



JUZGADO DE 1º INSTANCIA Nº 92 DE MADRID

C/ Planta -

Tfno:

Fax:

NIG:

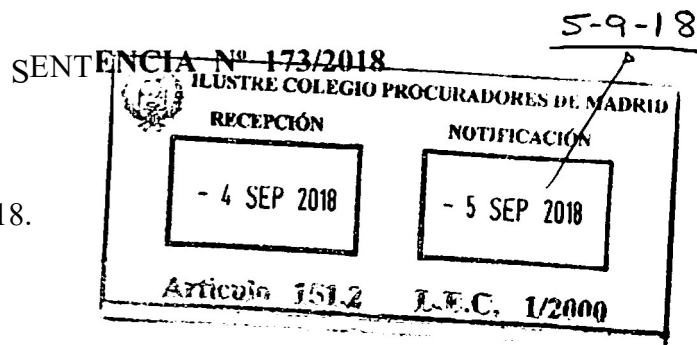
Procedimiento: Procedimiento Ordinario

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: COMUNIDAD PROPIETARIOS

PROCURADOR D./Dña.



En Madrid a 1 de agosto de 2018.

Vistos por la Ilma. Sra. Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 92 de Madrid. los autos seguidos en este Juzgado al número a instancia de D. representado por la procuradora Dña. y asistido por el letrado D. contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS representada por el procurador D.y asistida por el letrado D.

ANTECEDENTES DE HECHO

I.- Por la Procuradora Sra. en la representación de D. se presentó demanda de juicio ordinario contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS..... que fue turnada a este Juzgado procedente del Decanato y en la que con base en los hechos y con los fundamentos de derecho que estimaba aplicables. terminaba suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que declare la nulidad de los acuerdos segundo, tercero y quinto aprobados en Junta General Ordinaria de la Comunidad de Propietarios de la calle de Madrid celebrada el día 25 de enero de 2017, por contravenir lo establecido en la división horizontal v 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.

II.-Tras examinarse de oficio la jurisdicción y competencia objetiva, así como la territorial, se admitió a trámite la demanda. dando traslado de la misma a la parte demandada a fin de que la



contestara en el plazo de veinte días, verificándolo la parte demandada por escrito presentado por el procurador Sr. en la representación que tiene acreditada en autos, contestando la demanda en legal forma. oponiéndose e interesando su desestimación con imposición de costas a la parte actora.

III.- Convocadas las partes a la audiencia previa al juicio. se celebró con concurrencia de ambas partes.

Tras ser descartado el acuerdo entre las partes. se resolvió sobre las cuestiones previas planteadas, por su orden, se procedió a la impugnación documental y la fijación de hechos controvertidos, continuando la audiencia con la proposición y admisión de la prueba.

Una vez admitidas las pruebas, se señaló fecha para la celebración del juicio. siendo citadas las partes en el acto.

IV.- El juicio se celebró el día 2 de julio de 2018, compareciendo las partes. procediéndose a la práctica de la prueba declarada pertinente.

Una vez practicada la prueba, las partes formularon ordenadamente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos, exponiendo los hechos relevantes que debían ser tenidos. en cada caso. como probados o inciertos. e informaron sobre los argumentos jurídicos en que apoyaban sus pretensiones.

V.- No se ha podido cumplir el plazo para dictar sentencia debido a la carga de trabajo que pesa sobre este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1^o.- El demandante, propietario en proindiviso de la vivienda sita en Madrid. calle piso 4^o izquierda. impugna los acuerdos segundo. tercero y quinto aprobados en la Junta General Ordinaria de la comunidad demandada celebrada el día 25 de enero de 2017.



Los acuerdos segundo y tercero son, respectivamente. aprobatorios de las cuentas de los ejercicios económicos al 31.12.2015 y 31 .12.2016 y del presupuesto ordinario para los ejercicios 2015-2016 y 2016-2017. y se impugnan porque no respetan. a juicio del demandante, el sistema de reparto de gastos entre los diferentes pisos y locales establecido en el título constitutivo, aplicando al piso del actor en los ejercicios concernidos coeficientes superiores a los establecidos en el título (que son 7.55% para gastos comunes. 8.91% para gastos de portal, escalera y ascensor y 7,3487% para los gastos de calefacción).

En cuanto al acuerdo quinto. se impugna por varios motivos: porque tras la anulación de una parte de los radiadores de la vivienda del actor, la potencia calorífica de la vivienda se redujo a 5.2830 Kc/h. lo que supone un coeficiente del 7.1757%. pero la comunidad le atribuye el 7,34870%: porque al no aceptar la desconexión. la comunidad infringe la finalidad de ahorro energético de la Directiva Europea 2012/27/UE de eficiencia Energética que ha sido parcialmente transpuesta a la legislación española por el Real Decreto siendo además técnicamente viable; porque dentro de los distintos conceptos que integran la factura (costes fijos y consumo). el porcentaje del precio del combustible que se destina a coste fijo o a consumo es aleatorio y caprichoso pues no existe un acuerdo de la Junta de Propietarios que. con base en un informe técnico suficiente. determine el porcentaje del precio del combustible que ha de trasladarse a los costes fijos.

La comunidad de propietarios se opone a la demanda alegando la validez de los acuerdos impugnados por el demandante. Señala que por virtud de lo acordado en fecha 29 de marzo de 1966, la comunidad compró el piso 7^o izquierda. contribuyendo los comuneros, como propietarios, a los gastos generales de dicho piso conforme a su cuota de participación. de forma que la cuota total de gastos que cada propietario satisface por razón de la finca de su propiedad se ve incrementada por la parte correspondiente a la cuota del piso 7^o izquierda. Los coeficientes que corresponden a dicho piso son: gastos generales 2,60%. gastos de

ascensor, escalera y luz 3,07%. gastos de calefacción ().00%. por lo que a los coeficientes que conforme a los estatutos corresponden a la finca del actor se suma la parte proporcional de los asignados al piso 7º izquierda. distribución de gasto que se aplica desde 1968 y que el actor viene pagando desde 1998. Dichos coeficientes han sido aplicados tanto en las cuentas de los ejercicios económicos al 31.12.2015 y 31.12.2016 como en los presupuestos ordinarios para los ejercicios 2015-2016 y 2016-2017. aprobados por los acuerdos segundo y tercero impugnados. En lo que se refiere al acuerdo quinto, se opone igualmente a los motivos de impugnación: a la potencia calorífica asignada al piso del actor tras la reducción de elementos (5.283 Kcal/h) se ha de adicionar la parte correspondiente a la potencia calorífica —incluida en la medición de potencia calorífica del edificio- del piso 7º izquierda. lo que da como resultado el coeficiente del 7,34870000 aplicado; que la Directiva Europea 2012/27/UE solo ha sido traspuesta en parte y que el sistema de calefacción central. como el que existe en la finca. es por naturaleza un elemento común del que los comuneros no pueden disponer ni modificar: que la comunidad, en junta de 30 de julio de 2014, acordó por unanimidad instalar un sistema de repartidores de costes contratando a tal fin a la empresa Proima. hoy Ullastres. para que recalculara los coeficientes de superficie de radiación. calculara y controlara las tarifas, efectuara la lectura de los repartidores y emitiera los recibos individualizados por vivienda. habiéndose explicado detalladamente el sistema de confección del recibo en junta de 10 de marzo de 2015. no impugnada, aplicándose ese sistema desde entonces sin oposición de ningún comunero. salvo la actual del actor.

2º - La prueba documental aportada por la parte demandada (documentos 11 y 12. no impugnados) así como la testifical de los Sres. y del actual y anterior administrador de la comunidad, permite tener por plenamente acreditado que el coeficiente de gastos de cada una de las clases que determinan los estatutos se ve incrementado por la parte correspondiente a la cuota del piso 7º izquierda. que se satisface de forma prorrateada por las distintas viviendas en proporción a sus coeficientes. de la forma que se expresa en el documento nº 11 de la contestación. documento que fue expresamente reconocido por el testigo Sr.....en cuanto a la forma de cálculo de los distintos coeficientes de cada una de las viviendas.

La parte demandada efectúa en la contestación el cálculo de las cuotas concretas que afectan



a la vivienda del actor (cuadros obrantes en las páginas 7 y 14 de la contestación). cálculo que no ha sido desvirtuado ni acreditado no sea correcto por prueba alguna de la parte actora. que se ha limitado a alegar su disconformidad con los estatutos.

En consecuencia. tomando como base la corrección de dichos cálculos. no cabe sino concluir que tanto las cuentas de los ejercicios económicos al 31 .12.2015 y 31.12.2016 como los presupuestos ordinarios para los ejercicios 2015-2016 y 2016-2017. que han aplicado dichos coeficientes, son plenamente ajustadas a derecho. por lo que se ha de desestimar la impugnación de los acuerdos segundo y tercero de la Junta de 25 de enero de 2017.

3º.- En lo referente al acuerdo quinto. cabe remitirse a lo expuesto en orden a la conformidad del coeficiente aplicado del 7,34870% por razón de la necesidad de adicionar al coeficiente de la vivienda reconocido por el actor (doc. nº 13 de la demanda) la parte correspondiente a la potencia del piso 7º izquierda. que está incluido en el cómputo de la potencia calorífica del inmueble con una potencia asignada de 1 .7325 Kcal/k. y así lo manifestó el testigo representante de Ullastres.

En cuanto al derecho del actor a la desconexión. es claro que- si no se determina lo contrario. el servicio de calefacción central es un servicio común. ostentando todos los copropietarios el mismo derecho que los demás a disfrutar del servicio y asumiendo. en contraposición, idénticas obligaciones que los demás en relación con la contribución al servicio. No hay fundamento alguno para poder considerar que el demandante. por propia y unilateral decisión voluntaria y sin contar con el resto de la comunidad. pueda dejar de hacer uso del servicio Y' de afrontar los correspondientes gastos, por lo que tal propietario. al igual que los demás, deberá contribuir a los gastos del servicio común haga o no uso del mismo.

En modo alguno puede considerarse que el acuerdo de la Junta. al no autorizar la desconexión, sea nulo. Los acuerdos comunitarios serán nulos o anulables cuando infrinjan la LPH o los Estatutos o una Ley imperativa o prohibitiva. o sean contrarios a la moral o al orden público o impliquen fraude de ley. El Reglamento que se cita como base de la impugnación no contiene ninguna disposición de este tipo que afecte a las comunidades de propietarios y suponga una obligación coercible relativa a este tipo de servicio común que limite o constriña la voluntad comunitaria. por lo que en modo alguno puede invocarse como base de la supuesta nulidad del acuerdo. Acuerdo que. por otra parte. se considera razonable en cuanto que, además de ofrecer



al actor la posibilidad de volver a conectarse al servicio. limita la obligación de contribución a los costes fijos y de servicio.

Por último, si bien es cierto que. como declaró el testigo representante de Ullastres. la determinación de la parte que corresponde a costes fijos y a variables —en este caso un 25% fijo y un 75% variable- no se ha hecho en función de ningún informe técnico de su empresa, sino que es la comunidad de propietarios la que toma la decisión de fijar dicha proporción. que en cualquier caso es estimativa. y que no hay un acuerdo comunitario expreso que así lo acuerde, lo admite la propia comunidad, este porcentaje es el que se ha venido aplicando por la comunidad al menos desde 2015, habiéndose celebrado incluso Junta monográfica en fecha 10 de marzo de 2015 al objeto de explicar la confección del recibo de calefacción. Junta que no consta fuera impugnada en ningún extremo por lo que el sistema explicado y aplicado se considera implícitamente aceptado por la comunidad. siendo aplicado sin oposición hasta la impugnación que ahora se resuelve. Teniendo en cuenta. además. que la determinación de la proporción coste fijo-coste variable del recibo es un aspecto accesorio que no precisa en modo alguno de un acuerdo unánime de los comuneros pues no al título constitutivo.

4º.- Consecuentemente con lo expuesto, procede la íntegra desestimación de la demanda. con imposición de las costas a la parte actora (art. 394.1 LEC).

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente aplicación.

FALLO

Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por D. absuelvo a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS condenando a la parte actora al pago de las costas.

Esta resolución es susceptible de recurso de apelación, que deberá interponerse ante este mismo Juzgado en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

1*

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior resolución. es entregada en el día de hoy en esta Secretaría para su notificación dándose publicidad en legal forma. y se expide certificación literal de la misma para su unión a los autos. quedando el original archivado en el Libro correspondiente. Madrid, tres de septiembre de dos mil dieciocho. Doyfe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre. de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales. quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.