

“Los acuerdos de la Junta de Propietarios en el régimen de propiedad horizontal -esto es, las concretas y específicas declaraciones de voluntad emitidas por dicho órgano colegiado, decidiendo sobre los asuntos o temas sometidos a su deliberación, conforme al correspondiente orden del día- son susceptibles de ser impugnados, ante los tribunales, conforme a lo prevenido en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, en los casos siguientes:

A.- Por concurrir alguno de los supuestos específicamente contemplados en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal. Esto es:

a.- Cuando sean contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal 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.

c.- Cuando supongan un grave perjuicio para algún propietario que no tenga obligación jurídica de soportarlo o se hayan adoptado con abuso de derecho.

Conforme a la Ley de Propiedad Horizontal, en estos supuestos los acuerdos son meramente anulables, en la medida en que su impugnación se encuentra sometida a un plazo de caducidad cuyo transcurso, sin que haya tenido lugar la oportuna impugnación, convalida el vicio o defecto del que el acuerdo en cuestión pudiere adolecer.

B.- Por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva -distinta de la Ley de Propiedad Horizontal- que no tenga establecido un efecto distinto



para el caso de contravención; o por ser contrarios a la moral o el orden público; o por implicar un fraude de ley.

En tales casos, los acuerdos han de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al artículo 6.3 del Código Civil, y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo; lo que, evidentemente, implica que su impugnación no está sometida a ningún plazo de ejercicio.

5.º.- Que, conforme a lo establecido por el artículo 18.3 de la Ley de Propiedad Horizontal la impugnación de los acuerdos anulables ha de ser ejercitada dentro de los siguientes plazos de caducidad:

a.- UN AÑO, cuando se trate de impugnar acuerdos que contravengan la Ley de Propiedad Horizontal o los Estatutos de la Comunidad.

b.- TRES MESES, cuando se trate de impugnar el resto de los acuerdos anulables.

El cómputo de dichos plazos de caducidad comienza, para los propietarios que hubieren concurrido a la reunión de la Junta, desde la fecha en que se adoptó el acuerdo, y para los ausentes, a partir de la comunicación del acuerdo en cuestión, conforme al procedimiento establecido en el artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Al tratarse de plazos de caducidad, no cabe su interrupción por reclamaciones extrajudiciales; puede ser declarada de oficio por el tribunal, sin necesidad de alegación de parte; y transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción, el acuerdo quede plenamente convalidado, vinculando a todos los propietarios”.

En consecuencia, invocándose como motivos de nulidad la vulneración de la Ley de Propiedad Horizontal como norma imperativa, el perjuicio injustificado para el demandante propietario en beneficio de otros propietarios y el abuso de derecho (motivos todos ellos a los que se refiere el precepto al fijar el plazo de caducidad de un año para el ejercicio de la acción de impugnación de acuerdos comunitarios), sin que se aprecie que los acuerdos indicados puedan ser contrarios a otra ley imperativa o prohibitiva, debe concluirse que la acción de impugnación de todos los acuerdos está caducada.

SEGUNDO.- Opone la mercantil codemandada su falta de legitimación pasiva, al sostener que no es copropietario, sino que su derecho deriva de un arrendamiento financiero, siendo el arrendador financiero y la mercantil la arrendataria financiera.

En este sentido, dicho cuanto antecede, efectivamente, de la documental aportada por se desprende que al tiempo de interposición de la demanda era arrendataria financiera, por lo que aún no era propietaria; por consiguiente, aun reconociendo que tiene interés en el procedimiento, debe estimarse esta falta de legitimación pasiva.



Así se viene a manifestar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 19 de octubre de 2012:

“Normativamente y como definición auténtica, la Disposición Adicional séptima, apartado primero, de la Ley de 29 de julio de 1998, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, dice que tendrá la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión de uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas, y que incluirá necesariamente una opción de compra a su término, a favor del usuario (SSTS 21-11-98, 2-12-98 EDJ1998/27983, 20-11-99 EDJ1999/36788, 19-1-00 EDJ2000/108, 20-7-00 EDJ2000/20656), y en el presente caso, al igual que en las contempladas sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1993 EDJ1993/6467, que recoge la juez "a quo", y de 4 de abril de 2002 EDJ2002/9453, citada por la SAP Valencia, sec. 11ª, de 2-2-2005, nº 57/2005, rec. 716/2004, la transferencia de la propiedad al arrendatario no se produce hasta el ejercicio de la opción de compra. Por lo tanto la desestimación de la demanda principal está ajustada a Derecho, porque el fundamento jurídico primero de la sentencia recurrida se atiene a la doctrina jurisprudencial aplicable al supuesto de hecho controvertido.

En la misma dirección doctrinal hemos de enmarcar la falta de legitimación pasiva de la arrendataria financiera para reconocer los derechos solicitados por la Comunidad de propietarios en su reconvenición, porque no serviría de nada el reconocimiento de tales derechos reales por la demandante, si las respectivas propietarias de los locales litigiosos no reconocieran tales derechos. Pues no les vincularía en absoluto dicho reconocimiento”.

En el mismo sentido se viene a pronunciar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 11 de octubre de 2010: *“...de lo dispuesto en los artículos 9.5 y 20.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, se desprende que, frente a la Comunidad, la obligación de pago de tales gastos corresponde al propietario del bien, en el caso de la norma citada en primer lugar por cuanto así lo señala expresamente ("serán obligaciones de cada propietario"), en el de la segunda, por cuanto se refiere al "titular del piso o local", y tal titularidad sólo la tiene el propietario. La anterior conclusión se refuerza si se tiene en cuenta la afección real del bien, es decir, su sujeción al pago de los gastos comunes aunque se produjera su transmisión a un tercero, establecida en el artículo 9.5 de la LPH. En resumen, los gastos comunes generan una obligación (de naturaleza "propter rem") como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 11 de febrero de 1998, de cuyo pago responde, frente a la comunidad, el propietario del bien, sin perjuicio del derecho que a éste pueda corresponderle respecto a la*



repercusión de los mismos al arrendatario financiero de acuerdo con lo pactado en el respectivo contrato de arrendamiento financiero”.

TERCERO.- Interesa también la demandante la nulidad de las cuotas iniciales interesando la modificación de las cuotas de participación de todos los pisos y locales que conforman la Comunidad de Propietarios, demandando por ello a todos los integrantes de la misma. La actora sostiene que las cuotas de participación existentes no son conformes a los criterios de fijación de las mismas recogidos en el artículo 5 LPH, en atención a la superficie de cada piso y local, resultando que el demandante tiene fijada una cuota de participación del 15% (el máximo) frente al 7 u 8% fijado para los pisos, teniendo éstos últimos una superficie mayor.

Las demandadas se oponen a las pretensiones deducidas de contrario, entendiendo que no existe prueba de que las cuotas sean incorrectas, y dentro de la oposición previa por falta del requisito de estar al corriente de pago de cuotas y de nulidad del acuerdo.

No obstante, para la modificación de cuotas no hace falta impugnar un acuerdo, sino que es una acción autónoma, siendo posible accionar de forma independiente –y no vía impugnación de acuerdos ex art. 18 LPH- instando la modificación de las cuotas de participación.

Dicho cuanto antecede, efectivamente, aunque pudiera existir cierta duda atendiendo a la forma inicial de proceder a fijar las cuotas, no ha quedado acreditado –con las pruebas practicadas- que la distribución existente –y fijada en aquel momento inicial- se inadecue al art. 5 LPH, ni, por tanto, que deba procederse a su modificación, sin que este órgano comparta que eso deba hacerse en ejecución de Sentencia, por los siguientes motivos: 1) es uno de los objetos principales de su pretensión, por lo que la prueba debía haberse practicado en este proceso declarativo; y 2) pudo proponerse una forma en la demanda –acompañando el oportuno informe pericial, que se ha pretendido aportar extemporáneamente, y que fue inadmitido en la audiencia previa- o bien realizar en la demanda la oportuna designación judicial de perito para hacerlo en este procedimiento, lo que no ha tenido lugar, no pudiendo acordarse su práctica en ejecución de sentencia de conformidad con el art. 219 LEC, y sin que esta Juzgadora tenga prueba suficiente –en relación a todos los criterios del art. 5 LPH- para fijar otras cuotas.

En este sentido, merece destacar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 4 de julio de 2012 que revoca la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia que acordaba la modificación de los coeficientes de participación de las distintas dependencias del inmueble según prueba pericial a practicar en ejecución de Sentencia, señalando la Sentencia de apelación que *“la sentencia apelada no se acomoda a lo dispuesto en el art. 219 de la L.E.C., resultando, además, contradictoria e incongruente, al dejar para ejecución de sentencia la práctica de una prueba*



FALLO

QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA interpuesta por la Procuradora Sra Mendiola Olarte, en nombre y representación de D. _____, contra _____,

_____, todos ellos representados por la Procuradora Sra _____, contra la mercantil _____ representada por la Procuradora Sra _____, y contra la entidad _____ representada por el Procurador Sr. _____, ***debo acordar y acuerdo:***

1º.- Declarar que los cuartos trasteros construidos en el portal del edificio son elementos comunes.

2º.- Absolver a la mercantil _____, por falta de legitimación pasiva.

3º.- No haber lugar al resto de pretensiones interesadas en la demanda, absolviendo a los demandados de las mismas.

4º.- No procede imponer las costas a ninguna de las partes.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme, **pudiendo interponerse directamente recurso de apelación en el plazo de veinte días contados** desde el día siguiente a la notificación de esta Sentencia en la forma expuesta en el artículo 458 LEC, tras la reforma operada por la Ley 37/2011 de 10 de octubre.



No se admitirá a trámite el recurso de apelación si en la interposición no se acredita haber constituido el depósito preceptivo de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado (Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, tras la reforma operada por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre), **además de la tasa que, en su caso, sea procedente.**

Líbrese testimonio de esta resolución para su unión a las actuaciones, con inclusión del original en el Libro de Sentencias.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

