


AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

DOÑA, Procuradora de los Tribunales y de D., mayor de edad, casado, con domicilio en Madrid, calle, piso, y provisto de DNI nº, según acredito con la escritura de poder a mi favor otorgado que acompaño, y cuya devolución intereso una vez testimoniada en autos, ante el Juzgado comparezco y como mejor en Derecho proceda, DIGO:

Que por medio de este escrito, siguiendo instrucciones de mi mandante quien actúa en nombre propio y en beneficio de la comunidad que tiene con su esposa D^a. sobre la vivienda piso integrada en la Comunidad de Propietarios demandada, formulo DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO ORDINARIO ejercitando la acción de impugnación de acuerdos adoptados en la Junta de Propietarios celebrada en fecha 25 de enero de 2.017, frente a la Comunidad de Propietarios constituida la finca sita en (.....) Madrid, calle Sirven de base a esta demanda los siguientes hechos y fundamentos jurídicos.

HECHOS

 Primero.- Mi mandante es propietario del 50%, en proindiviso junto con su esposa D^a, de la vivienda sita en Madrid, calle N^o....., piso

A efectos de prueba se acompaña nota simple informativa del Registro de la Propiedad de Madrid como documento nº 2.

Segundo.- La comunidad de propietarios constituida en la finca en la que se integra la vivienda propiedad de mi representado celebró el pasado día 25 de enero de 2.017, Junta General Ordinaria sin la asistencia, personal o por representación, de los propietarios del piso, mi mandante D. y su esposa D^a

A efectos de prueba se acompaña como documento nº 3 copia de la convocatoria a la Junta, como documento nº 4 del acta, que fue recibida el día 31 de enero de 2.017, y como documento nº 5 de la aclaración posterior a la distribución del presupuesto.

Antecedente de dicha Junta General Ordinaria fue la anterior de 20 de octubre de 2.016 en la que se acuerda dejar sin efecto por defectos insubsanables en su celebración los acuerdos adoptados en la anterior de 31 de marzo de 2.016, también impugnada, la cual tenía por objeto la deliberación y votación de los mismos asuntos incluidos en el orden del día que la que ahora impugnamos, excepción hecha obviamente de la aprobación del presupuesto para el ejercicio 2.016 — 2.017.

de octubre de 2.016 y como documento nº 7 el acta de la Junta General celebrada el 31 de marzo de 2.016, a las que anteriormente nos hemos referido.

TERCERO.- Como resulta del acta de la Junta General celebrada el 25 de enero de 2.017, que impugnamos y se ha acompañado como documento nº 4, en la misma se aprobaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

– SEGUNDO. APROBACION DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO AL 31.12.2015 Y 31.12.2016.

- TERCERO. APROBACION DEL PRESUPUESTO ORDINARIO PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2015 - 2016 Y 2016 - 2017.
- QUINTO. REPARTO DE COSTE DE CALEFACCION CENTRAL DEL EDIFICIO Y BÉSCÑEXION DEL SISTEMA DE CALEFACCION EFECTUADA POR EL PROPIETARIO DEL PISO 4º IZQUIERDA DE LA FINCA.

Cuarto.- Disconforme D. con los acuerdos antes dichos, con fecha 13 de febrero dirigió carta a la presidente de la Comunidad y al administrador con el voto negativo del citado propietario que, entregada en mano a los destinatarios, fue rehusada por la Sra Presidente y entregada el 14 de febrero de 2017 al administrador, Secretario de la Junta.

A efectos de prueba se acompaña como documento nº 8 copia firmada por el destinatario como el justificante de entrega de la misma.

Quinto.- En los siguientes hechos de la demanda se desarrollan los motivos de la disconformidad y voto negativo del Sr. con los acuerdos anteriormente dichos, que se impugnan.

El primero de los acuerdos SEGUNDO. ACUERDOS A ADOPTAR SOBRE APROBACION, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO ECONOMICO AL 31-122015y 31-12-2016.

Se impugna este acuerdo por el motivo de no ajustarse el reparto de gastos entre los diferentes pisos y locales que integran la comunidad a lo dispuesto en el título de propiedad ni en los estatutos de la comunidad y por ello a la Ley de Propiedad Horizontal, sin que conste a esta parte la existencia de acuerdo anterior alguno por el que se establezcan diferentes coeficientes de participación que los establecidos en la división horizontal.

Como puede comprobarse por la lectura de la división horizontal de la finca que aportamos como documento nº 9, al folio 9 del documento se dice: " El local comercial y los pisos participarán en los gastos generales del edificio con arreglo a su cuota en el condominio; el de calefacción la satisfarán en proporción al número de elementos que tengan instalados y asimismo el de contribución que lo abonarán con arreglo al líquido imponible que tengan asignado. El local comercial no participará en los gastos de ascensor, escalera y luz de la misma; y los restantes pisos los satisfarán con arreglo a las siguientes cuotas: el piso primero izquierda, cinco enteros veintiuna centésimas por ciento; el piso primero centro, cuatro enteros sesenta y tres centésimas por ciento; el piso primero derecha, cinco enteros quince centésimas por ciento; el piso segundo izquierda, ocho enteros cuarenta y tres centésimas por ciento; el piso segundo derecha ocho enteros trece centésimas por ciento; cada uno de los pisos tercero, cuarto y quinto izquierda, ocho enteros noventa y una centésimas por ciento; cada uno de los pisos tercero, cuarto y quinto derecha, siete enteros veintidós centésimas por ciento; el piso sexto izquierda, seis enteros ochenta y siete

el piso séptimo izquierda, tres enteros siete centésimas por ciento; y el piso séptimo derecha cuatro enteros treinta y una centésimas por ciento".

Respecto de los gastos generales se establece que los pisos y locales participan en los mismos de acuerdo a su cuota en el condominio y por lo que respecta al piso 4 izquierda, propiedad del demandante y su esposa, éste según división horizontal aportada, folio 6, es: "Nueve.- Piso cuarto izquierda. Está situado en la cuarta planta del edificio, sin contar la calle o baja, Su cuota en el condominio es de siete enteros cincuenta y cinco centésimas por ciento.

Como puede comprobarse igualmente, de la distribución general del presupuesto del ejercicio 2015 que figura en el punto 4º del acta de la Junta General Ordinaria celebrada el día 6 de mayo de 2.015 (doc nº IO, folio 2), los coeficientes que se aplican al piso propiedad de mi mandante, 4º izquierda, es del **7,7515%** para los gastos comunes ($493,77 \text{ €} \times 100\% : 6.370 \text{ €} =$ del 9, 1960⁰⁴ para los gastos de portal y escalera ($770,17 \text{ €} \times 100\% : 8.375 \text{ €} = 9,1960\%$); y del los gastos de calefacción ($844,65 \text{ €} \times 100\% : 10.845 \text{ €} = 7,7883\%$) cuando según el título de propiedad, la división horizontal y los Estatutos de la Comunidad, su coeficiente a efectos de contribución al pago de los gastos comunes es el inferior del 7,55%, del 8,91% para los gastos de portal, escalera y ascensor y del 7,3487% para los gastos de calefacción, sin perjuicio de la incorrección de este último coeficiente que se desarrolla y motiva al abordar la impugnación del quinto de los cuerdos.

En idéntica consideración se basa la impugnación del acuerdo sobre aprobación de cuentas y distribución general del presupuesto del ejercicio 2.016 (documento nº 1), al aplicarse los mismos coeficientes erróneos para la distribución de gasto, excepto para el gasto de calefacción que se aplica un coeficiente todavía superior. Gastos comunes coeficiente aplicado 7,7551% ($306,57 \text{ €} \times 100\% : 3.955,00 \text{ €} = 7,7514\%$); portal y escalera aplicado ($705,34 \text{ €} \times 100\% : 7.670,00 \text{ €} = 9,1961\%$); calefacción coeficiente aplicado 14,1545% ($1.331,94 \text{ €} \times 100\% : 9.410,00 \text{ €} = 14,1545\%$)

A este respecto tienen declarado nuestros tribunales que disponiendo el art 9.1 e) de la Ley de Propiedad Horizontal que constituye obligación de los propietarios la de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título constitutivo o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización, **la cuota de participación** establecida en el título **constitutivo sólo puede** ser modificada por acuerdo unánime de los propietarios y así lo sienta como doctrina nuestro Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 30 de abril de 2.010 dictada en el recurso 2569/2005, de la que fue ponente D. Román García Varela (TOL 1.838.563), doctrina que ha sido recogida, entre otras, por la sentencia 34/2011 de la Audiencia Provincial de Burgos, Sección tercera, de fecha 01-02-2011, dictada en el recurso 425/2010 (TOL 22.083.291).

No puede ser argumento para dotar de validez a las cuotas de participación en los gastos aplicadas en los presupuestos y cuentas impugnadas el hecho de que así se haya venido haciendo en ejercicios anteriores con aprobación en la Junta de Propietarios pues tiene declarado el Tribunal Supremo en su sentencia de 03-12-2004 que aunque sea la Junta de Propietarios quien establezca un sistema singular para pagar determinadas partidas por conceptos de gastos o mantenimiento, ello supone una modificación estatutaria contraria a la Ley, susceptible de ser impugnada judicialmente para lograr la nulidad del acuerdo, sin que la tolerancia de cuentas o presupuestos en Juntas anteriores, con un sistema de reparto diferente al que correspondía en base a lo que especialmente se haya establecido en los estatutos, sea suficiente aceptación de hecho para evitar la impugnación de un acuerdo similar al adoptado en una Junta **posterior**, **exigiendo** la -STS- de *16-11-2004 -la existencia de un acuerdo Inequivoco de Aos propietarios dirigido a

en los Estatutos para que el mismo sea vinculante y obligue a todos los propietarios que lo hubiesen adoptado, y lo ratifica la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección vigésima, de fecha 26-12-2012 al decir que "la Comunidad puede modificar el título, es decir, esa forma de reparto conforme al coeficiente, pero deberá hacerlo en debida forma; sin que pueda pretender que por la sucesión de acuerdos puntuales se ha modificado aquél"

En el presente caso no existe tal acuerdo y la modificación se pretende imponer por vía de la aprobación de cuentas y presupuestos para los ejercicios en cuestión.

Sexto.- se impugna el acuerdo TERCEROACUERDOS A ADOPTAR SOBRE APROBACION EN SU CASO DEL PRESUPUESTO ORDINARIO PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2015 2016 Y 2016-2017.

Sin perjuicio de que en puridad este punto del orden del día debería haberse tratado antes de la aprobación de la cuentas de estos ejercicios se impugna este acuerdo, adoptado por mayoría con el voto en contra de los pisos 2º izquierda y locales izquierda y derecha, por los mismos motivos y con los mismos argumentos que han quedado expuestos anteriormente (a los que nos remitimos y damos por reproducidos en evitación de repeticiones innecesarias), es decir, la distribución del gasto en el presupuesto de ambos ejercicios económicos conforme a unos coeficientes que no se corresponden con los recogidos en la división horizontal de la finca y estatutos de la comunidad, resultando de ello un evidente perjuicio para el impugnante al aplicársele unos coeficientes superiores a los que corresponden.

Como resulta del cuadro adjuntado como anexo al acta aportada como documento nº 4, folio 9, y su aclaración aportada como documento 5, para el ejercicio 2.016-2017 al piso 4º izquierda se le aplican los siguientes coeficientes: a) En gastos comunes 7,7515% ($265,10 \text{ €} \times 100\% : 3.420,00 \text{ €} = 7,7515\%$); b) en los gastos de portal y escalera el 9,1960% ($786,26 \text{ €} \times 100\% : 8.550,00 \text{ €} = 9,1960\%$); c) calefacción 7,3489% ($646,70 \text{ €} \times 100\% : 8.800,00 \text{ €} = 7,3489\%$); y d) diferencia calefacción 7,3489% ($165,35 \text{ €} \times 100\% : 2.250,00 \text{ €} = 7,3489\%$)

Cuanto antecede obliga a concluir que la propuesta de distribución del presupuesto y reparto del gasto para los ejercicios 2015-2016 y 2.016-2.017, incurre en los mismos defectos que las cuentas anteriormente denunciadas de los ejercicios 2.015 y 2.016 y, por ello, deben ser anulados y con ellos el acuerdo que los aprueba.

Séptimo.- se impugna el acuerdo QUINTO. DE CALEFACCION CENTRAL DEL EDIFICIO DEL SISTEMA DE CALEFACCION EFECTUADA POR EL PROPIETARIO DEL PISO 4º IZQUIERDA DE LA FINCA.

Impugnamos dicho acuerdo por los tres motivos que seguidamente exponemos:

1º.- En primer lugar porque en el reparto del coste de calefacción del edificio los coeficientes aplicados al piso 4º izquierda, propiedad del demandante, no son los correctos según ha quedado expuesto en los hechos anteriores.

Son erróneos porque según la tabla de potencia calorífica total de la finca primeramente entregada a los propietarios se atribuía al Sr., piso 4º izquierda, una potencia calorífica de 10,9823 Kc/hora y al total de la finca 79.3218 (documento nº 12) de donde resulta que a la vivienda propiedad del Sr. correspondía un coeficiente del 13,84535% de la total potencia calorífica ($10.98238 \times 100 : 79,32188 = 13,84535\%$). Disconforme el Sr. con el coeficiente que se aplicaba a su vivienda, procedió a anular una parte de los radiadores de su vivienda y así se lo

calorífica de la vivienda del Sr., con el resultado de que la potencia calorífica de ésta ha quedado reducida a 5,2830 Kc/h (documento nº 13) y, tras la correspondiente reducción de la potencia calorífica total de la finca que desciende a 73,6225 Kc/h, su coeficiente en relación al todo es del 7,15775% (5.280 Kc/h potencia calorífica de la vivienda x 100 : 73,6225 Kc/h 7,15775%) y por la Comunidad se le atribuye el 7,34870%, es decir, más de lo que corresponde sin dar explicación alguna del motivo de ello. Es por eso que impugnamos los presupuestos y distribución del gastos de los años 2.015, 2.016 y 2.017.

Los coeficientes aprobados por la comunidad se encuentran en el acta de la Junta impugnada aportada como documento nº 4, folio 6.

2º.- Se impugna, en segundo lugar, el citado acuerdo por cuanto la desconexión, entendida como no uso de la calefacción comunitaria, resulta contraria al espíritu y fin perseguido por la Directiva Europea 2012/27/UE de eficiencia Energética que ha sido parcialmente transpuesta a la legislación española por el Real Decreto 56/2016, publicado el 13 de febrero, y que no es otro que el ahorro de energía y éste es total en caso de desconexión. Debiendo señalarse, además, que es técnicamente viable dadas las características del sistema de calefacción que permite la desconexión sin interferir al resto.

3º.- Se impugnan igualmente los presupuestos y distribución del gasto de calefacción por cuanto aunque éstos estén constituidos por conceptos definidos y cuantificados en factura como mantenimiento de la caldera, suministro de energía, teléfono, etc, también lo están por otros sólo cuantificables tras el pertinente estudio técnico de las instalaciones o por la decisión de los usuarios, como las pérdidas de energía producidas en la generación y distribución. No constando en el contrato de Instalación de los repartidores de costes (doc nº 14) estudio técnico alguno al respecto ni siquiera una estimación aproximada, probaremos seguidamente que dicho porcentaje ha sido decidido y es modificado aleatoria y caprichosamente por procedimiento que se desconoce y ajeno a la decisión de la Junta de Propietarios como sería procedente pues, en definitiva, es materia que afecta a todos los propietarios y por todos debe decidirse.

Téngase en cuenta que el coste de calefacción que ha de pagar mensualmente cada propietario se determina por dos partidas básicas que son, de una parte, el coste fijo que es el resultado de sumar a los costes conocidos, concretados y cuantificados por factura (tno, mantenimiento de la instalación, seguro, etc) el precio del porcentaje de combustible que se atribuya a las pérdidas de calor; y de otra, el coste por consumo que depende de las unidades caloríficas consumidas, y el precio de la unidad calorífica es el resultado de dividir el resto del precio del combustible una vez deducida la parte que va a costes fijos entre las unidades caloríficas consumidas por todos los usuarios. De esta forma cuanto mayor sea el porcentaje de consumo destinado a costes fijos menor es el precio de la unidad calorífica y menores los costes correspondientes a consumo, de donde resulta un evidente perjuicio para quienes cumpliendo con la finalidad de ahorro de energía que se persigue tienen menores consumos. A título de ejemplo y llevado al absurdo, si trasladamos a coste fijo el 100% del precio del combustible el propietario que por estar ausente cierra sus radiadores, o como en el caso del demandante elimina todos los radiadores de su vivienda, y no tiene consumo va a pagar lo mismo que el que tiene la casa a 40º.

Dicho de otra manera y trasladado lo anteriormente argumentado al supuesto que nos ocupa y constituye fundamento de la impugnación de este acuerdo, si en la distribución del gasto se siguiera un criterio uniforme y justo el precio de la unidad calorífica debería ser prácticamente constante, sin más variaciones que las derivadas del aumento o disminución del precio del combustible. Sin embargo como puede comprobarse de las facturas que aportamos como

calefacción, la unidad calorífica ha tenido un precio entre tres y seis veces superior (docs 15 y 16, precio de la unidad calorífica 0,3275538 y 0,367263, respectivamente) al que se la ha atribuido a los meses en que en el domicilio del impugnante no ha habido consumo de calefacción (docs 17 y 18 precio de la unidad calorífica 0,113226 y 0,055570, respectivamente), lo que quiere decir que sin aprobación de la Junta se juega caprichosamente con el porcentaje del precio del combustible que se destina al gasto fijo en perjuicio de los propietarios que tienen menor consumo de calefacción, por lo que se hace necesario un acuerdo de la Junta de Propietarios que con base en un informe técnico suficiente apruebe o determine el porcentaje del precio del combustible que ha de trasladarse a los costes fijos y tal acuerdo, por el momento, no existe.

Por los motivos antedichos la impugnación del acuerdo quinto de la Junta de Propietarios debe ser estimado revocando el mismo y dejándole sin efecto.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- COMPETENCIA.- Es competente para conocer de la presente demanda el Juzgado de Primera Instancia de Madrid al que por reparto se turne la misma por virtud de la dispuesto en el art 52, regla 8ª de la LEC, por ser éste el lugar de situación de la finca.

11.- LEGITIMACION Y COMUNICACIÓN DE LA DISCREPANCIA.- No habiendo asistido a la Junta cuyos acuerdos se impugnan, ni personalmente ni representados, los propietarios del piso éstos comunicaron al Secretario de la misma su discrepancia con los acuerdos impugnados dentro de los 30 días siguientes a la recepción del acta de la Junta, por lo que conforme a lo dispuesto en el art 17.8 LPH, su voto debe considerarse como contrario a los acuerdos y, por tanto, están legitimados para la presente impugnación judicial por así disponerlo el art 18.2 LPH, ello sin perjuicio de ser los impugnados acuerdos que conllevan alteración de las cuotas fijadas en la división horizontal.

Pasivamente está legitimada la Comunidad de Propietarios, debiendo entenderse la demanda con el Presidente de acuerdo con lo dispuesto en el art 13.3 LPH.

III.- POSTULACIÓN.- Comparece esta parte representada por la Procuradora de los Tribunales Dª y asistida del Abogado D., ambos colegiados y habilitados para ejercer en Madrid, con lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en los arts 23.1 y 31.1 LEC

IV.- PROCEDIMIENTO.- La presente demanda habrá de sustanciarse por los trámites del juicio declarativo ordinario regulado en los arts 399 y ss de la LEC por así estar previsto en el 249.8º LEC en relación con el art 18,1 LPH.

V.- FONDO DEL ASUNTO.- Dispone el art 9.1 .c) LPH que cada propietario deberá contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales, y el art 17.6 que los acuerdos que impliquen la modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios

VI.- COSTAS.- Las costas deberán ser impuestas a la parte demandada en virtud de lo previsto en el art 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO, que teniendo por presentado este escrito con los documentos y copias de todo ello que al mismo se acompañan y a mi por parte en la representación acreditada, se sirva admitirlo y tener por formulada por D. demanda de juicio ordinario sobre impugnación de acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios de la calle, celebrada el día 25 de enero de 2.017 y, previos los trámites legales oportunos, dictar en su día sentencia declarando la nulidad de los acuerdos SEGUNDO, TERCERO y QUINTO aprobados en dicha Junta General Ordinaria, por contravenir lo establecido en la división horizontal y constitución de la Comunidad respecto de la cuota de participación en los gastos comunes y el acuerdo QUINTO, además, por la inexistencia de un acuerdo de la Junta de Propietarios que establezca el porcentaje del precio de combustible de calefacción que debe imputarse a los costes fijos, y todo ello con expresa imposición de costas a la demandada si se opusiere.

PRIMER OTROSI DIGO, que siendo general para pleitos el poder que se ha acompañado y necesitándose para otros usos,

SUPLICO AL JUZGADO, se sirva acordar su desglose y devolución a la Procuradora suscribiente una vez testimoniado en autos.

SEGUNDO OTROSI DIGO, que no obstante venir fijada la clase de juicio a seguir en razón a la materia sobre la que versa en el art 249.8 LEC, esta parte dando cumplimiento a lo dispuesto en el art 253 LEC viene en manifestar que resultado imposible determinar la cuantía de la demanda conforme a alguna de las reglas de cálculo contenidas en el art 251 LEC, ésta debe considerarse indeterminada.

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Es justicia que pido en Madrid, a 3 de marzo de 2.017.

Fdo.

Fdo.