

A/A D. Luis Miguel Teniente
Rep. D. Belen Perez

Consuelo Díez Carvajal
PROCURADORA
N.º Cída. 48.004
Tel. y Fax
28350 CIEMPOZUELOS (Madrid)

983/10

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN
Nº5 DE VALDEMORO**

Procedimiento: PROCEDIMIENTO JUICIO ORDINARIO 296/2010

SENTENCIA Nº 12/2011

ILUSTRÍSIMO COLEGIO PROCURADORES DE MADRID	
RECEPCIÓN	NOTIFICACIÓN
28 ENE 2011	31 ENE 2011
Artículo 151.2 L.E.C. 1/2000	
DELEGACIÓN VALDEMORO	

En Valdemoro a veintiséis de enero de dos mil once.

El Ilmo. Sra. D. BELEN PEREZ FUENTES, Magistrado-Juez Titular del Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de los de Valdemoro, ha visto los presentes autos de J. ORDINARIO (N) 296/2010, seguidos a instancia de DON S Y DOÑA DE PROPIETARIOS CALLE DE DE contra COMUNIDAD DE

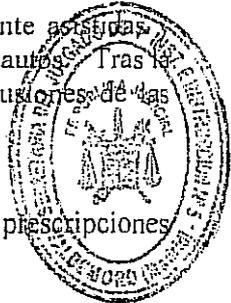
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador de los Tribunales Sra. Díez Carvajal, en nombre y representación de DON S Y DOÑA se presentó demanda de Juicio ORDINARIO contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE Nº DE en el ejercicio de una acción de impugnación.

SEGUNDO.- Admitida la demanda se dio traslado al demandado, que presentó escrito de contestación en tiempo y forma.

TERCERO.- Admitida la contestación se citó a las partes a la celebración de la Audiencia Previa, el día quince de diciembre de dos mil diez. El día y hora señalados concurren las partes debidamente asistidas y representadas. Procebiéndose a la celebración de la audiencia previa con el resultado que obra en autos. Citándose a las partes a la celebración del acto del juicio ordinario el día cuatro de enero de dos mil once.

CUARTO.- El día y hora señalados concurren las partes debidamente representadas celebrándose el acto del juicio con el resultado que obra en autos. Tras la práctica de las pruebas propuestas y admitidas y las respectivas conclusiones de las partes quedaron los autos vistos para sentencia.



Que en la sustanciación del presente juicio se han observado todas las prescripciones legales y de aplicación al supuesto de litis.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

PRIMERO.- La parte actora ejercita la acción de impugnación de acuerdo de la

AESTIMATIO
A B O G A D O S
C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com





comunidad adoptado conforme al punto primero del orden del día en la junta de trece de abril de dos mil nueve, consistente en declarar "nula la votación celebrada en la junta anterior", junta de 25 de febrero de dos mil nueve. Solicitándose en el suplico de la demanda que se declare la nulidad del acuerdo adoptado en el Punto 1º del Orden del Día de la Junta General de Propietarios de la Comunidad demandada celebrada el día 13 de abril de dos mil nueve. Se condene a la Comunidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración, de modo que el acuerdo quede sin efecto alguno. Se imponga el pago de los gastos y costa procesales a la parte demandada.

La Comunidad de Propietarios demandada se opuso a la demanda alegando defecto en el modo de proponer la demanda, que fue desestimado en la audiencia previa y la caducidad de la acción. Que debe ser resuelta con carácter previo a resolver sobre el fondo del asunto. Así mismo la Comunidad demandada alego que no se trata de un acuerdo de la Comunidad de Propietarios sino de una corrección de un error grave realizado por la administradora, por lo que no se puede impugnar lo que no es un acuerdo de la Comunidad. Solicitando la desestimación de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

SEGUNDO.- En primer lugar hay que determinar si hay o no caducidad en la acción ejercitada, para lo que hay que determinar que es lo que se esta impugnado, pues si bien la parte actora habla de acuerdo de la Comunidad de Propietarios la parte demandada señala que "la administradora tan solo procedió a corregir un error -grave- acaecido en la junta anterior, siendo ese el momento oportuno para hacerlo, y estando esa cuestión expresamente prevista en el correspondiente orden del día (pagina 5 de la contestación a la demanda). Sentado lo anterior, lo cierto es que se convocó a junta ordinaria de propietarios, con el correspondiente orden del día (documento 4 de la demanda), y que dicho acuerdo correspondiente al punto primero del orden del día se adoptó en el acta de la Junta correspondiente (documento nº 5 de la demanda), si bien no se adoptó por los propietarios de la Comunidad sino por la administradora de forma unilateral y en el acta de la junta, es decir se adoptó por un órgano de gobierno de la Comunidad de Propietarios (art. 13 LPH). Por lo que si bien no es en si un acuerdo en el sentido formal y técnico previsto en el artículo 18 de la LPH, la argumentación seguida por la parte demandada de que no se trata de un acuerdo de la comunidad pues fue adoptado por la administradora, no puede privar a los comuneros de la posibilidad de su impugnación, pues llevaría al absurdo de que todos aquellos acuerdos no adoptados conforme a la legalidad prevista en la LPH (adoptado por varios propietarios, por el presidente, o el secretario o como es el caso por la administradora, fuera de los supuesto o mayorías legalmente previstos o incluso unilateralmente) no puedan impugnarse al no ser acuerdos de la Comunidad de Propietarios en sentido formal, aunque se hayan adoptado en el seno de una Junta legalmente convocada, se corresponden a un orden del día fijado en dicha convocatoria, se fijen en el correspondiente acta y se adopten por uno de los órganos de la Comunidad de Propietarios y pese a ser adoptados con abuso de funciones.

Por su parte y conforme a lo alegado por la parte demandada, hay que precisar que, conforme a lo preceptuado en el artículo 19 de la LPH, serán subsanables los defectos o errores del acta siempre que la misma exprese inequívocamente la fecha y lugar de celebración, los propietarios asistentes, presentes o representados, y los acuerdos adoptados, con indicación de los votos a favor y en contra, así como las cuotas de participación que respectivamente suponga y se encuentre firmada por el presidente y el

secretario. Dicha subsanación deberá efectuarse antes de la siguiente reunión de la Junta de propietarios, que deberá ratificar la subsanación, conforme a lo señalado en el artículo 19 de la LPH, sin embargo y a diferencia de lo alegado por la parte demandada no hace referencia a la legitimación del administrador para la subsanación de errores o irregularidades en los acuerdos adoptados en Juntas anteriores, sino en el acta de la Junta única y exclusivamente.

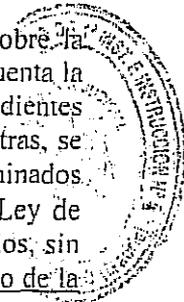
Pues bien en el caso de autos se trata de un acuerdo adoptado unilateralmente por el administrador en el seno de una Junta de Propietarios legalmente convocada y se corresponde a un orden del día, no solamente fijado en dicha convocatoria sino a demás debatido, fijándose dicho acuerdo unilateral en la correspondiente acta de la junta, con evidentes consecuencias. Y si bien la adopción del mismo no se sometió a votación, si se adoptó en el seno de la Junta de Propietarios, por lo ejercitándose la acción de impugnación del mismo por ser contrario a la legalidad, la acción no ha caducado, ello sin entrar en el fondo en dicha nulidad o anulabilidad, debiendo por tanto desestimar la excepción procesal alegada por la Comunidad demandada.

TERCERO.- Entrando ya en el fondo de la cuestión litigiosa el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal establece las facultades del administrador, señalándose que: "Corresponde al administrador:

- a) Velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.
- b) Preparar con la debida antelación y someter a la Junta el plan de gastos previsibles, proponiendo los medios necesarios para hacer frente a los mismos.
- c) Atender a la conservación y entretenimiento de la casa, disponiendo las reparaciones y medidas que resulten urgentes, dando inmediata cuenta de ellas al presidente o, en su caso, a los propietarios.
- d) Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes.
- e) Actuar, en su caso, como secretario de la Junta y custodiar a disposición de los titulares la documentación de la comunidad.
- f) Todas las demás atribuciones que se confieran por la Junta".

La LPH en su preámbulo señala que el Administrador, que ha de ser designado por la Junta y es amovible, sea o no miembro de ella, *ha de actuar siempre en dependencia de la misma*, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.

Dejando a un lado la STS de 26 de junio de 1998, que establece que "... sobre la controversia existente, de qué acuerdos se consideran nulos o anulables habida cuenta la normativa existente al respecto en nuestra LPH, en cuanto a los correspondientes requisitos a que se contrae su art. 16 (hoy 17), procede reiterar lo que, entre otras, se expuso en Sentencia de esta Sala de 7 junio 1997 "...el hecho de que para determinados acuerdos (entre los que se encuentra, efectivamente, el aquí contemplado) la Ley de Propiedad Horizontal exija el consentimiento unánime de todos los copropietarios, sin que baste el de la mayoría, no entraña que el acuerdo adoptado sin dicho requisito de la





unanimidad está viciado de nulidad radical o absoluta, pues esta Sala tiene declarado, por un lado, que los acuerdos que entrañen infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los Estatutos de la respectiva Comunidad, al no ser radicalmente nulos, sino meramente anulables" y asimismo tiene señalado, que "la regla de la unanimidad, si no es observada, dará lugar a la anulabilidad del acuerdo, pero no produce su nulidad de pleno derecho" (S. 24 septiembre 1991)". Esta sentencia de TS de 26 de junio de mil novecientos noventa y ocho señala que: "quedando reservada la más grave calificación de nulidad radical o absoluta solamente para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquiera otra Ley imperativa o prohibitiva que no tenga establecido un efecto distinto para el caso de su contravención o por ser contrarios a la moral o al orden público o por implicar un fraude de ley, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3 del art. 6 C.C. y, por tanto, insubsanables por el transcurso del tiempo (Sentencias 6 de febrero de 1989, 2 de abril de 1990, 2 de marzo y 25 de mayo de 1992, 19 de julio de 1994, 19 de noviembre de 1996, por citar algunas de las más recientes). En este mismo sentido la AP de Madrid, secc 18. en sentencia de once octubre de dos mil seis señala. "Así, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, ya sin vacilación alguna, ha estimado que los acuerdos contrarios a la Ley de Propiedad Horizontal o a los Estatutos, al quedar sometidos a este régimen especial, no se pueden conceptuar como nulos de pleno derecho, sino como meramente anulables, de modo que la falta de impugnación en el indicado plazo, supone la convalidación y por tanto la inatacabilidad del acuerdo, que, purgado de vicio, es plenamente exigible frente a todos los copropietarios. Por su parte el sistema instaurado con la reforma de la L.P.H. viene regulado en el actual art. 18 L.P.H que, 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.

Si bien es cierto que la St. del TS de 10 de noviembre de dos mil cuatro que alega la parte demandada en su contestación, determina la nulidad de un acuerdo adoptado porque no se contenía en el orden del día, lo cierto es que no se ha formulado reconvencción, para resolver sobre este punto y la misma sentencia determina quien se encuentra legitimado para solicitar dicha nulidad. Concretamente señala "Solicitada en la demanda la nulidad del acuerdo tomado en el capítulo de "Ruegos y Preguntas" del orden del día de la Junta Extraordinaria de la Dirección000 ", celebrada el 6 de abril de 1996, y siendo nulo por las razones expuestas al estimar el motivo primero, hay que resolver sobre la legitimación activa para solicitarla...". Sin que quepa, por tanto, una actuación unilateral del administrador con una clara extralimitación de sus funciones decidiendo sobre un punto del orden del día de una junta validamente convocada y celebrada, y respecto del cual se debatió pero que no se voto.

La administradora manifestó en el acto del juicio que se informo que el acuerdo adoptado en la junta anterior (de 25 de febrero de dos mil nueve) se adopto sin que el mismo se hubiera fijado en el orden del día y sin las mayoría requeridas y que una vecina le informo de la jurisprudencia existente, por lo que anulo dicho acuerdo. Es decir no actuó en dependencia de la Junta de Propietarios sino de la voluntad de algunos vecinos, voluntad por cierto, no sometida a votación, anulado unilateralmente un acuerdo y lesionando el derecho de los comuneros a someter a votación tal decisión.



Por ultimo y puesto que se ha hecho referencia a la cualificación profesional del administrador, señalar que conforme se señala en el artículo 13 de dicha Ley, se requiere calificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones y si bien no es objeto de litigio deben recordarse resoluciones como la del TS de fecha 14 octubre 2002, nº 923/2002, que establece que es preciso para que una persona pueda ejercer la actividad de administración de fincas o bien que sea propietario, o bien que tenga la titulación o habilitación exigible a los administradores de fincas. En este sentido la SAP de Madrid, secc. 10, de 21 de junio de dos mil seis, que señala. "Es reiterada la Jurisprudencia del Tribunal Supremo entre la que citamos STS 1/12/1998 que dice "... El ejercicio legal de la profesión de Administrador de Fincas, con habitualidad, exige, por ser requisito indispensable la colegiación en la Corporación Profesional en cuyo ámbito territorial se pretenda ejercerla...".

CUATRO.- Con relación a las costas con arreglo al artículo 394 LEC procede su imposición a los demandados.

FALLO

Estimo la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales Sra. Díez Carvajal, en nombre y representación de DON [REDACTED] Y DOÑA [REDACTED]

[REDACTED] contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALLE [REDACTED] Nº DE [REDACTED] y en consecuencia declaro la nulidad del acuerdo adoptado en el Punto 1º del Orden del Día de la Junta General de Propietarios de la Comunidad demandada celebrada el día 13 de abril de dos mil nueve y condeno a la Comunidad demandada a estar y pasar por la anterior declaración, con expresa condena en costas.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación que se interpondrá por escrito ante este Juzgado en el término de cinco días. Para interponer el recurso deberá depositarse en la cuenta de consignaciones de este Juzgado la cuantía de cincuenta euros, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Orgánica 1/ 2.009 de tres de noviembre por el que se modifica la L.O.P.J.

Así por esta mi Sentencia lo pronuncio, mando y firmo el/la MAGISTRADO-JUEZ, Belén Pérez Fuentes- Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 5 de Valdemoro, doy fe.

PUBLICACION.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr/a. Juez que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando Audiencia Pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario/a, doy fe, en Valdemoro, a fecha anterior.