

**Audiencia Provincial Civil de Madrid**

**Sección Vigésima**

c/ ..... , Planta ... - .....

Tfno.: .....

N.I.G.: .....

**Recurso de Apelación 800/2018 J**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 92 de Madrid  
Autos de Procedimiento Ordinario ....

**APELANTE:** D./Dña. ....

PROCURADOR D./Dña. ....

**APELADO:** COMUNIDAD PROPIETARIOS ....

PROCURADOR D./Dña. ....

### **SENTENCIA**

**TRIBUNAL QUE LO DICTA:**

**ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:**

**D. ....**

**D. ....**

**Dña. ....**

En Madrid, a veintiséis de junio de dos mil diecinueve.

La Sección Vigésima de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos civiles Procedimiento Ordinario .... seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 92 de Madrid a instancia de D. ....apelante - demandante, representado por la Procuradora Dña. .... contra COMUNIDAD PROPIETARIOS ..... apelado - demandado, representado por el Procurador D. ....; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 01/08/2018.

VISTO, Siendo Magistrado Ponente **D. ....**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por Juzgado de 1ª Instancia nº 92 de Madrid se dictó Sentencia de fecha 01/08/2018, cuyo fallo es el tenor siguiente: Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por D. ....O absuelvo a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS ..... condenando a la parte actora al pago de las costas.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, exponiendo las alegaciones en que basa su impugnación. Admitido el recurso en ambos efectos, se dio traslado del mismo a la apelada, que presentó escrito oponiéndose al recurso formulado de contrario. Elevados los autos ante esta Sección, fueron turnados de ponencia, y quedando pendientes de resolución, se señaló fecha para la deliberación y votación, que se ha llevado a cabo por los Magistrados de esta Sección.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia.

## **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.-** La demanda de juicio ordinario que se interpone por el propietario del piso 4º izquierda impugnando los acuerdos de la Junta de la Comunidad de Propietarios de la calle ..... celebrada el día 25 de enero de 2017 para que se declare 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 por la inexistencia de un acuerdo de la Junta de Propietarios que establezca el porcentaje del precio de combustible de la calefacción que debe imputarse a los costes fijos, es desestimada en su integridad por la sentencia que se recurre en apelación.

**SEGUNDO.-** Se articula como primer motivo impugnatorio la ocultación de la situación real del piso 7º izquierda (portería) que figura como finca independiente. Si bien es dudosa la sustantividad propia de este motivo, lo cierto es que el recurrente no puede excusar desconocimiento respecto de la compra llevada a cabo el día 7 de mayo de 1968 por la Comunidad del piso 7º izquierda en cumplimiento del acuerdo adoptado por unanimidad el día 29 de marzo de 1966 ya que en la condición que ostenta de propietario desde el año 1998 de una vivienda que está integrada en la Comunidad demandada ha venido contribuyendo a los gastos generales para el sostenimiento del inmueble entre los que se incluían los correspondientes a la parte proporcional del referido piso que siempre se ha considerado como de titularidad dominical de la Comunidad, con independencia de su constancia en el Registro de la Propiedad como finca independiente y no como inmueble de propiedad común. Por ello, la regla que veda "*venire contra factum proprium*", nacida en el ámbito de la autonomía de la voluntad propia del Derecho Privado, que impone la vinculación del autor de una declaración de voluntad al sentido objetivo de la misma, tal y como puede ser entendido por los demás, impide un comportamiento contradictorio como el que muestra el apelante al actuar contra sus propios actos al negar de forma incoherente una realidad de la que era plenamente consciente y que ha consentido hasta la presente interpelación

judicial. En base a estas premisas, la distribución de los gastos es correcta y se ajusta a los coeficientes de participación de cada una de las viviendas que conforman la Comunidad.

**TERCERO.-** El derecho del demandante a desconectarse del sistema de calefacción comunitario sin obligación de abonar el porcentaje o coste fijo que se alega como segundo motivo impugnatorio ha de merecer igual rechazo que el motivo anterior.

Ha de partirse de la consideración de que la desvinculación de la vivienda del demandante del uso de la calefacción central debe ser objeto de interpretación restrictiva por implicar una excepción a la regla general contenida en el art. 9 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece, sin exclusiones, la obligación de contribuir todos los copropietarios a los gastos comunes en proporción a su cuota de participación.

Ya en el punto quinto de la Junta de 25 de enero de 2017 que se impugna se informa al demandante que no tiene autorización alguna para desconectarse del servicio común de calefacción en virtud del art. 17.3 de la Ley de Propiedad Horizontal que especifica la necesidad de que 3/5 partes de los propietarios que a su vez represente 3/5 partes de las cuotas de participación, lo autoricen.

Aunque la Comunidad haya desautorizado la desvinculación de la vivienda del apelante del uso de la calefacción, no ha impedido que de hecho se haya producido la desconexión mediante la falta de uso efectivo del servicio por parte del propietario de la vivienda 4º izquierda, de tal manera que viene lógicamente exento del abono por el consumo de calefacción aunque no de la obligación de contribuir a los gastos de conservación, mantenimiento y reparación ya que la calefacción central, como elemento común, pertenece no sólo a los propietarios de las viviendas que utilizan dicho servicio sino también al demandante que es el único propietario que se ha desvinculado.

En todo caso, lo que se plantea en el recurso no es tanto el cambio del tipo de aprovisionamiento energético, que requiere 3/5 partes de los votos y cuotas de la comunidad en virtud del art. 17.4 de la Ley de Propiedad Horizontal, quorum éste que no ha sido obtenido, sino la forma de distribución de los gastos que, a juicio del recurrente, altera las cuotas de participación en los mismos. En este punto, ha de compartirse el criterio de la juzgadora "*a quo*" ya que la repercusión de los gastos se ha efectuado atendiendo a los distintos factores de la Comunidad sin que el hecho de prescindir de un informe técnico invalide tal decisión que, a mayor abundamiento, fue adoptada en la junta general extraordinaria de 10 de marzo de 2015, que no consta impugnada, en la que se informó detalladamente de la forma en que se confeccionaba el recibo de la calefacción. Este método, basado en principios de equidad, de ningún modo perjudica a los copropietarios, que lo han admitido, salvo el apelante, ni viene a

suponer un resultado gravoso por cuanto que tanto los costes fijos como los variables se reparten de manera que todos contribuyen de forma igualitaria, sin que, consecuentemente, se aprecie error en el razonamiento de la sentencia que declara válidos los acuerdos impugnados.

**CUARTO.-** La desestimación del recurso supone la condena en costas del apelante, de conformidad con lo previsto en el art. 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al haber sido rechazadas todas sus pretensiones.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación.

### **FALLAMOS**

Que con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. .... contra la sentencia de 1 de agosto de 2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 92 de Madrid dictada en el procedimiento ordinario nº ....., debemos confirmar dicha resolución con imposición al recurrente de las costas procesales causadas en esta alzada, con pérdida del depósito constituido.

**MODO DE IMPUGNACION:** Se hace saber a las partes que frente a la presente resolución cabe interponer **Recurso de Casación y/o Extraordinario por Infracción Procesal**, en los supuestos previstos en los artículos 477 y 468 respectivamente de la LEC en relación con la Disposición Final 16º de la misma Ley, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS ante este mismo órgano jurisdiccional. Haciéndose saber a las partes que al tiempo de la interposición de los mismos, deberán acreditar haber constituido el depósito que, por importe de 50 euros, previene la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J., establecida por la Ley Orgánica 1/09, de 3 de noviembre, sin cuyo requisito el recurso de que se trate no será admitido a trámite, excepto en los supuestos de reconocimiento expreso de exención por tener reconocido el derecho de asistencia jurídica gratuita. (Caso de interponerse ambos recursos deberá efectuarse un depósito de 50 euros por cada uno de ellos).

Dicho depósito habrá de constituirse en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección abierta con el nº .... en la sucursal .... del Banco de ... sita en la calle ....

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándosele publicidad en legal forma y expidiéndose certificación literal de la misma para su unión al rollo. Doy fe.

NOTA: De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, se informa que la difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.