

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 92 DE MADRID

D., Procurador de los Tribunales, en representación de la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO DE**, según acredito mediante copia fehaciente de escritura que acompaño para su unión a los autos como **DOCUMENTO N° 1**, comparezco en los autos de juicio ordinario, con la asistencia letrada de D., n° de colegiado, sobre **IMPUGNACIÓN DE ACUERDOS** adoptados en Junta General Ordinaria de fecha 25 de enero de 2017 y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que dentro del término concedido para **personarme en estos autos y contestar a la demanda**, comparezco, oponiéndome a la misma, en base a los siguientes:

HECHOS

PREVIO.

El demandante, con motivo de la implantación por la Comunidad de los servicios de control y distribución de gastos de calefacción mediante repartidores de costes, en fecha de 30 de julio de 2014, punto 2º de la reunión viene manteniendo continuas divergencias con la Comunidad de Propietarios, con carácter general, y con muchos de los vecinos del inmueble, con carácter particular.

Se aportan diversos escritos remitidas por el actor a los órganos de gobierno de la Comunidad, de los que puede deducirse con toda claridad actos que entendemos como contrarios a las normas de mínima convivencia y educación que deben presidir la vida en comunidad, como **DOCUMENTOS 2, 3, 4, 5 , 6 y 7.**

Esta demanda, como se verá, solo tiene el motivo de tratar que los acuerdos comunitarios adoptados no puedan cumplirse, en contra del sentir general, dificultando el gobierno de la Comunidad y la búsqueda del interés general que debe presidir la actuación de los comuneros, con afán de perseguir por el contrario intereses absolutamente particulares.

PRIMERO. Conforme con el hecho primero.

SEGUNDO. Conforme con el hecho segundo.

El actor, con anterioridad a este pleito, formuló demanda de impugnación de acuerdos comunitarios adoptados en Junta General de fecha 31 de marzo de 2016, de la que conoció el Juzgado de primera Instancia nº 45 de Madrid , P.O. que finalizó por auto de fecha 12 de diciembre de 2016, archivando el procedimiento.

Se adjunta como **DOCUMENTO 8** el citado auto.

Los defectos insubsanables (de forma que no de fondo) a los que se refiere el actor e su escrito de demanda, venían referidos fundamentalmente a que diversos acuerdos fueron adoptados por la Comunidad en fecha de 31 de marzo de 2016 actuando como Presidente de la Comunidad, en una junta, D., el cual no era propietario, sino hijo de la propietaria doña, (piso) de edad avanzada.

Como era conocido por los comuneros que el actor era persona que mantenía constantes conflictos con los temas de la comunidad y con los comuneros, se optó por revocar los acuerdos adoptados, para que de esta manera, el pleito dejara de tener interés por satisfacción extraprocesal de las pretensiones solicitadas por el actor, se archivara el asunto y convocar nueva junta y elegir nuevos cargos y adoptar nuevos acuerdos de aprobación de presupuestos 2015, 2016 y 2017 y las cuentas de 2015 y 2016, con el fin de que la Comunidad pudiera nuevamente ser gobernada sin tener que afrontar nuevas demandas. Se ahorran así costes innecesarios y se evitaba también un pleito

innecesario de alto coste para tan pequeña comunidad (si lo hubiera puesto de manifiesto antes de demandar, asistiendo a la Junta y manifestando su disconformidad, ni siquiera hubiera tenido que formular demanda el actor, pero dicha estrategia la empleó en la anterior demanda y ahora en ésta).

Se adjunta como **DOCUMENTO 9** el acuerdo de 31 de marzo de 2016 revocado, figurando como **DOCUMENTO 10** el acuerdo de 20 de octubre de 2016 que revocaba al anteriormente citado.

Sin embargo, como temía la Comunidad, el actor no por ello cesaría en mantener conflictos con los vecinos, y esta demanda es prueba de ello.

Para aprobar cuentas y presupuesto que habían resultado revocados por los defectos de forma citados, se celebra Junta de 25 de enero de 2017 cuyos acuerdos se recogen en el acta que figura como **DOCUMENTO 4 DE LA DEMANDA.**

Nuevamente, el hoy actor, tampoco asistió a la reunión de vecinos, a pesar de haber sido convocado para ello, nada dijo nada al respecto de los presupuestos y cuentas que se adjuntaron a la convocatoria, y una vez que por la Comunidad se adoptan los acuerdos (por unanimidad prácticamente), vuelve a comunicar por carta que no está conforme con lo acordado (genéricamente) y presenta demanda judicial, por estar en disconformidad con los mismos.

En este punto debe reseñarse, que los presupuestos y cuentas de 2015 y 2016 presentados, ya habían sido aprobados anteriormente en la Junta de 31 de marzo de 2016 cuyos acuerdos resultaron revocados, conforme se explicó anteriormente.

Pues bien, en la demanda presentada por el actor en su día, nada se dijo respecto a estos mismos puntos. Es decir, el actor dio por buenos los acuerdos adoptados en la Junta de 31 de marzo de 2016, dado que ninguna impugnación sobre cuentas y presupuestos – con excepción del tema de calefacción – había realizado judicialmente.

Lo que entonces era de su agrado ahora sin embargo ya no lo es, e impugna nuevamente los acuerdos de presupuestos y gastos de 2015 y 2016, y cuentas de 2015 y 2016, mediante la presente demanda. Aunque sus fines, más bien están dirigidos a buscar justificaciones para no pagar los gastos de calefacción central.

Pretensiones que avanzamos, **deben ser desestimadas** conforme a los argumentos que señalaremos seguidamente, mediante contestación a hechos de la demanda formulada de contrario.

TERCERO. Conforme con el hecho tercero.

Recordemos lo dicho antes. Los tres acuerdos impugnados fueron ya aprobados anteriormente en una junta y por causa formal, que no por temas de fondo, expresada anteriormente fueron revocados por la Comunidad.

Ninguna alegación del actor existió nunca sobre el reparto contenido en presupuestos y gastos citado, salvo en lo relativo al tema de calefacción, del cual nos ocuparemos más adelante.

CUARTO. No conforme con el hecho cuarto, en tanto que la Presidenta no rehusó la carta, sino que le manifestó que las comunicaciones las realizara con la Administración de la Finca. Solo hay que leer los escritos que se adjuntan como **DOCUMENTOS N° 2 a 7** presentados con esta contestación para entender que la Presidenta de la Comunidad no quiera recoger ningún escrito personalmente al actor, remitiéndole al Administrador de Fincas que se ocupa de estos menesteres.

QUINTO. No conforme con el hecho quinto referente a los motivos de impugnación del acuerdo recogido en el punto segundo del orden del día de la Junta General Ordinaria de 25 de enero de 2017 "**ACUERDOS A ADOPTAR SOBRE**

APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LAS CUENTAS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 31.12.2015 Y 31.12.2016.”

Conforme el acta de 25 de enero de 2017 que contiene los acuerdos adoptados, aportada de contrario como **DOCUMENTO 4 de la demanda**, el acuerdo impugnado es adoptado con las mayorías necesarias para su aprobación, siendo el motivo de impugnación del demandante *“la aplicación de unos coeficientes de propiedad erróneos en la distribución de los gastos generales de ambos ejercicios, que, a su juicio, contravienen lo establecido tanto en el título constitutivo de la propiedad como en los Estatutos de la Comunidad”*

En este punto hay que poner de manifiesto que los Estatutos de la Comunidad (**DOCUMENTO 9 DE LA DEMANDA** establecen que:

A) Los gastos generales se satisfacen en proporción a la cuota de condominio.

B) Los gastos de ascensor, escalera y suministro de luz se satisfacen conforme al a las cuotas asignadas a cada finca conforme aparece relacionado en Estatutos (diferente a la cuota de condominio) – salvo locales que están exonerados -

C) Los gastos de calefacción se satisfacen teniendo en cuenta el número de elementos instalados.

D) Los gastos de contribución se satisfacen conforme al líquido imponible asignado a cada finca.

Se adjunta cuadro como **DOCUMENTO N° 11** el reparto que desde se constituyó la Comunidad viene realizándose conforme a los Estatutos reguladores de la misma. El documento que recoge el citado cuadro data de 1985.

Respecto a ello, debemos manifestar en defensa de la legalidad de los acuerdos adoptados por la Comunidad, impugnados de contrario, que:

1º) No consta en el acta ni en documentos relacionados por el actor que se apliquen coeficientes erróneos.

Los documentos que contienen los repartos asignan la **cuota final que le corresponde** pagar a cada propietario de la finca, sin hacer mención al coeficiente aplicable. La cuota como se verá, es el resultado de aplicar al total de gastos diferenciados por partidas, el coeficiente de cada una de dichas partidas.

2º) Hay un hecho – **trascendental a juicio de esta parte** - que olvida citar el actor, con evidente ánimo de engaño al Tribunal y mala fe, puesto que no puede haber quedado en su olvido, **que por acuerdo de la Comunidad de Propietarios de 29 de marzo de 1966 (por unanimidad) la propia Comunidad acuerda comprar el piso 7º Izquierda de la finca sobre la cual está constituida la propia Comunidad de Propietarios.**

Compraventa que se ejecuta en escritura pública el día 7 de mayo de 1968, ante el notario D. Se adjunta copia del mismo como **DOCUMENTO 12** por no disponer del original en el momento de la contestación

La propia escritura manifiesta que el piso participará en un **3,07% los gastos generales del edificio**, excluidos ascensor, escalera y luz de la misma, el de calefacción que abonará en proporción al número de radiadores instalados y el de contribución que pagará con arreglo al líquido imponible que se le asigne desde 7 de mayo de 1968.

El propietario de dicha finca (es decir la actual Comunidad de Propietarios) dispondrá de **2,60%** (cuota de condominio) de los votos en la finca y los servicios y elementos privativos del piso correrán a cargo de su propietario (la Comunidad) quien decidirá lo conveniente dentro de los límites legales.

El piso tendría la finalidad de destinarse a **portería**.

En la actualidad todavía no consta como elemento común de la finca, sino como finca registral independiente, de la cual es propietaria la propia Comunidad.

Como propietarios de la citada finca, todos los comuneros contribuyen al que no sean susceptibles de individualización los gastos generales, servicios, cargas y responsabilidades, conforme a su cuota de participación en el título o a lo especialmente establecido, de acuerdo a lo que dispone el art 9.1.e. de la L.P.H.

Por tanto, la cuota total de gastos, de una u otra clase, que cada uno de propietarios satisface en cuanto a la finca de su propiedad en, 18 se ve **incrementada por la parte correspondiente a la cuota del piso 7º izquierda**, que se satisface de forma prorrateada conforme al cuadro que adjuntamos como **DOCUMENTO Nº 11**.

En resumen, de acuerdo a los Estatutos, la finca propiedad del actor contribuye a los distintos gastos y servicios conforme a los siguientes coeficientes:

Por el piso 4º izda. de su propiedad:

- a) En gastos generales (cuota de condominio), el 7,55 %
- b) En gastos de ascensor, escalera y luz , el 8,91%
- c) En gastos de calefacción, el 7,7908681 %

Al piso 7º izquierda (conocido como portería) se le aplican los siguientes coeficientes, establecidos de acuerdo con los Estatutos comunitarios:

- d) En gastos generales (cuota de condominio) el 2,60%
- e) En gastos de ascensor, escalera y luz, el 3,07%
- f) En gastos de calefacción, el 0,00 %

Dado que los gastos del piso 7° izquierda se deben satisfacer a su vez por la Comunidad (a la cual pertenecen todos los demás propietarios de fincas integrantes del edificio en régimen de propiedad horizontal) los coeficientes del piso 7° izquierda, se reparten entre todos los comuneros, proporcionalmente, a su participación en los demás gastos.

Así, el actor paga cuotas por aplicación de los coeficientes asignados al piso 4° izquierda y a ellos se le adicionan las cuotas correspondientes prorrateadas por aplicación de los coeficientes asignados al piso 7° izquierda:

<u>TOTAL</u>	<u>PISO 4° izda.</u>	<u>PISO 7° izda.</u>		
En gastos generales (cuota condominio)	7,55 %	+ (2,60/97,40) x 7,55 =	0,2015%	7,7515%
En gastos de ascensor, escalera y luz	8,91%	+ (3,07/96,93) x 8,91 =	0,2822%	9,1922%
En gastos de calefacción	7,7908681%	+ 0,0%	=	7,7908681%

En resumen, no se modifica ninguna cuota estatutariamente establecida, sino que todos y cada uno de los propietarios integrantes de la Comunidad, además de satisfacer las cuotas de gastos correspondientes a su vivienda o local, debe satisfacer la parte proporcional de las cuotas de gastos correspondientes a la finca del piso 7° izquierda.

Esta y no otra es la respuesta a las cuotas que pagan los comuneros, y que el actor también conocía, porque es propietario en, **al menos desde 29 de octubre de 1998**, tal y como puede comprobarse de la nota registral aportada de contrario (DOCUMENTO 2 de la demanda). Desde entonces viene contribuyendo a los gastos de generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios,

sus cargas y responsabilidades con arreglo a la cuota de participación fijada en el título.

Desde 1968 la distribución de los gastos comunitarios viene reflejando esta situación, habiendo transcurrido 49 años hasta fecha de la presente demanda.

Desde 1998 hasta hoy, habiendo transcurrido 19 años, actor viene pagando la suma de ambas cuotas, por lo que no puede alegar desconocimiento de las mismas.

Por la parte de gastos correspondientes a la propiedad de su vivienda y por la parte prorrateada correspondiente a los gastos del piso 7º izquierda propiedad de la Comunidad de la cual el actor forma parte como integrante de la misma.

Es cierto que jurídicamente la compraventa efectuada por la Comunidad puede presentar sus dificultades para la inscripción registral, pero eso es otra historia, ajena a la demanda que nos ocupa.

Por tanto, el método de contribución a los gastos generales y para escalera, luz y ascensor es el que figura en el título constitutivo, y tanto presupuestos como cuentas son correctas respecto a la forma en que figura realizado el reparto por la Comunidad, y cómo fueron adoptados los acuerdos. Cada partida de gastos ha sido repartida conforme a los citados coeficientes.

Respecto a los gastos de calefacción, más adelante explicaremos la situación en que se encuentran, siendo el verdadero objeto de la interposición de la demanda, al no estar de acuerdo el actor con su forma de reparto.

En este punto, por tanto, la demanda debe ser desestimada.

SEXTO. No conforme con el correlativo sexto de la demanda referente a los motivos de impugnación del acuerdo recogido en el punto tercero del orden del día de la Junta General Ordinaria de 25 de enero

de 2017, **ACUERDOS ADOPTADOS SOBRE APROBACION, EN SU CASO, DEL PRESUPUESTO ORDINARIO PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2015 – 2016, 2016 -2017.**

Los mismos hechos y argumentos citados en el HECHO QUINTO de nuestro escrito de contestación son de aplicación a este punto, por lo que la demanda en este punto también ha de ser desestimada.

Las diferentes partidas presupuestarias han sido repartidas atendiendo a los coeficientes de gastos anteriormente reseñados.

SEPTIMO.- Disconforme con el hecho séptimo de la demanda, referente a los motivos de impugnación del acuerdo recogido en el punto quinto del orden del día de la Junta General Ordinaria de 25 de enero de 2017 (**DOCUMENTO 4 DE LA DEMANDA**) **“REPARTO DE COSTE DE CALEFACCION CENTRAL DEL EDIFICIO Y DESCONEXION DEL SISTEMA DE CALEFACCION EFECTUADA POR EL PROPIETARIO DEL PISO 4º IZQUIERDA DE LA FINCA”.**

La demanda basa la impugnación del acuerdo adoptado en el punto quinto de la reunión en tres motivos, resumidamente:

1) Que es incorrecta la aplicación al piso 4º izda del coeficiente correspondiente al reparto del coste de calefacción.

2) Que la negativa de la Comunidad a la posibilidad de desconectarse el piso 4º izda es contraria a la normativa (Directiva 2012/27/UE).

3) Que no consta un informe técnico suficiente que “apruebe o determine el porcentaje del precio del combustible que ha de trasladarse a los costes fijos” y que no consta un acuerdo comunitario que determine la distribución del gasto de calefacción en lo relativo a la parte fija y la parte variable que contiene cada recibo.

En primer lugar, hay que decir que en el citado acuerdo comunitario, el administrador informó a lo comuneros – una vez más, dado que la reunión era repetición de otra anteriormente revocada – que el hoy actor no cuenta con autorización alguna de la Comunidad para desconectarse del servicio común de calefacción central de la finca.

A la vista de lo anterior, los asistentes acuerdan por unanimidad:

-Ofrecer la posibilidad al actor de volver a conectarse al servicio común de calefacción (dado que nunca autorizaron su desconexión).

-Que de no hacerlo (conectarse al servicio común) el propietario deberá continuar pagando dicho servicio, aunque solo respecto a la parte de la cuota fija y de servicio.

-Que la cuota fija será calculada conforme a los coeficientes de radiación calculados con posterioridad a la modificación de elementos (radiadores) del piso 4º izquierda, propiedad del actor, anexando seguidamente en el acuerdo el detalle de coeficiente de participación en gastos de los comuneros.

Para poder dar respuesta a la impugnación planteada en este punto, es necesario previamente realizar un detenido análisis de los hechos ocurridos en la Comunidad, relativos a la implantación de un nuevo sistema de reparto de coste de calefacción y lo que ello ha representado al actor.

En primer lugar hay que decir que el sistema de calefacción instalado en el edificio es de los denominados centralizados por columnas, que no permite individualizar consumos. Como tal sistema centralizado, sus instalaciones constituyen un elemento común y la calefacción ofrece un servicio común.

El sistema de calefacción central constituye por esencia un elemento de naturaleza común, en cuanto que sirve a la totalidad de los integrantes en la Comunidad de Propietarios, y no se trata de instalaciones privativas unas y comunes otras, sino de un único sistema en cuanto que es un circuito único y un circuito cerrado, de forma tal que no puede entenderse que aquellos radiadores que sirven solamente a

un comunero puedan tener la condición de elemento privativo, puesto que el agua que circula por los mismos tiene la condición de elemento común en cuanto ha sido satisfecha por la Comunidad de Propietarios, y calentada en virtud de combustible que satisface también la Comunidad de Propietarios, por tanto y tratándose de un elemento común ningún comunero estaba autorizado, sin consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios, a modificar o alterar el número de elementos y radiadores de que disponía su local o piso privativo.

Así lo dice reiterada jurisprudencia de nuestros Tribunales y Audiencias.

Frente a esta evidencia, debe en este punto recordarse que el piso 4º izquierda en el año 1996 – con anterioridad a que el actor lo adquiriese – fue objeto de obras en las cuales (ocultándolo a la Comunidad y sin su autorización) se incrementó el número de elementos (radiadores) manteniendo no obstante la vivienda el mismo coeficiente de gastos que cuando tenía menos elementos de calefacción. Dicha situación se pondrá en evidencia más tarde como veremos.

La Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE establece el 31 de **diciembre de 2016 como fecha límite para instalar los repartidores de costes** en edificios existentes dotados de calefacción central, lo cierto es que esta obligación no podrá ser tal hasta que España culmine la transposición de la parte que aún está pendiente. La transposición de la citada Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE al ordenamiento jurídico español se ha realizado a medias. Todo lo relativo a los contadores individuales de consumo y repartidores de costes de calefacción ha sido aplazado hasta que el Gobierno de España acabe completando la transposición. No se puede asegurar a día de hoy cuándo actuará el próximo Gobierno en esta materia.

Es posible que esa transposición contenga excepciones por rentabilidad o por zonas climática, por lo que en España, la obligación de instalar sistemas de medición para contabilizar consumos o

repartidores de costes con válvulas termostáticas en las comunidades de vecinos con calefacción central, ha quedado en suspenso.

No obstante lo anterior, la Comunidad de Propietarios acordó en la Junta General Extraordinaria de 30 de julio de 2014, punto 2º de la reunión (se aporta como DOCUMENTO 13 de esta contestación) autorizar al Presidente de la Comunidad para que **contratase la instalación en todas las viviendas de la Comunidad de un sistema de repartidores de costes**, a realizar antes de que comience la próxima temporada de calefacción, aceptando el presupuesto que había seleccionado la Comisión que al efecto se nombró en la Junta Ordinaria de 23 de abril de 2014, constituida por los entonces Presidente, Vicepresidenta y propietarios pisos 2º derecha y 4º izquierda (**el propio actor**).

En dicho acuerdo se adjuntaba a título de ejemplo un supuesto de vivienda con 9 radiadores de calefacción.

Tras amplio debate se acordó por unanimidad la instalación por parte de la empresa PROIMA (Proyectos, Instalaciones y Mantenimientos S.A.) en la modalidad de compra, de los repartidores, ejecutándose la misma antes del inicio de la temporada de calefacción, dándose instrucciones para que se recalculen los “coeficientes de superficie de radiación”.

PROIMA había presentado el contrato-presupuesto nº y de fecha 4 de julio de 2014, que figuran aportados juntos en la demanda como DOCUMENTO N° 14 DE LA DEMANDA, por el cual ofrecía a la Comunidad ***el suministro e instalación de válvulas de radiador, detentores y repartidores de costes en régimen de compra y la implantación de servicios de control y distribución de gastos de calefacción mediante repartidores de costes.***

Ejecutando el mandato de la Junta de Propietarios celebrada el 30 de julio de 2014, PROIMA, por medio de la empresa Ullastres S.A. (del mismo grupo empresarial) procede a calcular la potencia calorífica de la finca (DOCUMENTO N° 12 de la DEMANDA) examinando los elementos

de calefacción (radiadores) instalados en cada una de las viviendas, resultando de ello que la finca dispone de una potencia calorífica total por viviendas en Kcal/h de **79,32188** (DOCUMENTO 12 DE LA DEMANDA CITADO) y asignando a la **vivienda 4º izda.** Un total de **10,98238 Kcal/h., con un coeficiente del 13,84535%.**

Obsérvese que la citada cifra es la más alta con mucha diferencia sobre cualquiera de las otras viviendas de similar o iguales dimensiones, y con similar o igual coeficiente de condominio. Ello viene a confirmar que la sospecha existente en la Comunidad de la existencia de un número mayor de elementos de calefacción instalados en dicha vivienda, ya no es una sospecha sino una realidad, tal y como anteriormente se había expuesto.

Por tanto, el actor se habría beneficiado económicamente, de forma absolutamente improcedente durante varios años, puesto que era evidente que disponiendo de mayor número de elementos de calefacción respecto a la situación inicial, no se le había incrementado el coeficiente de gastos de calefacción.

Ante el hecho acreditado tras la medición, de la alta potencia calorífica asignada y tras la lectura realizada en el período de 06/04/2015 a 12/05/2015 a la vivienda 4º izquierda, procede el actor a reducir (en la demanda dice que por no estar de acuerdo, aunque lo cierto es que los reduce porque quiere reducir coeficiente) – con consentimiento de la Comunidad – el número de elementos de calefacción de la misma (puede comprobarse este hecho examinando los radiadores existentes antes y después de su reducción en los **DOCUMENTOS Nº 12 Y 13 DE LA DEMANDA**) resultando para el piso 4º izda. una nueva medición de potencia de **5,283 Kcal/h.** como el mismo actor expresamente reconoce en su demanda (**DOCUMENTO 13 DE LA DEMANDA**) reduciéndose la potencia calorífica total de la finca a **73,6225 Kcal/h.** quedando con un **coeficiente de 7,1757%** ($5.283 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica de la vivienda}> \times 100 / 73,6225 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica total de la finca}> = 7,1757\%$.)

Por tanto, hay dos momentos a diferenciar, correspondiente a dos períodos temporales distintos. Cuando a la vivienda 4º izda. se le asigna un total de 10,98238 Kcal/h. (anterior a reforma de elementos en agosto de 2015) y cuando se le asigna un total de 5,283 Kcal/h, (posterior a la reforma citada en agosto de 2015).

Dos precisiones:

1ª) Es cierto que el coeficiente final que le asigna la Comunidad al piso 4º izda. es inicialmente de 14,15448870% antes de la reforma de Agosto de 2015 (DOCUMENTO 4 FOLIO 6 DE LA DEMANDA) y no el coeficiente de 13,84535 %.

2ª) Es cierto que el coeficiente que le asigna la Comunidad al piso 4º izda. después de la reforma de Agosto de 2015 (DOCUMENTO 4 FOLIO 6 DE LA DEMANDA) es de 7,34870% (DOCUMENTO 4 FOLIO 6) y no el coeficiente de 7,1757%.

Y ello tiene fácil explicación, como veremos.

Cuando el actor envía su carta (DOCUMENTO 8 de la demanda) manifestando su disconformidad y voto en contra (ni siquiera intenta solicitar explicación o información), sólo manifiesta claramente su único interés en impugnar y oponerse a los acuerdos. No tiene interés alguno en aclarar nada. No acude a las reuniones para informarse de los asuntos y posteriormente tampoco ni siquiera solicita información que pudiera aclarar sus pretensiones.

La comunidad puede explicar detenidamente sus acuerdos.

La explicación es idéntica a la expuesta en los hechos tercero y cuarto de esta contestación, puesto que no hay que olvidar que la vivienda portería (piso 7º izda.) también consta incluida en la medición de potencia calorífica efectuada en el inmueble, teniendo asignada una potencia de 1,7325 Kcal/k.

Por tanto, la parte correspondiente a la potencia calorífica de dicha vivienda portería , debe ser pagada por el propietario del inmueble (la propia Comunidad) debe restarse del total de la potencia calorífica de la finca, por lo que coeficiente aplicado al piso 4º izda. se incrementa, como ocurre con el coeficiente del resto de las demás viviendas con calefacción, debiendo restar a la potencia total calorífica de la finca (primero, antes de agosto de 2015 de 79,32188 Kcal/h y después de agosto de 2015, 73,6225 Kcal/h) la potencia calorífica total del piso 7º izda. portería (1,7325 Kcal/h), lo que da un resultado de potencia calorífica del total de la finca a repartir de:

- 1) Antes de agosto de 2015, $79,32188 \text{ Kcal/h} - 1,7325 \text{ Kcal/h} = 77,58938 \text{ Kcal/h}$.
- 2) Después de agosto de 2015, $73,62250 \text{ Kcal/h} - 1,7325 \text{ Kcal/h} = 71,8900 \text{ Kcal/h}$.

Por tanto el coeficiente asignado al piso 4º izda. adicionando la parte correspondiente a la vivienda portería de la cual como comunero participa en su propiedad y por tanto en los gastos de calefacción es de:

1) Antes de agosto 2015 de **14,15448870%** ($10,98238 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica de la vivienda}> \times 100 / 77,58938 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica total de la finca descontada } 7^\circ \text{ izda. } >$).

2) Después de agosto de 2015, de **7,34870000%** ($5.283 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica de la vivienda}> \times 100 / 71,8900 \text{ Kcal/h} <\text{potencia calorífica total de la finca descontada } 7^\circ \text{ izda.}>$).

El siguiente cuadro es ilustrativo de todo ello:

	POTENCIA CALORIFICA TOTAL FINCA Kcal/h	POTENCIA CALORIFICA TOTAL FINCA SIN PORTERIA Kcal/h	POTENCIA CALORIFICA PISO 4º IZDA Kcal/h	COEFICIENTE SOBRE POTENCIA CALORIFICA TOTAL FINCA %	COEFICIENTE SOBRE POTENCIA CALORIFICA TOTAL FINCA SIN PORTERIA %
ANTES AGOSTO 2015	79,32188	77,58938	10,98238	13,845334	14,15448870
DESPUES AGOSTOS 2015	73,62250	71,89000	5,283000	7,1757000	7,34870000

En resumen de lo expuesto:

1º) Respecto al primer motivo de impugnación, relativo a la incorrecta aplicación al piso 4º izda. del coeficiente de 7,34870%, el citado coeficiente asignado es correcto, conforme consta en la exposición anterior.

El reparto del coste de calefacción, conforme a los estatutos se realiza de acuerdo al número de elementos (radiadores) que tengan instalados en las viviendas y de acuerdo a la potencia calorífica de los mismos.

El actor sale beneficiado respecto a la situación anterior, porque su coeficiente era de 7,7515 sobre el total de calefacción, y ahora contribuirá de acuerdo con las cuotas fijas (con un coeficiente de 7,3487) y variables según su consumo particular.

La Comunidad de Propietarios acordó en la Junta General Extraordinaria de 30 de julio de 2014, punto 2º de la reunión (DOCUMENTO 13 DE LA CONTESTACION), autorizar al Presidente de la Comunidad para que **contrate la instalación en todas las viviendas de la Comunidad de un sistema de repartidores de costes**, a realizar antes de que comience la próxima temporada de calefacción, aceptando el presupuesto que ha seleccionado la Comisión que al efecto se

nombró en la Junta Ordinaria de 23 de abril de 2014, constituida por los entonces Presidente, Vicepresidenta y propietarios pisos 2º derecha y 4º izquierda (el propio actor).

Tras amplio debate se acordó por unanimidad la instalación por parte de la empresa PROIMA, en la modalidad de compra, de los repartidores, ejecutándose la misma antes del inicio de la temporada de calefacción, dándose instrucciones para que se recalculen los “coeficientes de superficie de radiación”.

Por tanto, en esta Junta se autoriza de forma expresa a la citada empresa PROIMA para que recalculen el coeficiente de superficie de radiación, para cada una de las viviendas, y una vez obtenido, implementar el nuevo sistema de reparto de costes de calefacción central.

En este acuerdo intervino personalmente el actor, votando a favor, por lo cual no puede ahora ir en contra de sus propios actos e impugnar el acuerdo de reparto de costes de calefacción.

El acuerdo de 30 de julio de 2014 deviene firme y es inatacable. No es contrario a los Estatutos porque el cálculo se realiza teniendo en cuenta los elementos caloríficos instalados tomando su potencia calorífica.

En el año 2014 todavía se reparten los costes de calefacción con el sistema de reparto por número de elementos (con el coeficiente asignado históricamente) pero es en 2015 cuando por la Comunidad se procede a repartir los costes de calefacción conforme al nuevo sistema que incluye repartidores de coste.

En fecha de 7 de marzo de 2016, el actor con evidente engaño, conforme consta en el **DOCUMENTO 14** contacta con la empresa SIBECAL para que realice el vaciado del circuito de calefacción de la comunidad , ya que estaba realizando obras e iba a aprovechar para reparar puntos de su instalación.

Días después de este hecho, como consecuencia de humedades en pisos inferiores a la vivienda del 4º izda se informa a dicha empresa que el propietario se ha desconectado de la parte común de la calefacción, aunque no les consta presencialmente haber constatado dicho hecho.

El actor en escrito de fecha 9 de abril de 2017 (DOCUMENTO N° 4 DE LA CONTESTACIÓN) sostiene que no se ha desconectado de la calefacción, sino que sencillamente “deja de utilizar este servicio”, por lo cual no hay constatación de que se haya o no desconectado, pero si la hay de que “deja de utilizar dicho servicio” porque es un asunto que incide en “su derecho de propiedad”.

En el acta de 31 de marzo de 2016 (DOCUMENTO 9 DE LA CONTESTACION) – la cual se ha dicho fue impugnada y revocada por acuerdo comunitario – incluía un punto relativo a acuerdos a adoptar por la Comunidad sobre la decisión del hoy actor (propietario del 4º izda.) de desconectarse del sistema de calefacción central.

Revocado el acuerdo anterior, por los vicios formales señalados, la Junta de Propietarios de fecha 25 de enero de 2017 (DOCUMENTO 4 DE LA DEMANDA), convocada con el efecto de aprobar presupuestos 2015, 2016 y 2017 y cuentas de 2015 y 2016, también incluye un punto relativo a acuerdos sobre reparto de coste de calefacción central del edificio y sobre desconexión del sistema de calefacción efectuada por el propietario del piso 4º izda.

*"La unanimidad de los asistentes ofrecen al citado propietario la oportunidad de volver a conectarse al servicio de calefacción común, recordando, que de no hacerlo, deberá continuar abonando el recibo correspondiente de liquidación emitido por la empresa Ullastres, no en cuanto al consumo, puesto que los repartidores no registran consumo alguno, pero si en cuanto a la cuota fija y de servicio. Para el cálculo de la cuota fija, **se continuaran aplicando los coeficientes de superficie de radiación calculados con posterioridad a la modificación de elementos (radiadores) del piso 4º izquierda del inmueble**, con el siguiente detalle referido a todos los propietarios del inmueble..."*

PISO	INICIALES	ANTES DE REFORMA 4º IZDA. AGOSTO/15	DESPUES DE REFORMA 4º IZDA. AGOSTO/15	COEFICIENTES DE PROPIEDAD
	100%	100%	100 %	
1º CENTRO	5,21740	5,18769450	5,59890	4,0347
1º DERECHA	4,20700	3,80090677	4,10220	4,4764
1º IZQUIERDA	5,04500	5,62821871	6,07440	4,5277
2º DERECHA	7,44800	7,00637123	7,56100	7,0637
2º IZQUIERDA	8,24600	7,45295290	8,04380	7,3306
3º DERECHA	6,56300	5,85118737	6,31500	6,2834
3º IZQUIERDA	8,75100	7,96900297	8,60070	7,7515
4º DERECHA	6,73200	7,36788978	7,95200	6,2834
4º IZQUIERDA	7,79000	14,15448870	7,34870	7,7515
5º DERECHA	6,90000	6,18267603	6,67280	6,2834
5º IZQUIERDA	10,53800	9,44136942	10,18900	7,7515
6º DERECHA	7,06800	9,18267603	6,67280	5,0513
6º IZQUIERDA	9,25600	8,18733182	8,83640	5,9651
7 DERECHA	6,22700	5,58723372	6,03001	3,7372

Los acuerdos se adoptan por mayoría. No se vulneran estatutos al establecer los nuevos coeficientes teniendo en cuenta los elementos de la calefacción instalados y su potencia calorífica.

2º) Respecto a la impugnación relativa a que la negativa de la Comunidad a la posibilidad de desconectarse es contraria a la normativa (Directiva 2012/27/UE), ya se ha dicho anteriormente que la Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE establece el 31 de diciembre de 2016 como fecha límite para instalar los repartidores de costes en edificios existentes dotados de calefacción central, lo cierto es que esta obligación no podrá ser tal hasta que España culmine la transposición de la parte que aún está pendiente. La transposición de la citada Directiva Europea de Eficiencia Energética 2012/27/UE al ordenamiento jurídico español se ha realizado a medias. Todo lo relativo a los contadores individuales de consumo y repartidores de costes de calefacción ha sido aplazado hasta que el Gobierno de España acabe completando la transposición. No se puede asegurar a día de hoy cuándo actuará el próximo Gobierno en esta materia.

Es posible que esa transposición contenga excepciones por rentabilidad o por zonas climática, por lo que en España, la obligación de instalar sistemas de medición para contabilizar consumos o repartidores de costes con válvulas termostáticas en las comunidades de vecinos con calefacción central, ha quedado en suspenso.

Como se ha expuesto anteriormente, el sistema de calefacción central constituye por esencia un elemento de naturaleza común, en cuanto que sirve a la totalidad de los integrantes en la Comunidad de Propietarios, y no se trata de instalaciones privativas unas y comunes otras, sino de un único sistema en cuanto que es un circuito único y un circuito cerrado, de forma tal que no puede entenderse que aquellos radiadores que sirven solamente a un comunero puedan tener la condición de elemento privativo, puesto que el agua que circula por los mismos tiene la condición de elemento común en cuanto ha sido satisfecha por la Comunidad de Propietarios, y calentada en virtud de combustible que satisface también la Comunidad de Propietarios, por tanto y tratándose de un elemento común ningún comunero estaba autorizado, sin consentimiento unánime de la Comunidad de Propietarios, a modificar o alterar el número de elementos y radiadores de que disponía su local o piso privativo.

El motivo de impugnación tiene que desestimarse en este punto.

3º) Respecto al motivo de impugnación relativo a que no consta un informe técnico suficiente que "apruebe o determine el porcentaje del precio del combustible que ha de trasladarse a los costes fijos" y que no consta un acuerdo comunitario que determine la distribución del gasto de calefacción en lo relativo a la parte fija y la parte variable que contiene cada recibo, ni acuerdo de Junta que establezca el porcentaje del precio de combustible de calefacción que debe imputarse a los costes fijos, debemos avanzar que también debe ser desestimado.

Si por unanimidad (DOCUMENTO N° 13 DE LA CONTESTACION) con la aquiescencia del propio actor, se acordó instalar repartidores de coste de calefacción, y se informó a los propietarios de la forma en que se calcularía su reparto por la empresa instaladora como sería la facturación, ello lleva implícito - y así lo entendieron todos los miembros de la Comunidad - que dicha forma de cálculo explicada se trasladaría a los recibos facturados por Ullastres, para que esta empresa trasladara el

reparto de los gastos de calefacción a los copropietarios conforme a lo pactado en el contrato (contenido en el DOCUMENTO 14 DE LA DEMANDA).

Es la propia Comunidad la que acuerda que sea la empresa PROIMA quien proceda a efectuar la medición calorífica las diferentes viviendas de la cual resulta el cálculo del coeficiente y es la propia empresa quien por contrato firmado con la Comunidad (DOCUMENTO 14 DE LA DEMANDA) realiza el estudio energético básico del equipamiento de las viviendas, calcula y controla las tarifas, lee los repartidores y emite los recibos individualizados por vivienda, lo cual realiza a través de la empresa del grupo ULLASTRES S.A.

En la Junta de 10 de marzo de 2015 (se aporta copia del acta como **DOCUMENTO 15**) se informa detalladamente a los asistentes sobre la confección del recibo, según las explicaciones recibidas de la empresa Ullastres S.A. Aunque literalmente no consta aprobación alguna de que dicha confección de recibo es aprobada por la Comunidad, los asistentes daban por hecho, que el recibo elaborado por la citada empresa será el documento que establece el reparto y medición de los gastos de calefacción.

A la citada junta tampoco asistió el hoy actor, y no consta tampoco impugnada.

Los repartidores de costes de calefacción son dispositivos de medición que se utilizan desde hace más de 80 años fundamentalmente en países europeos. Estos medidores se instalan en cada uno de los radiadores de la vivienda siguiendo unas estrictas normas de montaje, todo ello recogido en la norma UNE EN 834.

La información de la emisión de cada radiador se transmite por radiofrecuencia de manera mensual o anual (según se desee) a un sistema de recogida de datos que permite a la empresa encargada de gestionar las mediciones de recoger de forma sencilla y rápida los

valores de todos los repartidores. Los datos recogidos por el sistema se pueden exportar de manera sencilla a una hoja de cálculo para su posterior incorporación al sistema de facturación.

El precio de la unidad de calefacción es único para todo el edificio, y se calcula teniendo en cuenta **gastos fijos y gastos variables**.

El cálculo de gastos fijos y variables empleados en la Comunidad es el usualmente establecido en las Comunidades que disponen de repartidores de costes.

El cálculo de las partes correspondientes a la cuota fija y variable empleado por Ullastres resulta de la información facilitada a la Comunidad. No es un cálculo arbitrario, caprichoso o aleatorio, sino un cálculo tomado de la experiencia y conocimientos técnicos de dicha empresa sobre la materia.

Los cálculos de gastos fijos y variables que integran el recibo individualizado de la calefacción central son establecidos por la empresa Ullastres S.A. que por mayoría de propietarios ha sido aceptado con la aprobación de los presupuestos y de las cuentas de forma unánime (salvo por el actor).

Los **COSTES FIJOS** se componen de:

1. **Mantenimiento de caldera:**
2. **Teléfono de caldera:**
3. **Términos fijos de la factura de Gas Natural.**
4. **Reparaciones de caldera.**
5. **25% del importe de la factura de Gas Natural descontado el término fijo antes citado**

Al importe resultando de dicha sumas se le aplica el coeficiente caloríficos de cada vivienda en el caso del recibo 15 se le aplica el 0,14154 (CV) ES COEFICIENTE ANTERIOR A AGOSTO 2015, en el

caso del recibo 16 se le aplica el 0,07348 POSTERIOR A AGOSTO DE 2015.

El resultado en euros es la parte de costes fijos que soporta la vivienda individualizada.

Los COSTES VARIABLES, son los que hacen referencia al consumo energético.

De la factura de Gas Natural, el 75% se repercute a cada vecino en función de los consumos individuales, calculado como se ha expuesto en el punto 5 anterior.

Aunque puede presentar ciertas dificultades comprender cada uno de los conceptos de la factura del coste de calefacción, es la empresa Ullastres S.A. quien efectúa el control y la facturación teniendo en cuenta los parámetros técnicos citados.

Por tanto, no se establece un porcentaje del precio de combustible de calefacción que deba imputarse a los costes fijos, sino que el recibo distingue dos partes, una fija y otra variable, y sus elementos o partidas integrantes son los que se han hecho constar en los puntos anteriores.

Cuando la Comunidad contrata a la empresa PROIMA S.A. y a la empresa ULLASTRES S.A., las encomienda estas facultades de fijación y cálculo de los diferentes conceptos del recibo de calefacción central.

Se podrá estar más o menos de acuerdo con el desglose de gastos fijos o variables, pero dicho desglose y reparto se ha realizado por la empresa que tiene los conocimientos técnicos necesarios, y reiteramos, no es un reparto caprichoso o arbitrario, sino un reparto equitativo y que viene aplicándose con carácter general en muchas Comunidades de Vecinos que son facturadas por la empresa Ullastres.

Vemos pues, que la decisión de distribuir entre los propietarios el gasto de calefacción en función del número de elementos de radiación

y su potencia calorífica no nace de una decisión puntual y limitada a un ejercicio concreto, sino con la finalidad de hacer una regulación que se extienda en el tiempo, creándose una pauta a seguir a la hora de elaborar los presupuestos de cada anualidad.

Eso fue así aceptado por la propia parte demandante que no mostró disensión alguna hasta el acuerdo ahora impugnado. Por otro lado, la demandante no podía desconocer, que cuando se decide instalar el sistema de repartidor de costes, con él implícitamente se decidió actualizar la cuota a pagar, actualización derivada de la revisión de los elementos de radiación.

Si decidió no impugnar ese acuerdo es porque aceptaba la revisión y la modificación de la cuota calculada en función del resultado de aquella medición, de modo que la ulterior decisión mayoritaria de aprobar el resultado de la revisión y las cuotas derivadas de ella, no es más que un acuerdo complementario del anterior aceptado por la demandante.

Éste tiene dos conclusiones derivadas de la voluntad unánime: por un lado la de revisar las cuotas y ajustarlas al verdadero potencial de cada finca en función de los elementos de radiación, y, por otro, la persistencia del acuerdo inicial de distribuir el coste de ese gasto en proporción a esa circunstancia y no por el porcentaje de propiedad o el de número de elementos – radiadores-.

Por eso, resulta contradictorio y oportunista que el demandante pretenda olvidarse de todo cuanto antes se acordó, por el solo hecho de resultarle desfavorable la evaluación del potencial de uso de energía de la calefacción, en un primer momento, evaluación que ella misma estuvo de acuerdo en llevar a cabo al no impugnar el acuerdo anterior.

Consecuentemente, la decisión de la comunidad se enmarca dentro de la obligación impuesta por el artículo 9.1, d) en cuanto impone al propietario el deber de contribuir a los gastos generales, no sólo con arreglo a su cuota de participación, sino también a lo especialmente establecido, y especialmente establecido está por acuerdo unánime de los propietarios que los gastos de calefacción se han de afrontar en

función de los elementos de radiación y su potencia calorífica, en los términos facturados por la empresa Ullastres y que resultaron conocidos u conformes para todos los comuneros – salvo el hoy actor -.

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Jurisdicción y competencia.

Corresponde a los Juzgados de Primera Instancia de esta ciudad en base al artículo 52.1.8º, por ser el lugar donde radica la finca.

SEGUNDO. Procedimiento aplicable.

Corresponde el juicio ordinario, en base al artículo. 249.1. 8º de la LEC, por tratarse de cuestión de Propiedad Horizontal.

TERCERO. Legitimación.

Disconforme con los correlativos de la demanda.

CUARTO. Fondo del asunto.

Serán de aplicación los artículos:

9.1. E LPH

1. Son obligaciones de cada propietario:

[...]

e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título 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 Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 22 de marzo de 2012 establece sobre el carácter de elemento común de las instalaciones de calefacción central en una finca que "se trata de un elemento común, de carácter indivisible del que carece de toda disponibilidad el comunero. De modo que no puede alterar ni el número de radiadores , ni el de elementos de cada uno de ellos, ni mucho menos las conducciones, aun cuando se encuentren dentro del espacio privativo del comunero".

El Tribunal Supremo Sala 1ª, S 13-12-2006, num. 1305/2006, rec. 5393/1999. Pte: Sierra Gil de la Cuesta, Ignacio, declaró, en un supuesto muy similar al que nos ocupa- allí se presentó demanda contra la Comunidad de Propietarios en la que como consecuencia de discrepancias surgidas con la Comunidad de Propietarios y de las modificaciones realizadas en su vivienda el demandante comunicó a la demandada su intención de prescindir del servicio de caldera de la comunidad de conformidad con lo establecido en el apartado a), regla 6ª de los Estatutos, sin que se le pudiera repercutir gasto alguno por el concepto de servicio de calefacción al no tener radiadores que dependan de la caldera comunitaria, sin perjuicio de que de acuerdo con la referida regla 6ª de los Estatutos continuase abonando los gastos de mantenimiento y reparación de la caldera, según el coeficiente atribuido a su vivienda; asunto en el que la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19ª), interpretó los Estatutos, y concluyó que el servicio central de calefacción tiene la consideración de elemento común , entendiéndose que la regla 6ª no puede interpretarse en el sentido de que el propietario que prescinda o desconecte un número de radiadores del servicio común de calefacción , pueda excluirse de los gastos que origine dicho servicio, ya que lo que en realidad se produce es el establecimiento de un sistema de participación en el referido gasto común, no constando la

autorización de la Junta de Condueños prevista en la regla 2ª para la realización de las obras que afecten a elementos comunes - el TS, decimos, en un supuesto idéntico al que nos ocupa declaró que "es doctrina reiterada de esta Sala -por todas la más reciente de 6 de julio de 2006 la facultad de interpretar los contratos corresponde a los tribunales de instancia, criterio que es perfectamente aplicable a la interpretación de los documentos -tal y como señala la Sentencia citada- quedando reducida la función de la casación a un control de ilegalidad, arbitrariedad o contradicción con las reglas de la lógica, que en el caso no se da como se deduce de la simple lectura de las reglas 2ª y 6ª de los Estatutos de la Comunidad de Propietarios.

La SAP Madrid, Secc. 12ª, de 17 de mayo de 2005, después de afirmar que las instalaciones, conducciones y canalizaciones para la calefacción se califican en el artículo 396 como elementos comunes , declara que bastaría recurrir al criterio de disponibilidad para estimar que las conducciones de calefacción central de un edificio son elementos comunes, por cuanto, a diferencia del servicio individualizado, el sistema de calefacción central es un circuito estanco con unas dimensiones de trazado y volumen invariables, pues cualquier modificación afecta al funcionamiento del servicio. Siguiendo este mismo criterio la propia SAP Madrid, Secc. 12ª, de 19 de marzo de 2008, con cita de la anterior, en un supuesto sustancialmente idéntico al presente caso declara que el sistema de calefacción ha de ser considerado en su conjunto e integridad como un elemento común del inmueble , que no permite su disponibilidad aislada por parte de los propietarios, ya que si bien la sentencia transcrita se refiere un supuesto de alteración del sistema de calefacción , los argumentos que se utilizan al objeto de calificar la calefacción como un elemento común en su integridad, con independencia de que se trate de elementos instalados dentro de las viviendas de los propietarios, como sería un radiador , o bien y con mayor razón las tuberías que discurren dentro del piso de cada propietario, son perfectamente aplicables al presente supuesto, dado que al calificar todo el conjunto del sistema de calefacción como elemento común , a la comunidad corresponde su conservación y mantenimiento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 10.1 de la Ley de Propiedad Horizontal, y con ello la responsabilidad de dicha

comunidad y consecuentemente de su aseguradora, dimanante de la posible rotura de las conducciones de calefacción , por lo cual el recurso debe ser desestimado."

Citaba la referida resolución en apoyo de dichas conclusiones las SAP Madrid, Secc. 25ª, de 10 de septiembre de 2010, y de 27-10-2009, Secc. 20ª, de 22 de marzo de 2012 y Secc. 8ª, de 22 de marzo de 2012 y 28 de noviembre de 2007.

17.6 LPH

Los acuerdos de la Junta de Propietarios se someterán a las siguientes reglas:

[...]

6. Los acuerdos no regulados expresamente en este artículo, que impliquen la aprobación o modificación de las reglas contenidas en el título constitutivo de la propiedad horizontal o en los estatutos de la comunidad, requerirán para su validez la unanimidad del total de los propietarios que, a su vez, representen el total de las cuotas de participación.

Que el Art 9.1.e de la L.P.H. establece la obligación de cada propietario de contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada, a los gastos generales para el adecuado desarrollo del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades. Es decir, en principio y salvo acuerdo de la Comunidad, la actora ha de contribuir a todos los gastos del inmueble con arreglo a su cuota de participación.

Que, salvaguardando lo dicho en el párrafo precedente, ha de recordarse que el mismo artículo también contempla la contribución de los propietarios a las obligaciones para el sostenimiento del inmueble, no con arreglo a la cuota de participación, sino con arreglo a lo especialmente establecido por la Comunidad.

De hecho, la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el artículo 9.1 e) LPH establece que puede establecerse estatutariamente un régimen especial sobre la distribución de gastos, que articule módulos diferentes a la cuota de participación fijada en el título constitutivo para cada piso o local, prevaleciendo en este punto la autonomía de la voluntad.

Si algún día la vivienda adquirida destinada a portería es legalizada registralmente, habría que modificar estatutos y entonces su cuota también habría de acrecentar a la cuota de cada comunero, pero eso es una historia diferente a la que nos ocupa.

Hasta llegar ese momento, el sistema establecido por la Comunidad es plenamente legal y ajustado a derecho, no habiéndose producido modificación de cuotas establecida estatutariamente ni modificado sistema de reparto alguno diferente al establecido en el título constitutivo.

Artículo 18.3 LPH

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.

2. 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.

Que no se acredita perjuicio alguno por el propietario, sino al contrario, quien se ve perjudicada por la acción del propietario relativa a desconectarse de la calefacción central es el resto de comuneros que ven como uno de los propietarios no contribuye al mantenimiento de un elemento común como es el sistema de calefacción, Si no quiere utilizar dichos servicios de calefacción, que no lo haga, pero en todo caso tendrá que contribuir respecto a los gastos derivados de su mantenimiento, y dichos gastos se aprueban por acuerdo mayoritario, como así ha ocurrido.

La aprobación de los conceptos que integran el gasto de calefacción entendemos que es un mero acto de administración que no exige unanimidad, y basta la mayoría de votos para entender que dichos conceptos que integran el recibo de gastos de calefacción calculados por la empresa Ullastres son correctos, no son caprichosos, ni aleatorios y así, lo ha constatado con su **aprobación mayoritaria** la Junta de Propietarios en el momento de aprobación de cuentas y presupuestos.

Artículo 7.1 C.C.

1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

Que la impugnación del acuerdo de aprobación de presupuestos y cuentas y su distribución de los gastos que refleja la Junta General Ordinaria impugnada, q ha sido aplicado respecto a gastos generales y de ascensor, escalera, luz desde hace más de treinta años, y constando el actor como propietario, desde hace casi 20 años, entonces sin que hasta este momento el actor haya mostrado su disconformidad, por lo que su impugnación además de ser contraria a la Ley también lo es contraria al principio general de buena fe que establece el artículo 7 del Código Civil y en el que se basa la doctrina de los actos propios.

La doctrina de los actos propios tiene su último fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables (9 de diciembre de 2010, RC n.º 1433/2006). El principio de que nadie puede ir contra sus propios actos solo tiene aplicación cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho que no podía ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla (SSTS 9 de diciembre de 2010, RC n.º 1433/2006, 7 de diciembre de 2010, RC n.º 258/2007). Significa, en definitiva, que quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real.

También, como sostiene el recurrente, la jurisprudencia de esta Sala considera meramente anulables los acuerdos que entrañan infracción de algún precepto de la Ley de Propiedad Horizontal o de los estatutos de la comunidad, mientras que la más grave calificación de nulidad radical o absoluta queda reservada para aquellos otros acuerdos que, por infringir cualquier otra ley imperativa o prohibitiva 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, hayan de ser conceptuados nulos de pleno derecho, conforme al párrafo 3.º del artículo 6 del Código Civil , y por tanto insubsanables por el

transcurso del tiempo (SSTS 29 de octubre de 2010, RC 1077/2006 y 18 de abril de 2007 RC 1317/2000).

Resulta aplicable, subsidiariamente, la doctrina que partiendo del criterio sustentado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 25 de abril de 2007, en la que se consideró plena y definitivamente exigibles los coeficientes de participación asignados a los propietarios, no coincidente con los señalados en el título, al haberse producido dicha asignación por el acto conjunto de todos los que entonces eran comuneros, al haber sido aplicados sin interrupción en todas y cada una de las juntas de propietarios celebradas, sin que por los comuneros se hubieren impugnado dichos extremos, se considera por ello que el Alto Tribunal viene a admitir la posibilidad de que la comunidad pueda modificar válidamente el contenido del título constitutivo o de los estatutos sin necesidad de acuerdo expreso, mediante el mantenimiento, indiscutido y sostenido en el tiempo de unos determinados acuerdos que contradigan a aquel o que no se sujeten estrictamente a su contenido, razón por la cual, "siguiendo la doctrina sentada en la referida sentencia del TS de 25 de abril de 2007, adoptó el criterio de que no puede privarse de eficacia jurídica a las situaciones de hecho mantenidas prolongadamente en el tiempo y arropadas por reiterados acuerdos comunitarios no impugnados, que proporcionan indudablemente confianza a los vecinos, y estabilidad a sus relaciones en el seno de la Comunidad , de modo que el ordenamiento jurídico no puede amparar a quien, en contra de sus propios actos, ha venido consintiendo durante largo tiempo una determinada situación pues concurren todos los requisitos exigidos por la jurisprudencia para la aplicación de dicho principio general entre otras en sus SS del TS de 21 de abril de 2006 y 29 de enero de 2007, ya que existe un acto que se pretende combatir, que fue adoptado libremente; un nexo casual entre el acto realizado y la incompatibilidad posterior; y que el acto sea concluyente e indubitado por ser expresión de un consentimiento dirigido a crear, modificar o extinguir algún derecho generando una situación desacorde con la posterior conducta del sujeto".

QUINTO. Costas.

Serán impuestas al demandante, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al ser rechazadas totalmente sus pretensiones.

Por todo ello, **SUPLICO AL JUZGADO:** Que teniendo por presentado este escrito junto con sus documentos acompañantes y sus copias, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia los admita y a mí por personado en tiempo y forma en nombre del demandado y por contestada la demanda, y en su día el tribunal dicte sentencia por la que se desestime la demanda presentada de adverso y se absuelva a mi representado de todos los pedimentos de contrario, con imposición al demandante de todas las costas causadas.

Por Ser todo ello de justicia que se pide en Madrid a 19 de junio de
2017.

PRIMER OTROSI DIGO: Que interesa al derecho de esta parte a los efectos de prueba que pudiéramos precisar, designar los archivos y protocolos de la Comunidad de Propietarios, de la Secretaria Administradora de la Comunidad Doña, Protocolo Notarial y/o archivos del Notario de Madrid de D., Archivos de las empresas PROIMA S.L. y Ullastres S.L., Juzgado de Primera Instancia nº 45 Madrid autos PO, en especial respecto a la prueba documental aportada por esta parte demandada y cualquier otro archivo privado o público que pueda ser útil a esta parte para probanza de su verdad, conforme al art. 265 de la L.E.C.

Por ello SUPLICO: Se tenga por efectuada tal manifestación a los efectos pertinentes.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que esta parte ha intentado en el presente escrito cumplir minuciosamente con los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil

1/2000, que le son aplicables, tanto en cuanto al fondo, como en cuanto a la forma, lo que pongo expresamente de manifiesto al Juzgado, de conformidad con lo establecido en el artículo 231 de la citada Ley Procesal, a fin de que se me conceda plazo para subsanar defectos, si se hubiese incurrido en alguno.

Por ello, **AL JUZGADO SUPlico**, se tenga por hecha las anteriores manifestaciones a los efectos procesales oportunos.

Es justicia que reitero.